

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde Afdeling 16, Charlottesøj

Afholdes den 23. februar 2024



Frist for omdeling af forslag den 16. februar 2024

FORSLAG 1

Der stilles forslag om fremtidssikringsstrategi for afdeling 16 Charlottenhøj.

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år. Hvis økonomien i afdeling 16 skal være bæredygtig, er afdelingen nødt til hvert år at henlægge ca. 980.000 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver (2024-priser). I 2024 er beløbet 610.000 kr. Derfor er det afdelingens mål gradvist at øge henlæggelserne til det rette niveau.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt. Det viser også, at der – desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer – i en årrække har manglet tilstrækkelig fokus og vilje i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen er at sørge for en god stand på alle boligerne. Samtidig forsøges det løbende at nedbringe afdelingens energiforbrug på en økonomisk afbalanceret måde. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag kan minimeres, og huslejudviklingen bliver så jævn som muligt.
- Gennemførelse af tagudskiftning i 2039 uden at skulle kræve særskilt huslejeforhøjelse hertil. Herefter vil henlæggelserne kunne nedsættes til det langsigtet bæredygtige niveau.
- Kortlægning af det faktiske vedligeholdelsesbehov i de enkelte boliger.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.
- Inden for en årrække at bringe husene op til standard bl.a. ved gennemførelse af reovering af murværk og sikring af etageadskillelse i boligerne.
- På længere sigt at genåbne muligheden for brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkken og bad i afdelingen.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse omtrentlige beløb:

År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Henlæggelse (1.000 kr.)	710	840	950	1.060	1.340	1.460	1.590	1.710	1.850	1.980	2.070	2.100	2.130	2.150
Ca. huslejestigning	5,7%	5,6%	5,4%	7,8%	5,2%	6,2%	5,3%	7,1%	4,5%	4,5%	3,0%	0,8%	0,8%	0,8%

Den anførte huslejestigning er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.

Hvis udgiftsniveauet i vedligeholdelsesplanen skulle vise sig at være væsentlig lavere, reguleres indfasningstakten i henlæggelserne og dermed huslejestigningen tilsvarende. Opstår der i perioden overskud ved budgetlægningen fx på grund af regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske de anslåede huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år, dog første gang allerede i 2027.

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra AAB.