

Fremtidssikringsstrategi afdeling 40 Veri I

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 opsparring i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 40 Veri I, er p.t. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

Hvis henlæggelsen ikke stiger mere end de indregnede 3%, vil det betyde at huslejen vil stige ekstraordinært i 2039 og 2040, hvor der mangler 57 millioner. For at hente efterslæbet skal henlæggelsen stige kr. 350.000 ekstra *pr. år*, i en 14-årig periode. Dette vil betyde af afdelingen selv kan finansiere de fremtidige arbejder, ved lånebehov vil henlæggelsen kunne nedsættes med låneydelsen, i de år der vil være et lånebehov. Der vil dermed ikke blive behov for en ekstraordinær stigning i huslejen til den tid i forhold til den nuværende vedligeholdelsesplan.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sikre en fortsat god stand på alle boligerne, så de forbliver attraktive og velfungerende for nuværende og såvel fremtidige beboere. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag kan minimeres, og så huslejudviklingen bliver så jævn som muligt
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse beløb samt en ekstra huslejestigning.

År	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Henlæggelse (1.000 kr.)	9.017	9.638	10.277	10.935	11.613	12.312	13.031
Ca. ekstra huslejestigning	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
År	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041
Henlæggelse (1.000 kr.)	13.772	14.535	15.321	16.131	17.198	16.566	17.356
Ca. ekstra huslejestigning	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,6%	1,7%	1,5%

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



Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. 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 fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra AAB