

## POLITIK FOR HENLÆGGELSER I 3B

### Formål

Boligforeningen 3B lægger vægt på, at 3B's boliger er og forbliver attraktive for fremtidige beboere. Organisationsbestyrelsen har derfor vedtaget denne politik for henlæggelser til vedligeholdelse af foreningens ejendomme.

Formålet med Boligforeningen 3B's politik for henlæggelser er at bevare værdien af 3B's bygninger, ligesom bygningerne skal fremstå med en vedligeholdelsesstand, der nu og i fremtiden understøtter rammerne for det gode liv i Boligforeningen 3B's afdelinger.

### Lovgrundlag

Henlæggelser til almene boligafdelingers drifts- og vedligeholdelsesopgaver er beskrevet Lov om almene boliger §68 og i Bekendtgørelse om drift af almene boliger (Driftsbekendtgørelsen) kapitel 14.

§ 63 stk. 1-4.

Her kan man læse, at boligorganisationernes afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til:

1. Fornyelse af tekniske installationer.
2. Hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Der står end videre, at henlæggelsernes størrelse fastsættes på baggrund af en vedligeholdelses- og fornyelsesplan (langtidsplanen), der fra 1. januar 2024 skal omfatte de kommende 30 år (som minimum) og at beløbet fastsættes efter en vurdering af bygningsdelens og installationernes anskaffelsespris på tidspunktet for genanskaffelsen.

### Langtidsplanen

Langtidsplanen skal vise, hvilke vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, der bliver aktuelle og hvornår i løbet af de kommende 30 år i afdelingen.

Det er 3B's politik, at langtidsplanen skal være ajourført med alle de væsentligste bygningsdele, og at alle vedligeholdelsesarbejder bør være identificeret og prissat. Der fokuseres desuden på at sikre henlæggelser til 1- og 5-års gennemgange i renoveringssager, samt til køkkener og badeværelser.

Langtidsplanen bliver udarbejdet på baggrund af:

- **Teknisk gennemgang** (Ejendomsdriftens anbefalinger)
- **Markvandring** (Afdelingsbestyrelsens idéer og ønsker)
- **Serviceaftaler** på faste vedligeholdelsesydelse
- **Tilstandsrapporter** (ekstern rådgiver)
- **Lovpligtige bygningseftersyn** (KAB's driftssupport)
- **Landsbyggefondens** gennemgang i 2021 og hvert 5 år fremover

### Passende henlæggelser

På baggrund af langtidsplanen beregnes, hvor store årlige henlæggelser, der er nødvendige for at gennemføre planen.

3B anvender som udgangspunkt ens henlæggelser, der fordeler henlæggelserne ligeligt over alle 30 år. Det gør man, for at opnå en jævn huslejudvikling og minimere udsving i huslejen.

Der kan undtagelsesvis være afdelinger, hvor det er nødvendigt at aftale et midlertidigt forløb i henlæggelsesniveauet ("trappeløsning"), hvor der sker en gradvis stigning af henlæggelser, så stigningen i huslejen kommer på et tilfredsstillende niveau, hvorefter der kan anvendes ens henlæggelser.

For at sikre en robust langtidsplan skal afdelingen oparbejde en "buffer" på 2 års henlæggelser ved udgangen af langtidsplanperioden.

Udgifter til større udgiftskrævende arbejder, hvor man ikke kan nå at henlægge hele beløbet, skal angives i som "anden finansiering". "Anden finansiering" er f.eks. optagelse af realkreditlån eller banklån, lån af egne midler, lån eller tilskud i boligorganisationens dispositionsfond eller arbejdskapital, eller tilskud fra boligorganisationens trækingsret.

### Ansvar og roller

- *Organisationsbestyrelsen* har (i flg. Lov om almene boliger §14b, stk. 3) ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger og for at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt.
- *Afdelingsbestyrelsen* skal sikre, at afdelingens langtidsplan indeholder tilstrækkelige henlæggelser i samarbejde med driftschefen. Budgettet fastlægges på budgetformødet. Afdelingsbestyrelsen fremsætter hvert år et forslag til budget (med tilhørende langtidsbudget) for afdelingsmødet. (Lov om almene boliger §36).
- *Afdelingsmødet* godkender budgettet.
- Såfremt afdelingsmødet nedstemmer huslejestigningen på baggrund af stigning i henlæggelser, kan *organisationsbestyrelsen* godkende og indstille budgettet til godkendelse hos kommunens tilsynsmyndighed.

### Oparbejdelse af henlæggelser

Hvis en afdeling ikke har henlagt tilstrækkeligt, har Organisationsbestyrelsen en lovmæssig forpligtelse til at påse, at efterslæbet indhentes så hurtigt som muligt. Derfor er det ikke muligt at foretage en huslejenedsættelse. Det er der er forskellige muligheder for:

- *Låneomlægning eller afvikling af overskud*

I forbindelse med lånomlægning, skal der foretages en vurdering af om besparelsen kan overføres til henlæggelserne. Det samme gælder i forbindelse med afvikling af overskud. På den måde kan henlæggelsesniveauet løftes uden at det giver huslejeudsving.

- *Besparelser eller effektiviseringer i driften*  
En driftsanalyse kan pege på muligheder for besparelser og effektiviseringer på f.eks. forbrugsudgifter og i driften
- *Huslejestigning*  
En afdeling med ringe vedligeholdelsesstand og en lav husleje sammenlignet med Landsbyggefondens benchmark for lignende afdelinger (alder, bygningstype, geografi, beboersammensætning mv.), bør gradvist øge sine henlæggelser, selvom det medfører en huslejestigning

### **Henlæggelser i nybyggerier**

En ny afdeling har få vedligeholdelsesbehov de første mange år, men der skal fra begyndelsen oprettes en drifts- og vedligeholdelsesplan, som sikrer en gradvis opbygning af henlæggelser til vedligeholdelse og fremtidige udskiftninger, som tager hensyn til huslejeniveau og risiko for tomgang.

Der skal som minimum henlægges til service og vedligehold som sikrer opretholdelse af 1- og 5- års garantien.

*Vedtaget af organisationsbestyrelsen den 24. maj 2022*