

# Budgetstrategi 2022/23 for S259 Køge Bugt

## Formål med budgetstrategi 2022/23

Formålet med budgetstrategien er at give organisationsbestyrelsen et værktøj således, at bestyrelsen bedre kan tage stilling til de enkelte afdelingers behov for brug af udarmortiserede lån, tilskud, trækningsret og dispositionsfondsmidler. Derudover skal budgetstrategien anvendes aktivt i budgetlægningen for alle afdelingerne, med specielt fokus på hvad der afsættes til almindelig vedligeholdelse og planlagt vedligeholdelse samt muligheder for effektivisering.

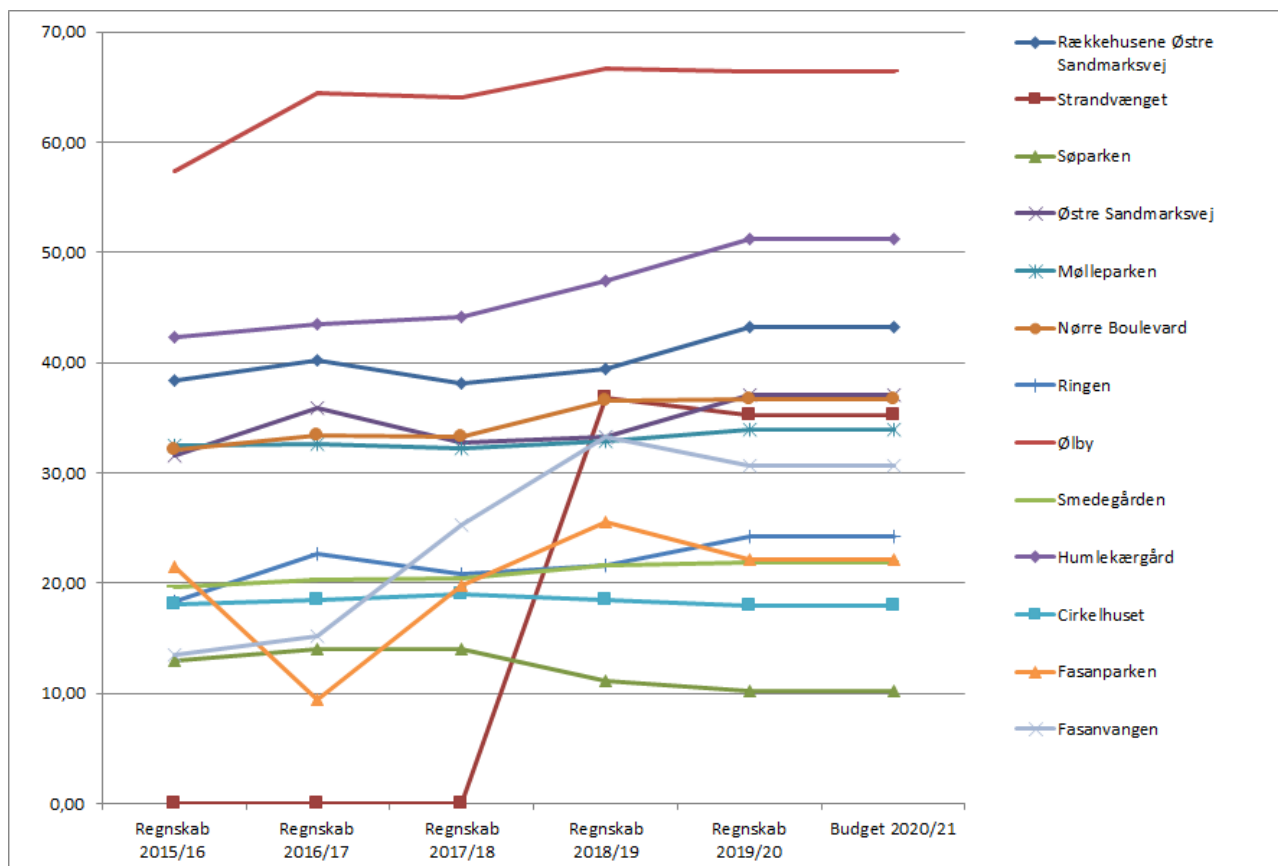
Effektiviseringsdagsordenen indarbejdes i målsætningerne på de enkelte konti, dog ikke konto 120 og 401 (planlagt vedligeholdelse), da disse ikke er en del af effektiviseringsmålene.

Organisationsbestyrelsen har opsat budgetmål for afdelingerne i Lejerbo Køge Bugt på udvalgte driftskonti samt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

## Indhold

Konto 109 Renovation .....	2
Konto 111.1 El og varme til fællesarealer .....	3
Konto 114.1 Renholdelse .....	4
Konto 115 Almindelig vedligeholdelse .....	5
Konto 120 og 401 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.....	6
Huslejen .....	7
Samlet oversigt fokusområder – alle afdelinger.....	8
Tidsplan .....	9

## Konto 109 Renovation



Udvikling konto 109 pr. m<sup>2</sup>

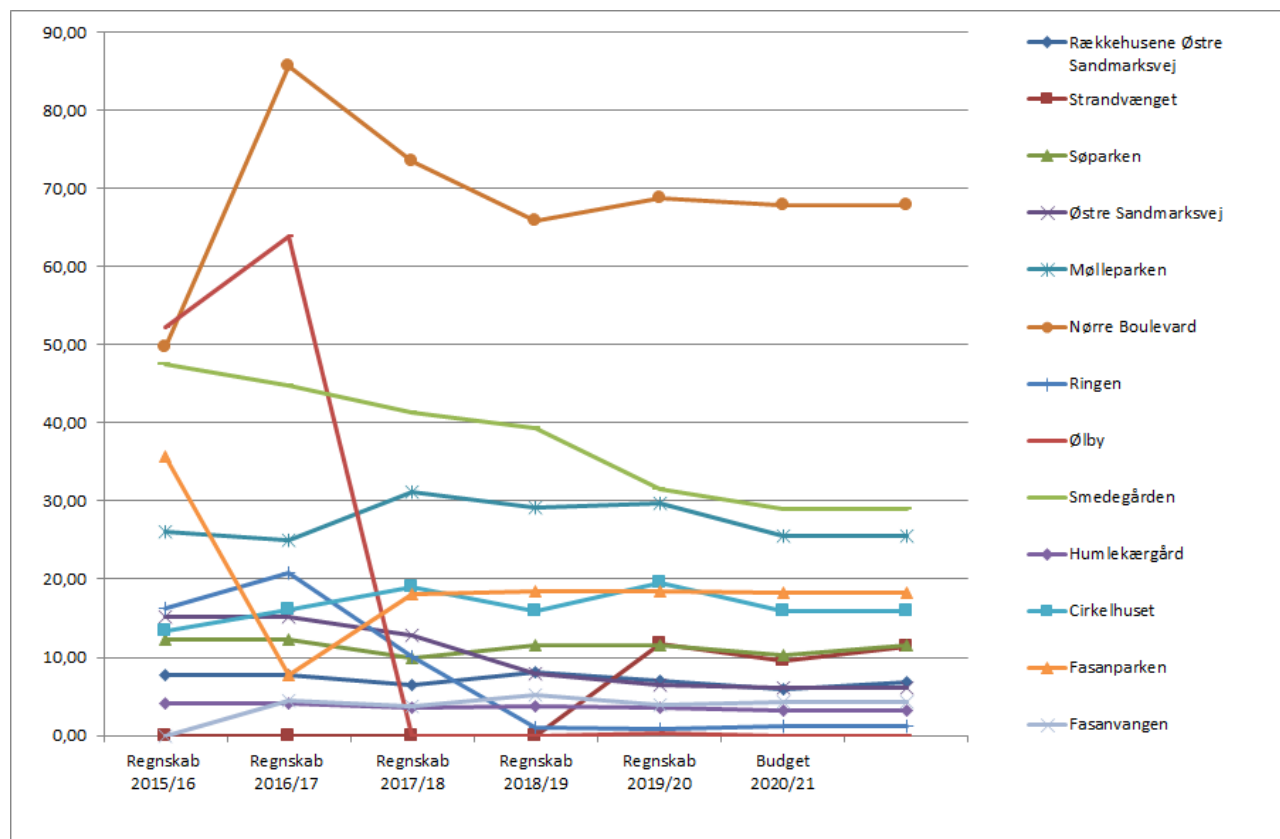
Udgifterne på konto 109 Renovation er steget med ca. 25 % i regnskabsårene 2015/16 til 2019/2020. Udgiften er hovedsagelig bestemt fra kommunalt hold, hvorfor det er begrænset hvilke tiltag som kan sættes i værk for at mindske udgifterne.

Øgede krav til sortering af fraktioner, giver driften meget begrænsede muligheder for at effektivisere, men kræver derimod flere mandetimer, for at undgå gebyrer pga. fejlsortering fra beboernes side.

Målsætningen for konto 109 Renovation er følgende:

- Tilpasning af containere og tømningfrekvens. Varmemester skal logge i forbindelse med tømninger om der kan justeres på antallet af tømninger eller containere. Logning igangsættes i efteråret 2021 og evalueres med henblik på eventuelle ændringer pr. 01.03.2022.
- Ændring af lejers adfærd. Det skal forsøges på afdelingsmøderne at synliggøre prisen for fejlsortering og den vej motivere lejerne til en bedre adfærd i forbindelse med sortering af affald. Emnet berøres på kommende afdelingsmøder primo 2022.

## Konto 111.1 El og varme til fællesarealer



Udvikling konto 111.1 pr. m<sup>2</sup>

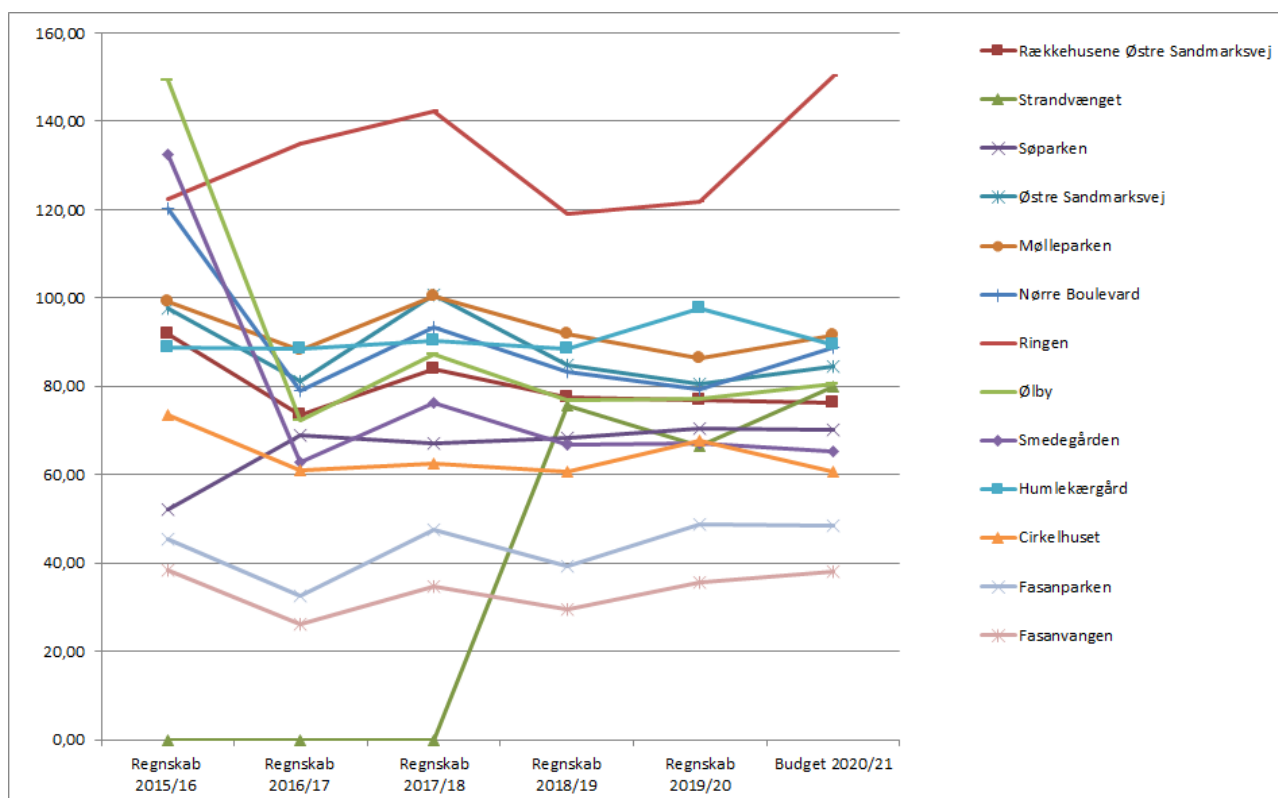
Udgiften til el og varme til fællesarealer har været meget stabilt hen over alle år i måleperioden. Der er foretaget energiforbedrende tiltag i en del afdelinger.

Målsætningen for konto 111.1 El og varme til fællesarealer er følgende:

- Gennemgang af afdelinger foretaget af energikonsulent skal tilbydes alle afdelinger i forbindelse med afdelingstjekket i 2021/2022
- Udskift til LED belysning, skal vurderes ved afdelingstjekket 2021/2022 og indsættes i vedligeholdelsesplanerne hvis aktuelt
- Investering i energibesparende pumper og ventilation, skal vurderes ved afdelingstjekket 2021/2022 og indsættes i vedligeholdelsesplanerne hvis aktuelt

## Konto 114.1 Renholdelse

Jf. effektiviseringsdagsordenen har alle afdelingerne i Lejerbo Køge Bugt højere gennemsnitlige udgifter på konto 114, hvorfor dette er et fokusområde.



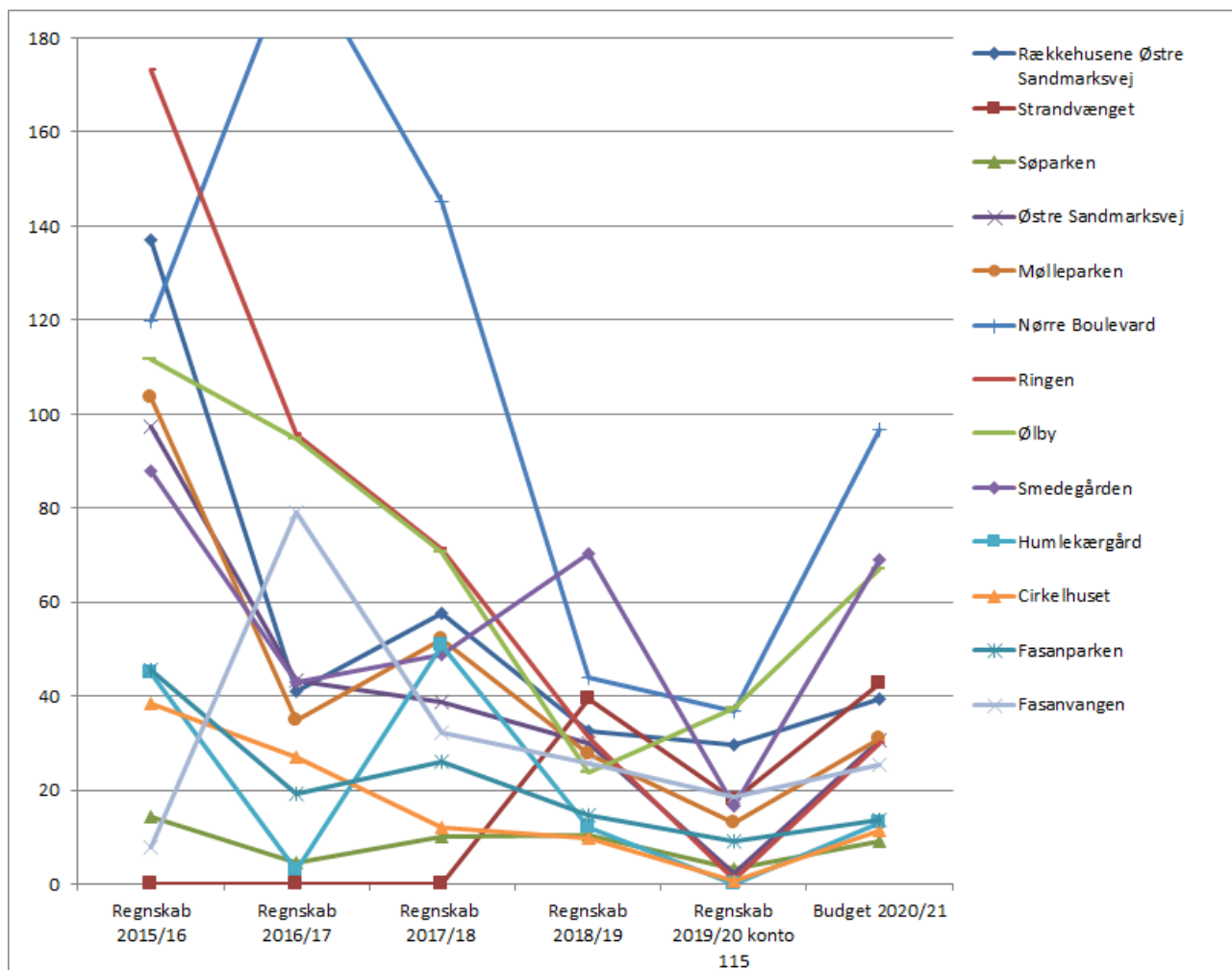
Udvikling konto 114.1 pr. m<sup>2</sup>

Niveauet pr. m<sup>2</sup> ligger gennemsnitlig under kr. 100 pr. m<sup>2</sup> i regnskab 2019/20, for de fleste afdelinger. Der viser sig en tendens til stabilisering af udgifterne til lønninger over de seneste 4 år. Målsætningen for konto 114.1 Renholdelse er følgende:

- Konto 114.1 skal følge den almindelige lønudvikling på området, under hensyntagen til overenskomstmæssige beslutninger.
- Besparelser på konto 114 kan bl.a. opnås gennem fortsat fokus på øget (drifts)samarbejde på tværs af afdelinger.
- Ejendomsfunktionærerne skal løbende tilbydes relevant uddannelse, jf. det overblik som udarbejdes ved MUS-samtalerne samt den generelle udvikling i samfundet, herunder overenskomstforhandlingerne. Målet med den løbende videreuddannelse af medarbejderne skal på sigt resultere i færre udgifter på konto 115/116.
- Der skal kontinuerligt være en ejendomsserviceteknikerelev i organisationen. Lønudgiften betales af organisationen. Ejendomsserviceteknikereleven skal være et år hos hver ansvarlig varmemester i Lejerbo Køge Bugt således, at det sikres at eleven kommer rundt til alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt. Det vil være varmemesters ansvar, at eleven kommer rundt i alle afdelinger i løbet af læretiden.
- Trappevask (114.2) – der kigges på et samlet udbud eller individuelle udbud i enkelt afdelinger ved behov.

## Konto 115 Almindelig vedligeholdelse

Jf. effektiviseringsdagsordenen har alle afdelingerne i Lejerbo Køge Bugt høje gennemsnitlige udgifter på konto 115, hvorfor dette har været og fortsat er et fokusområde.



Udvikling konto 115 pr. m<sup>2</sup>

Det samlede niveau har en fortsat faldende tendens i regnskab 2019/20, dette skyldes at Corona har forsinket og stoppet en del arbejder i afdelingerne, hvorfor regnskabstallene for 2019/20 ikke kan betragtes som et "normalt år".

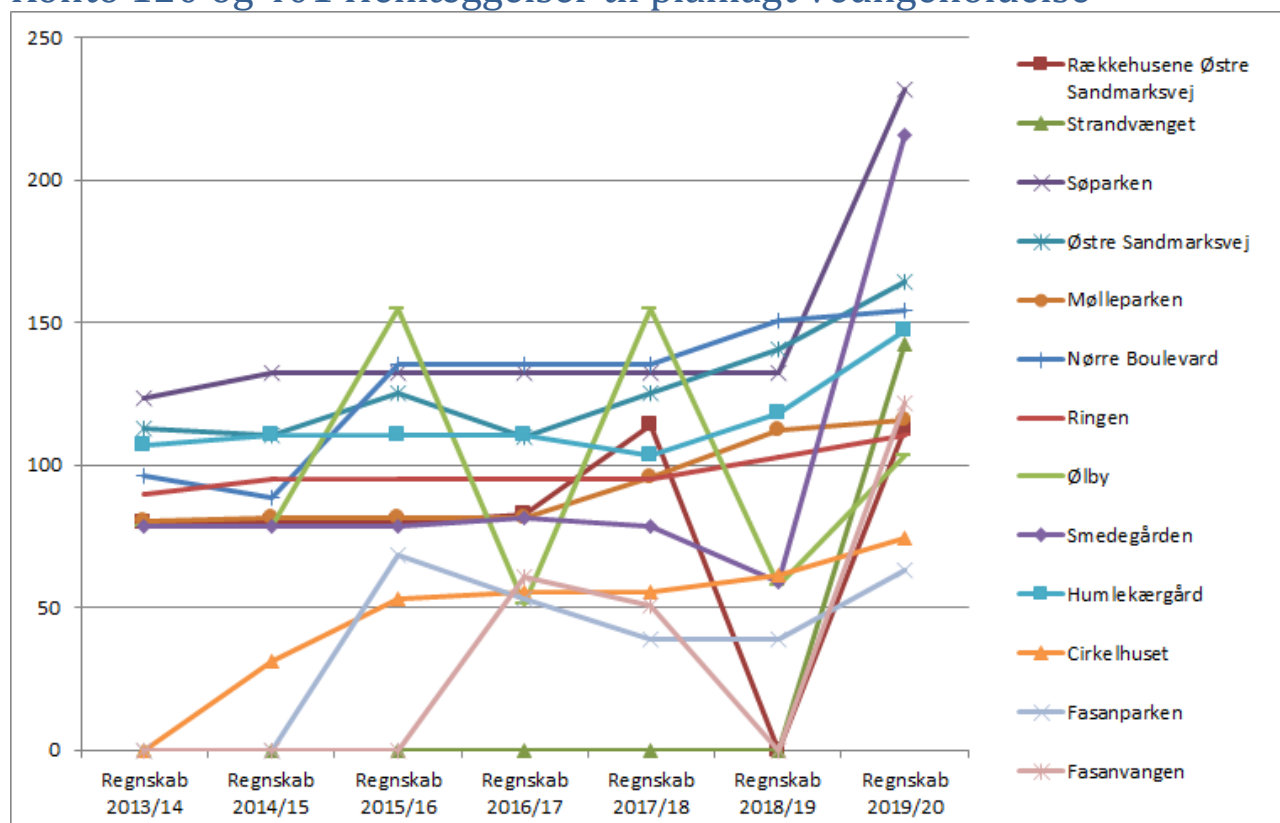
Udgifterne på konto 115 Almindelig vedligeholdelse skal minimeres gennem endnu bedre planlægning af arbejder samt indkøb på konto 116. Der skal være fokus på:

- At udgiften pr. m<sup>2</sup> bør reduceres eller må som minimum ikke stige mere end den almindelige prisudvikling i samfundet. Dog undtaget de afdelinger, hvor vedligeholdelsesplanen ikke kan indeholde alle fremtidige arbejder til at sikre et godt vedligeholdelsesniveau 30 år frem. I disse afdelinger arbejdes der løbende med at udvide vedligeholdelsesplanen således, at den dækker alle behov i 30 år frem.
- At mulighederne for opnåelse af yderligere besparelser via rammeaftaler for indkøb i driften udnyttes bedst muligt, og at dette bør afspejles på bl.a. konto 115.
- Yderligere effektiviseringer på 10 %, fordelt over de næste 4 år i forhold til realiserede tal 2018/19. Målet forsøges nået ved bedre planlægning af vedligeholdelsesarbejderne på konto 116.

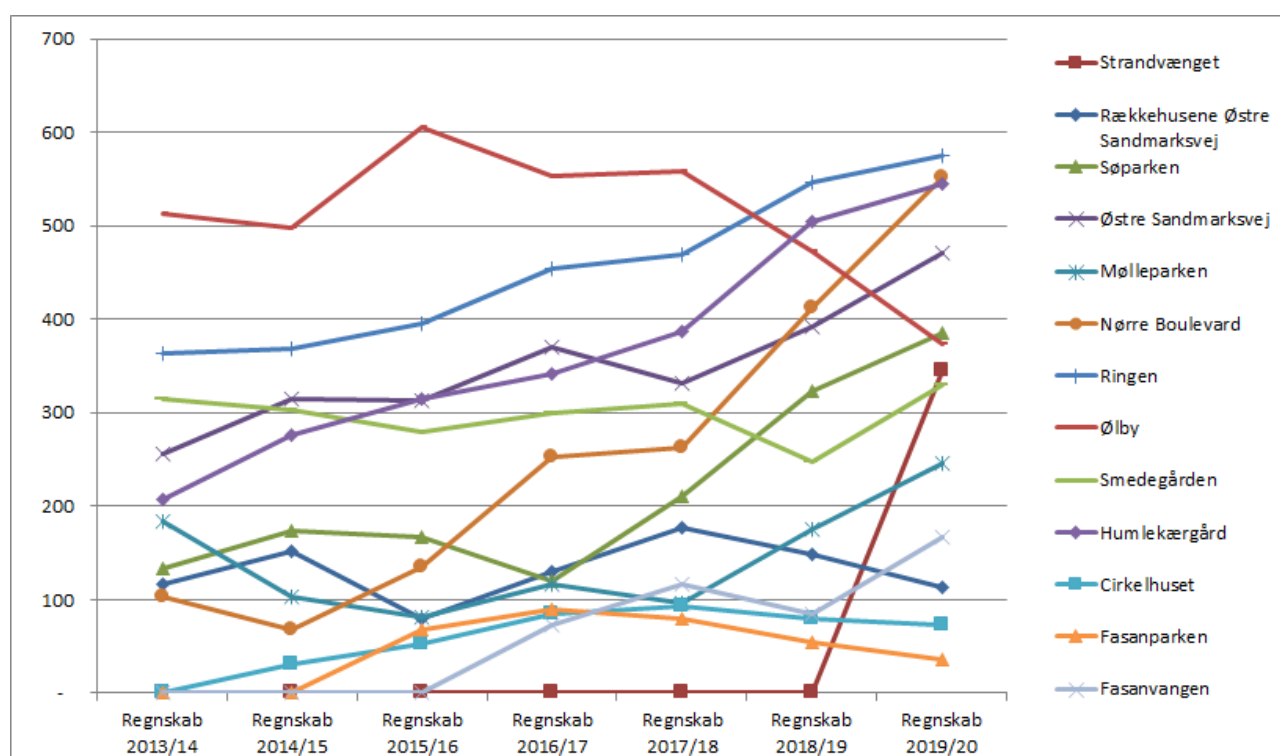
Herudover bør udgifterne til konto 115 arbejder reduceres, hvis der investeres i optimering og opkvalificering af ejendomsfunktionærernes kompetencer (f.eks. gennem kurser og ledelse).

Godkendt på organisationsbestyrelsesmøde d. 01.09.2021

## Konto 120 og 401 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse



Udvikling i konto 120 pr. m<sup>2</sup>



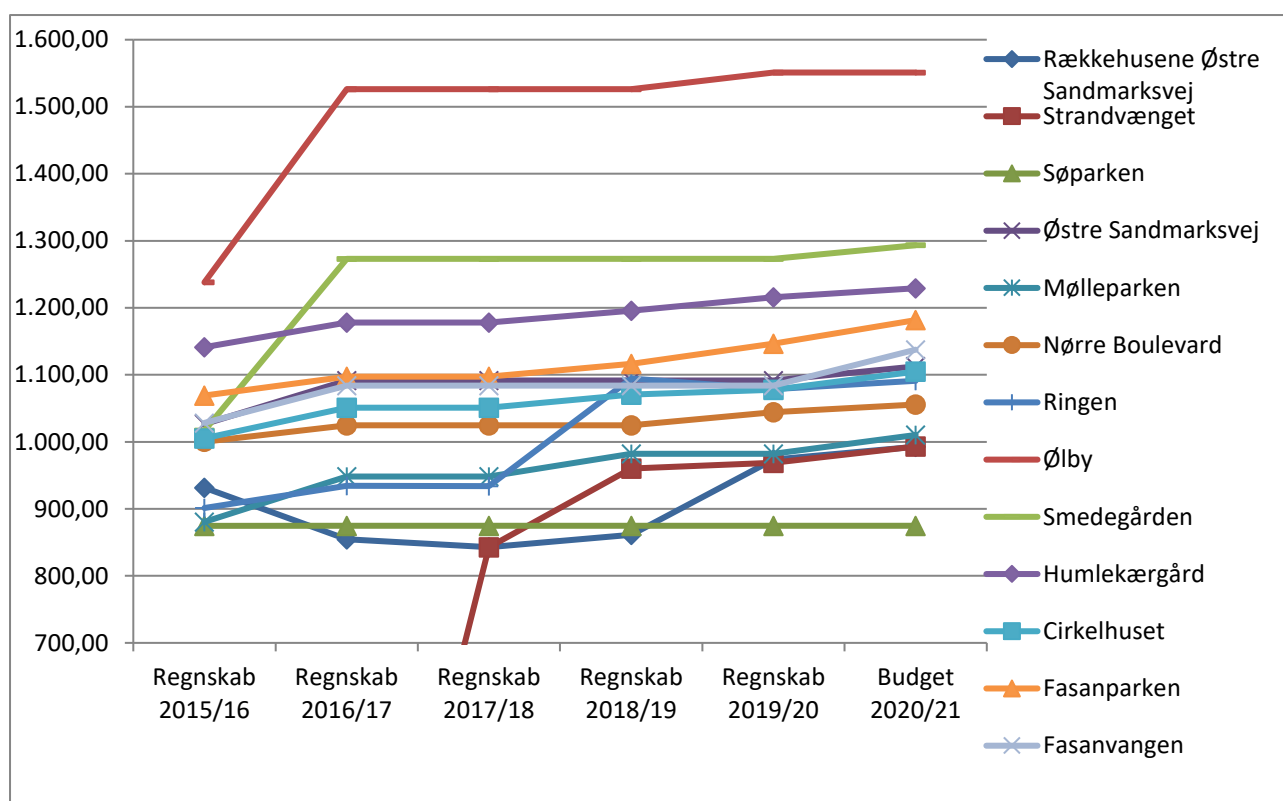
Udvikling i konto 401 pr. m<sup>2</sup>

Målsætningen for konto 120 og 401 planlagt vedligeholdelse er:

- Overordnet gælder det, at afdelingerne som minimum bør henlægge et beløb, der svarer til behovet i vedligeholdelsesplanen for den enkelte afdeling set over 30 år.

- At afdelinger der har en lille opsparing på konto 401, skal øge deres henlæggelse på konto 120 således, at den på sigt svarer til behovet jf. vedligeholdelsesplanen. Udligningen foretages hen over 3-5 budgetår således, at huslejepåvirkningen udjævnes så vidt muligt.
- At nyere afdelinger som 914 Cirkelhuset, 957 Fasanvangen og 950 Fasanparken er på niveau med de øvrige afdelinger indenfor 10 år (senest i år 2027), da der herefter vil opstå et øget behov for vedligeholdelse i lighed med de øvrige afdelinger.
- De afdelinger som i regnskabsåret 2019/20 er nået et henlæggelsesniveau som modsvarer behovet i vedligeholdelsesplanen, kan påbegynde en individuel behandling og vurdering af vedligeholdelsesplan contra henlæggelser.
- Resultaterne i forbindelse med den eksterne granskning af vedligeholdelsesplanerne, skal indarbejdes i de kommende planer. Medfører eventuelle ændringer, et øget behov for henlæggelse skal dette indarbejdes jf. førnævnte målsætninger.

## Huslejen



Udvikling i husleje pr. m<sup>2</sup>

Huslejeniveauet ligger med en spredning på ca. kr. 400 pr. m<sup>2</sup>. Dette skyldes bl.a. en meget blandet boligmasse målt på både alder og anvendelse. Én afdeling 686-0 Ølby (ungdomsboliger) skiller sig ud og ligger meget højt.

Med henblik på at kunne tilbyde gode og attraktive boliger til en konkurrencedygtig husleje fastlægges følgende målsætning for huslejeniveauet:

- Huslejen skal følge den almindelige prisudvikling (pt.ca. 1,5 %), og hvis muligt på sigt ikke over 3 %.
- Undtaget for stigninger udover den almindelige prisudvikling er de afdelinger, hvor der skal ske en yderligere opsparing for at nå målsætningerne omkring konto 120 og 401.

## Samlet oversigt fokusområder – alle afdelinger

Nedenfor findes en samlet oversigt der indikerer, hvor tæt afdelingerne er på målopfyldelsen indenfor de opstillede fokusområders målsætninger. Fokusområderne markeres med en rød, gul og grøn farve. Rød indikerer de områder, der bør være størst fokus på. Gul indikerer, at man er godt på vej/uændret ifht. tidligere år og grøn indikerer, at afdelingen er i mål på det givne område.

Fokusområder markeret på baggrund regnskabstal 2019/20 (114, 115 og husleje) samt budgettal for 2021/22 (120).

Afdeling	Navn	Konto 109	Konto 111.1	Konto 114.1	Konto 115	Konto 120	Konto 401
134-0	Rækkehusene Østre Sandmarksvej						
134-2	Strandvænget						
154-0	Søparken						
224-0	Østre Sandmarksvej						
277-0	Mølleparken						
277-1	Nørre Boulevard						
285-0	Ringen						
686-0	Ølby						
687-0	Smedegården						
766-0	Humlekærgård						
914-0	Cirkelhuset						
950-0	Fasanparken						
957-0	Fasanvängen						

Målsætninger pr. m2	Konto 109	Konto 111.1	Konto 114.1	Konto 115	Konto 120	Konto 401
Opfyldt	Faldende	Faldende	Følger overenskomst = 1,5%	Faldende	Se plan 120	Se plan 401
Tæt på opfyldelse	Uændret (indenfor 1%)	Uændret (indenfor 1%)	>0,1 - 1 % højere end overenskomst	Uændret eller indenfor budget	Se plan 120	Se plan 401
Ej opfyldt	Stigende	Stigende	>1% højere end overenskomst	Stigende + over budget	Se plan 120	Se plan 401



## Tidsplan

Tidsplanen for budgetlægningen for budget 2022/23 og evaluering heraf og udformning af budgetstrategi:

- Regnskaberne for 2020/21 skal være vedtaget i afdelingerne senest 11. februar 2022 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse ultimo februar 2022.
- Budgettet for 2022/23 skal være vedtaget i afdelingerne senest 11. februar 2022 med henblik på organisationsbestyrelsens godkendelse ultimo februar 2022.
- Budgetstrategi for 2022/23 gennemgås på organisationsbestyrelsens møde senest 1. september 2021.
- Strategien skal vedtages på et organisationsbestyrelsesmøde senest 10. oktober 2021.
- Evaluering af budgetstrategien foregår i maj/juni 2022, samtidig med at revideret strategi udarbejdes for 2022/23.
- Vedligeholdelsesplanerne skal være færdige medio september, og udsendt til bestyrelserne således at forhold omkring vedligeholdelsesplanen, normalt er afklaret inden udfærdigelse af regnskabet.
- Der deltager som udgangspunkt en repræsentant fra organisationsbestyrelsen på alle afdelingsmøderne.
- Årshjul vedlagt som bilag 1.
- Plan for opretning af konto 120/401 for alle Lejerbo Køge Bugt afdelinger vedlagt som bilag 2.