

De kommunale almene Pleje- og Handicapboliger

Overblik 2010-2014

Slottet:

I 2010 og 2011 er der begge år et overskud på henholdsvis 97.875 kr.(2010) og 11.324 kr.(2011). Driften følger i hovedtræk det budget, der er lagt. Ultimo 2011 har Slottet samlet henlagt 2.241.661 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, istandsættelse ved fraflytning og imødegåelse af tab.

Budget 2013/2014:

Afdeling B1 er lukket pr. 1/6-2013. Beboerne er flyttet ud i de nybyggede boliger på Kommandanthøjen. Det betyder, at der kommer til at mangle husleje for 19 lejligheder i 7 måneder i 2013 og i 2014. De sidste 2 afdelinger B2 og B3 er planlagt til at lukke 1. maj 2014, hvor beboerne flyttes til henholdsvis Plejecenter Nylars og det nye plejecenter på Snorrebakken, etape 2. Der er derfor budgetteret med underskud i 2013 og 2014. Når en afdeling lukker, vil der være færre huslejeindtægter, men fortsat udgifter til afdrag på lån og driften af bygningen. Denne udgift dækkes af Bornholms Regionskommune, da det er en politisk beslutning at lukke Slottet. Denne beslutning vil ikke berøre beboerne på B2 og B3 økonomisk. Der vil i 2013 og 2014 ikke blive henlagt midler til vedligeholdelse og istandsættelse, da økonomien på Slottet er god og det ikke er nødvendigt at henlægge flere midler. Der er i budgetforslaget ikke lagt op til nogen huslejestigning på Slottet i 2014.

Antennebidrag fastholdes på de 50 kr. pr. måned.

Nylars:

I 2010 og 2011 er der begge år et overskud på henholdsvis 47.486 kr. (2010) og 17.271 kr. (2011). Driften følger i hovedtræk det budget, der er lagt. Ultimo 2011 har Plejecenter Nylars samlet henlagt 305.452 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse og istandsættelse ved fraflytning.

I 2010 optages et realkreditlån på 1.071.000 kr. til finansiering af restgælden i forbindelse med ombygningen af Plejecenter Nylars i 2004/2005. Der er nu optaget 2 realkreditlån på Nylars med en samlet restgæld ultimo 2011 på 16.075.898 kr.

I 2010 er der blevet installeret fjernvarme på Plejecenter Nylars og det har kostet 89.296 kr., som er taget fra henlæggelseskontoen til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Budget 2013/2014: Som følge af at lejen ikke er steget siden 1/6-2009, forventes der et underskud i 2012 og 2013. Det skyldes stigende udgifter til afdrag på lån, stigende udgifter til varme og el samt almindelige prisstigninger på de faste omkostninger.

Det foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 8,57% pr. 1. januar 2014. Lejen pr. m2 vil stige fra 1.068 til 1.159 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på mellem 470 – 600 kr. pr. måned. Boligydelsen vil for de flestes vedkommende kompensere for noget af stigningen. Da boligydelsen er individuelt beregnet, kan der ikke siges noget generelt om, hvor meget den vil kompensere, da det vil være meget forskelligt. Beboerne har mulighed for at få lavet en individuel beregning ved at rette henvendelse til Udbetaling Danmark eller Ditte Dideriksen i Bornholms Regionskommune.

Lejen er inkl. el og vand og varme på fællesarealerne.

I marts 2014 flyttede de nuværende beboere til det nybyggede Plejecenter Snorrebakken etape 2, mens beboerne fra B2 på Slottet flyttede til Plejecenter Nylars. Denne ændring har ikke nogen betydning for økonomien eller huslejen på Plejecenter Nylars.

Aabo:

I 2010 og 2011 er der et større underskud på henholdsvis 97.875 kr.(2010) og 238.202 kr.(2011). Ultimo 2011 har Plejecenter Aabo samlet henlagt 463.867 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse og istandsættelse ved fraflytning. Hertil skal lægges et udlæg på 323.013 kr., som bliver refunderet i 2012 af byggeriet af Lærkebo. Derudover er der et akkumuleret underskud på 336.077 kr.

Den negative udvikling begynder i 2009, hvor der er et mindre underskud. I forbindelse med vedtagelse af regnskab 2009 og budget 2011 besluttes det at fastholde lejen, selvom der budgetteres med underskud i 2011. Begrundelsen var, at der var nogen usikkerhed omkring udgift til fjernvarmen og man ville afvente regnskab 2010.

Regnskab 2010 bekræfter den negative udvikling som forværres yderligere i 2011. Underskuddet i 2010 skyldes hovedsagelig større låneomkostninger end budgetteret. I 2010 optages et realkreditlån på 1.501.000 kr. til finansiering af restgælden i forbindelse med ombygningen af Plejecenter Aabo i 2003/2004. Der er nu optaget 2 realkreditlån på Aabo med en samlet restgæld ultimo 2011 på 42.263.051 kr. Der har været nogen usikkerhed om, hvornår lånet blev hjemtaget. Der har ikke været taget højde for det i budget 2010.

Underskuddet i 2011 er ca. dobbelt så stort som budgetteret og ender på 238.202 kr. Det skyldes en større udgift til el, almindelig vedligeholdelse samt tab ved fraflytning. På indtægtssiden har der været større indtægter end budgetteret og det skyldes, at 10 nybyggede lejligheder på Aabo var klar til indflytning 1. december. Alle lejligheder blev udlejet i løbet af december. Derimod var der færre renteindtægter end budgetteret.

I 2011 er der blevet installeret fjernvarme på Plejecenter Aabo og det har kostet 454.652 kr. Udgiften er dækket af henlæggelseskontoen til Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Derudover er der brugt en del mere til periodisk og planlagt vedligeholdelse og fornyelse end budgetteret. Installationen til fjernvarme har været dyrere end planlagt og der er installeret hæve-sænke køkkener. Derudover er der brugt 323.013 kr. til at indrette fællesarealet ved de 10 nye boliger. Disse penge refunderes i 2012 af byggeriet.

Budget 2013/2014

Det foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 9,64 % pr. 1. januar 2014 for de eksisterende 44 lejligheder. Lejen pr. m² vil stige fra gennemsnitlig 1.078 til 1.182 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på mellem 519 - 664 kr. pr. måned. Lejen er inkl. el og vand og varme på fælles arealerne. Lejen steg sidste gang 1. juni 2009.

For de 10 nybyggede lejligheder foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 11,08 % pr. 1. januar 2014. Lejen pr. m² vil stige fra gennemsnitlig 942 til 1.047 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på 652,75 kr. pr. måned. Huslejestigningen for de 10 nybyggede lejligheder skyldes, at der i det oprindelige budget ikke er taget højde for at vand og el er inkl. i lejen.

Boligydelsen vil for de flestes vedkommende kompensere for noget af stigningen. Da boligydelsen er individuelt beregnet, kan der ikke siges noget generelt om, hvor meget den vil kompensere, da det vil være meget forskelligt. Beboerne har mulighed for at få lavet en individuel beregning ved at rette henvendelse til Udbetaling Danmark eller Ditte Dideriksen i Bornholms Regionskommune.

Røbo/Klintebo:

I 2010 er der et større underskud på 178.019 kr. og i 2011 er der et meget stort underskud på 570.881 kr. Ultimo 2011 har Røbo og Klintebo samlet henlagt 20.998 kr. til istandsættelse ved fraflytning. Alle henlagte midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse er brugt. Der er ultimo 2011 et akkumuleret underskud på 1.100.481 kr.

Den negative udvikling begynder i 2009, hvor der også er et større underskud. Underskuddet skyldes især større udgifter til lån, el, vand og varme, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse end budgetteret.

Låneomkostningerne svinger meget i perioden og det skyldes, at finansieringen af 4 nybyggede lejligheder på Klintebo først falder på plads i 2010, når byggeregnskabet afsluttes. I 2009 bliver der opkrævet byggelånsrenter for årene 2007-2009. I budgetterne har der ikke været taget højde for disse udsving. Vandforbruget har været stigende siden 2009. I budgetterne har der kun været taget højde for prisstigninger og ikke stigning i forbrug.

I 2009 lægges den fulde omkostning til el over på huslejen og 60% af varmeudgiften flyttes over på huslejen. Denne omlægning har ikke været godt nok indarbejdet i budgetterne for 2010 og 2011. Især omkostningen til el har været meget større budgetteret.

I 2011 installeres der fjernvarme på Klintebo. Licitationen på fjernvarmeprojektet endte med at blive 256.000 højere end budgetteret og der har ikke været henlagt midler nok til at afholde denne merudgift. Derfor belaster installationen af fjernvarme driften i 2011 med 164.926 kr.

Budgettet for 2011 har ikke svaret til det reelle omkostningsniveau på Klintebo og Røbo.

Budget 2013/2014

Det foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 14,22 % pr. 1. januar 2014 for de eksisterende 47 lejligheder på Røbo og Klintebo for at få balance i økonomien. Lejen pr. m² vil stige fra gennemsnitlig 931 til 1.063 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på 683 kr. pr. måned. Lejen er inkl. el og vand og varme på fælles arealerne. Lejen steg sidste gang 1. marts 2010.

For de 4 nybyggede lejligheder i Stjernehuset på Klintebo foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 7,51 % pr. 1. januar 2014. Lejen pr. m² vil stige fra 1.008 til 1.084 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på 473 kr. pr. måned.

Boligydelsen vil for de flestes vedkommende kompensere for noget af stigningen. Da boligydelsen er individuelt beregnet, kan der ikke siges noget generelt om, hvor meget den vil kompensere, da det vil være meget forskelligt. Beboerne har mulighed for at få lavet en individuel beregning ved at rette henvendelse til Udbetaling Danmark eller Ditte Dideriksen i Bornholms Regionskommune.

Denne huslejestigning vil betyde, at driften balancerer, men der er ikke afsat penge til at afvikle det akkumulerede underskud. Efterfølgende skal det undersøges, hvilke muligheder afdelingen har for at finansiere underskuddet. I samme omgang skal det undersøges, om der kan hentes finansiering til en ny varmecentral på Røbo, da den gamle er ved at være nedslidt. Huslejekonsekvenserne for beboerne skal beregnes og besluttes særskilt.

Svaneke/Aarsdale:

Regnskab 2010 er godkendt af bestyrelsen på mødet d. 10. januar 2012. Plejecenter Svaneke lukkede 16/1-2012. Det blev i den forbindelse prioriteret, at regnskab for 2010 skulle færdiggøres, så det lå klar ved et kommende salg. Status er at Plejecenter Svaneke ikke er solgt endnu.

I 2011 er der et overskud på 47.221 kr. Ultimo 2011 har Plejecenter Svaneke og Aarsdale samlet henlagt 799.553 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse og istandsættelse ved fraflytning. Der er et akkumuleret underskud på 75.356 kr., som der afvikles planmæssigt på. Overskud for 2011 er brugt til at nedbringe underskuddet yderligere. Driften følger i hovedtræk det budget, der er lagt. Det har bidraget positivt til økonomien, at en dobbelt opkrævning af forsikring i 2010 blev refunderet, samt at der er refunderet ejendomsskat for perioden 2009-2011. Det skyldes, at kommunale almene boliger er fritaget for ejendomsskat.

Budget 2013/2014

Der er budgetteret med underskud i 2013 og 2014. Det skyldes at der mangler lejeindtægter for 16 lejemål på Svaneke Plejecenter, som er lukket. Der er fortsat udgifter til afdrag på lån og drift af bygningen. Denne udgift dækkes af Bornholms Regionskommune. Det er en politisk beslutning at lukke Svaneke Plejecenter og det vil ikke berøre beboerne på Aarsdale Plejecenter økonomisk. Der bliver i 2013 og 2014 kun henlagt midler til istandsættelse ved fraflytning. Økonomien på Aarsdale er god og det er derfor ikke nødvendigt at

henlægge flere midler til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der er i budgetforslaget ikke lagt op til nogen huslejestigning på Aarsdale i 2014.

Det er politisk besluttet, at Aarsdale Plejecenter skal lukke i foråret 2014. Beboerne bliver flyttet til det nybyggede plejecenter på Snorrebakken, etape 2.

Stenbanen:

Regnskab for 2010 er godkendt af bestyrelsen på mødet i september 2011. Det skyldes, at belåningen blev omlagt og det har betydet en lavere ydelse for beboerne. I forbindelse med godkendelse af regnskab 10 blev huslejen sat ned med tilbagevirkende kraft.

I 2011 er der et overskud på 326.979 kr. Ultimo 2011 har Stenbanen samlet henlagt 1.424.566 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, istandsættelse ved fraflytning og huslejeregulering.

Overskuddet i 2011 opstår ved, at der er mindre udgifter til afdrag på lån, el, vand og varme på fællesarealerne, almindelig vedligeholdelse samt større indtægter end budgetteret. Overskuddet svarer næsten til det, som beboerne bliver sat ned i husleje. Regulering af huslejen slår først igennem i 2012 og derfor er overskuddet henlagt i balancen til 2012.

Budget 2013/2014

Driften i 2013 balancerer. I budget for 2014 foreslås en huslejestigning på 2,98% pr. 1. marts 2014 på grund af ibrugtagning af nyt fælleslokale, stigende låneomkostninger samt almindelige prisstigninger. Lejen pr. m² vil stige fra 898 til 924 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på 167 kr. pr. måned. Lejen er inkl. el og vand og varme på fælles arealerne.

I antenneregnskabet foreslås det, at antennebidraget sættes op til 416 kr. måneden.

Boligydelsen vil for de flestes vedkommende kompensere for noget af stigningen. Da boligydelsen er individuelt beregnet, kan der ikke siges noget generelt om, hvor meget den vil kompensere, da det vil være meget forskelligt. Beboerne har mulighed for at få lavet en individuel beregning ved at rette henvendelse til Udbetaling Danmark eller Ditte Dideriksen i Bornholms Regionskommune.

Nexøhuset

Efter en større ombygning og tilbygning på Nexøhuset blev alle 14 lejligheder klar til indflytning 1. september 2011. Det første regnskab på Nexøhuset er for perioden 1. september – 31. december 2011. Årets resultat er et overskud på 116.896 kr., som hovedsagelig skyldes, at der kun er betalt byggelånsrenter i 2011. Den endelig belåning falder på plads i maj 2012. Overskuddet reduceres af større omkostninger til el, vand og varme på fællesarealerne. I 2011 bliver der indkøbt en ny tørretumbler og da der ikke er henlagte midler at tage af, er udgiften til tørretumbleren taget på årets drift. Ultimo 2011 har Nexøhuset samlet henlagt 145.229 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse samt istandsættelse ved fraflytning.

Budget 2013/2014

Der forventes et underskud på budgettet for 2013 på 84.313 kr. på grund af stigende låneomkostninger og større udgifter til el, vand og varme på fællesarealerne end oprindelige budgetteret.

Det foreslås i budget 2014, at huslejen sættes op med 10,02 % pr. 1. januar 2014. Lejen pr. m² vil stige fra 969 til 1.067 kr. Det betyder en månedlig huslejestigning på 607 kr. pr. måned. Lejen er inkl. el, vand og varme på fællesarealerne.

Boligydelsen vil for de flestes vedkommende kompensere for noget af stigningen. Da boligydelsen er individuelt beregnet, kan der ikke siges noget generelt om, hvor meget den vil kompensere, da det vil være meget forskelligt. Beboerne har mulighed for at få lavet en individuel beregning ved at rette henvendelse til Udbetaling Danmark eller Ditte Dideriksen i Bornholms Regionskommune.