



boliger tæt på dig

Vestsjællands

Almene

Boligselskab

Elmevej 4

4450 Jyderup

Telefon 5925 8000

E-mail vab@vab.dk

www.vab.dk

åbningstider:

Mandag—torsdag

09.00 - 14.00

Torsdag også

16.00 - 18.00

Fredag

09.00 - 12.00

**BESTYRELSENS
BERETNING**

2013

Repræsentantskabet godkendte i 2012 at boligforeningen Præstevænget i Nykøbing Sjælland blev sammenlagt/fusioneret med VAB. De 68 boliger er nu fuldt integreret og en del af VAB, vi byder de mange nye beboere velkomne. På samme møde i 2012 godkendte repræsentantskabet at 7 boliger i Nr. Asmindrup kunne sælges, bestyrelsen kan i den forbindelse oplyse, at boligerne er solgt pr. 1/1 2014 uden tab for VAB.

VAB har i 2013 opført og ibrugtaget 33 nye boliger, det er i Odsherred kommune hvor vi i Asnæs har købt det tidligere plejehjem, Asnæs Hvile, og ombygget til 12 moderne og velbeliggende ældreboliger, herudover har VAB for og til Odsherred kommune indrettet nye lokaler til hjemmeplejen i kommunen. Vi har endvidere købt en del af Plejecenteret Bakkegården i Hørve og indrettet 21 tidssvarende ældreboliger, begge steder med et rigtigt godt resultat og nogle hyggelige bo miljøer.

I Holbæk kommune er VAB, som det i flere omgange har fremgået af dagspressen, i gang med at opføre 18 familieboliger på en meget attraktiv placering midt på Ahlgade i Holbæk. Vi er i bestyrelsen meget stolte af, at det er lykkedes at udvikle og finansiere boliger med den bedst

tænkelige placering i en stor by, det er et rigtigt godt tilbud til VAB's lejere.

I samarbejde med Holbæk kommune og medarbejderne i bo og servicecenter Tornhøj, er vi i gang med at udvikle 40 nye ældreboliger til erstatning for de nuværende botilbud Tornhøj og Skarridsøhjemmet i Jyderup. Der er her tale om boliger til meget plejkrævende voksne personer med betydelig og varig funktionsnedsættelse, det er en stor og vanskelig sag, som endnu en gang viser at VAB og medarbejderne i VAB, har ressourcer og kompetencer til at bidrage til velfærdssamfundets behov for boliger til alle grupper af borgere.

Som omtalt sidste år har vi fra Landsbyggefonden modtaget støtte til renovering af afdeling 3, Præstemarken i Jyderup. Det er en meget omfattende sag til ikke mindre end 75 mill. Kroner. Renoveringen foregår etapevis og varer samlet i ca. 2 år, beboerne bliver i byggeperioden genhuset i flere måneder.

VAB har pr. 1. januar 3.467 boliger, heraf 2.726 familieboliger, 638 ældreboliger og 77 ungdomsboliger.

Renoveringsopgaver har vi, som omtalt i de tidligere år, også haft mange af i 2013. Det er fortsat et af vores vigtigste indsatsområder, kvaliteten af vores boliger er, sammen med lejeniveauet, en af de væsentlige forudsætninger for at vi kan leje vores boliger ud.

Selv om vi i de senere år har istandsat, renoveret og moderniseret rigtig mange afdelinger og boliger, har vi fortsat mange afdelinger som har et betydeligt behov for en gennemgribende renovering. Særligt i afdelingerne på Solholmsvej i Svinninge, Jessensvej på Sj. Odde, Boligvej i Egebjerg er boligerne meget nedslidte, og der er problemer med indeklimaet. De nævnte afdelinger og andre med lignende behov har ikke selv økonomi til at løfte opgaven, og renovering af disse afdelinger er betinget af støtte fra Landsbyggefonden. Det er en omfattende opgave men vores bygge og renoveringsafdeling arbejder intenst med opgaverne.

I bestræbelserne på at vi som beboere i VAB får de bedst mulige rammer og vilkår, arbejder administrationen meget med den kollektive råderet. Særligt køkkenudskiftninger er blevet meget populært, og i 2013 har vi medvirket til at der er udskiftet næsten 200 køkkener, og der er fortsat stor efterspørgsel og interesse for området. Der arbejdes endvidere med rammeaftaler på en række andre områder,

herunder hårde hvidevarer, hvor beboerne opnår en betydelig økonomisk fordel herigennem når der udskiftes køleskabe og komfurer m.m.

Mission, vision, mål og strategi, er begreber som bestyrelsen jævnligt arbejder med. Bestyrelsen har i efteråret påbegyndt arbejdet, og tankerne om hvordan vi ser VAB i fremtiden. Hvordan tror vi at fremtidens boligselskab ser ud, hvad er det for krav og betingelser vi stiller som beboere, hvordan ser samfundet's ønsker og behov ud, hvor er det vi gerne vil hen som boligselskab, hvad er det for nogle strategiske udfordringer vi har, skal vi værre større, hvor store skal vi være, skal vi søge strategisk samarbejde med andre, skal vi fusionere med andre og hvordan kommer vi der til hvor vi gerne vil være, ja spørgsmålene er mange og svære. Det er en rigtig spændende opgave vi er i gang med.

VAB's økonomi er i bund og grund rigtig solid, vi har ganske vist haft et mindre underskud i 2013 på tdkk 234. Underskuddet skyldes primært at administrationsbidraget blev tdkk 430 lavere end budgetteret, hvilket skyldes at vi mistede administrationen af Slagelse kommunes ældreboliger. Administrationen er tilpasset efterfølgende.

Renteafkastet på vores formue er fortsat historisk lavt. På den positive side har vi haft byggesagshonorarer på tdkk 2.199, hvilket er ca. tdkk 500 mere end budgetteret.

Selv om vi har haft et mindre underskud i 2013, har vores samlede egenkapital udviklet sig positivt, den er vokset med 4,7 mill, således at den nu udgør 46,6 mill. Det er vores dispositionsfond som er styrket, det skyldes at VAB i 2013 netto har modtaget ikke mindre end 7,3 mill i udamortiserede ydelser, dvs. oprindelige lån i afdelingerne som er udløbet. Den solide økonomi betyder blandt andet at det i 2013 har været muligt at yde tilskud til afdelingerne på næsten 5 mill til blandt andet, skimmelsanering, tab ved fraflytning, tab ved lejeledighed, istandsættelse ved fraflytning, diverse driftstilskud og meget mere.

I forbindelse med budgetforslaget for 2015 for administrationskassen, er det lykkedes at fastholde administrationsbidraget på kr. 4.000 pr. lejemål. Vi forsøger fortsat at anvende vores ressourcer med omhu og være sparsommelige, men skal også sikre at vi har de nødvendige ressourcer, medarbejdere og kompetencer for at betjene vores afdelinger m.m. Administrationsbidraget er ikke ændret i mange år, men vi må i de kommende år forvente at bidraget vil stige med den almindelige løn og prisudvikling.

Afdelingernes regnskaber udviser generelt et utilfredsstillende resultat for 2013. Der er underskud i 79 afdelinger, svarende til 51%. Underskuddene skyldes i mange af afdelingerne, at der er opnået et lavere afkast på afdelingernes henlæggelser end forventet og budgetteret. Afdelingerne har i 2013 modtaget en forrentning på tdkk 1.522, svarende til en gennemsnitlig rente på 0,65%, det skal i den forbindelse nævnes at afdelingerne sidste år i 2012 fik en forrentning på tdkk 8.176, svarende til en gennemsnitlig forrentning på 3,75 %. Så set som en gennemsnit betragtning og med baggrund i det lave renteniveau vi har p.t., er forrentningen tilfredsstillende.

Endvidere har mange afdelinger haft et overforbrug på konto 114 – renholdelse, hvilket skyldes den strenge vinter vi havde i starten af 2013.

Det er sådan at både over- og underskud resultatafvikles over de kommende 3 år, jvf. Regnskabsbekendtgørelsen.

Udlejningssituationen i VAB er, måske lidt overraskende, faktisk ret positiv, vi har meget få, i gennemsnit kun ca. 5 ledige boliger hvor der ikke bliver betalt leje. Til gengæld er der i vores område en hel del ældreboliger,

som i de tyndt befolkede områder står tomme, det koster os faktisk en del penge, ikke mindre end tdkk 450. Kommunerne er kedede af at de skal betale lejen og VAB for at vi skal betale opvarmning m.m. Det bliver i de kommende år en udfordring, med at finde anden anvendelse til de mange tomme ældreboliger, og det må forudses, at en del skal sælges eller måske nedrives.

Afdelingernes budgetter for 2015 er allerede nu udarbejdet og udsendt til beboerne i vores afdelinger. Økonomiafdelingen har i budgetforslagene igen i år skåret udgifterne helt ned til et absolut minimum, for at holde huslejestigningerne på et så lavt niveau som muligt. Dilemmaet er at vi ifølge lovgivningen på den ene side skal sikre, at der opkræves en leje svarende til de udgifter som der er i afdelingen, men på den anden side er, vi nødt til at have fokus på at huslejen ikke bliver så høj, at vi ikke kan udleje vores boliger.

Det er lykkedes i rigtig mange afdelinger, faktisk får næsten halvdelen af vores afdelinger, 72 ingen stigning i lejen i 2015, og kun meget få, ca. 30 afdelinger får en lejestigning på mere end 3%. I den forbindelse skal det nævnes, at en række afdelinger i 2015 vil modtage et driftstilskud fra dispositionsfonden for at reducere lejestigningen, og dermed sikre en bedre udlejning.

Som formand vil jeg gerne takke ledelsen for et godt og positivt samarbejde, både i hverdagen og til bestyrelsesmøderne, og tak for den store støtte som I giver både mig som formand og den øvrige bestyrelse. Tak til vores dygtige og engagerede medarbejdere, vi er i bestyrelsen meget tilfredse med den store indsats som I dagligt yder over for vores afdelinger, beboere og mange samarbejdspartnere.

Jeg vil ligeledes benytte lejligheden til at takke afdelingsbestyrelserne, herunder formændene som ude i afdelingerne yder en stor og frivillig indsats, I er ofte administrations forlængede arm, tager sure som gode opgaver, sørger for at der er pænt og god ro i vores afdelinger, der er stor anerkendelse for det arbejde som I udfører.

Tak til den øvrige bestyrelse for jeres gode indsats og samarbejde.



VAB opfører 18 familieboliger på en meget attraktiv placering, midt på Ahlgade i Holbæk.

Få mere information på
www.vab.dk