



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**

2014

UdkantsDanmark, den rådne banan, yderområder, affolkning af visse kommuner, er udsagn og begreber, som man i de senere år ofte har hørt i medierne. VAB er massivt til stede i de nævnte områder med mange boliger i blandt andet Odsherred og Kalundborg kommune. Bestyrelsen har i de senere år, også overfor repræsentantskabet, udtrykt en vis bekymring over udviklingen med risiko for tomme boliger m.v.

Det er meget tilfredsstillende, at bestyrelsen kan konstatere, at vores bekymring har været ubegrundet. Vi har i VAB stort set ikke ledige boliger, de som har været ledige, har kun været det i en meget kort periode og lejetabet er meget beskedent. Helt aktuelt havde VAB den 31/12 kun 2 boliger som var ledige og udløste tomgang, de ligger begge 2 i Rørby ved Kalundborg, men begge boliger er nu udlejet.

Vi kan nok ikke helt aflyse vores bekymring, men som det ser ud i øjeblikket er udlejningssituationen meget positiv. Det understreges blandt andet af, at administrationen fra Odsherred kommune har fået henvendelse om flere boliger til den kommunale anvisning, der mangler faktisk gode almene boliger i Odsherred. Vi skal dog være opmærksomme på, at der i en række kommuner er en del ældreboliger i de mindre bysamfund som er tomme og vanskelige at udleje, men her

har kommunerne pligt til at anvise boligerne og dermed også udgiften til tomgang, men der er ingen tvivl om at en del af disse boliger på sigt, og indenfor de nærmeste år skal anvendes til andet formål.

Generelt kan vi konstatere, at den markedsføringsstrategi vi har gennemført i de senere år har virket, ligesom det har væsentlig indflydelse at langt de fleste af vores boliger er i en god stand og vel vedligeholdt. Det er et væsentligt indsatsområde for VAB, at vi forsat har fokus på markedsføring og synlighed, og at vi har et rigtig godt boligtilbud til nuværende og kommende lejere.

Renovering og modernisering af vores boliger er som nævnt et væsentligt og afgørende indsatsområde. Bestyrelsen har sikret at VAB har de nødvendige ressourcer til rådighed, mange afdelinger har en fornuftig økonomi, og vi har givet mulighed for at afdelingerne kan få en betydelig støtte fra VAB's dispositionsfond, trækningsret m.v. til moderniseringer og energi og miljøforbedringer.

Helt aktuelt har vi gang i 17 større renoveringssager hvor afdelingerne med støtte fra VAB's dispositionsfond, selv løfter finansieringen.

Hertil kommer store og omfattende sager hvor vi har søgt Landsbyggefonden om renoveringsstøtte, det drejer sig om afdeling 2, Lindevej i Jyderup,

afdeling 9 og 10 Rønne Allé og Parkvej i Svinninge, afdeling 18, Jessensvej på Odden, afdeling 26, Nelsemosevej i Asnæs og afdeling 34, Solholmsvej i Svinninge. Det er positivt at der i forbindelse med boligforliget i efteråret blev frigivet yderligere midler fra Landsbyggefonden, og vi har i den forbindelse fået meddelelse om at de nævnte afdelinger kan forvente at modtage støtte til renoveringsopgaverne i de kommende år.

Foruden de omtalte større renoveringssager, har vi som altid gang i en række mindre renoverings- og vedligeholdelsessager, herunder køkkenudskiftninger m.v.. Det er i den forbindelse meget positivt, at efterhånden rigtig mange lejere aktivt benytter råderetsreglerne til også selv at forbedre boligerne. Det gælder både den individuelle, kollektive samt installationsretten. Bestyrelsen kan kun opfordre afdelingerne til, gennem afdelingens råderetskatalog, at sikre stor valgfrihed til at forbedre boligen og gøre den endnu mere attraktiv for den enkelte beboer.

Nybyggerier har der i 2014 ikke været meget gang i, faktisk har vi i løbet af året ikke ibrugtaget en eneste ny almen bolig. Men det er ikke fordi vi ikke har arbejdet med udvikling af nye boliger, rent faktisk er der godt gang i projektudviklingen, ligesom vi også har bygget i løbet af året.

Som det formentlig er rigtig mange bekendt har VAB i løbet af 2014 opført en boligudlejningsejendom med 18 familieboliger midt på Ahlgade i Holbæk. Boligerne var klar i begyndelsen af 2015 og er nu taget i brug. Det er et projekt som vi i VAB's bestyrelse er rigtig stolte af, og vi opfatter det lidt som et fyrtårnsprojekt. Det er formentlig det projekt som VAB nogensinde, har fået mest omtale omkring, der er ingen tvivl om at alle med interesse for Holbæk og Holbæk by er meget tilfredse med projektet. Ikke mindst de 18 lejere som har været heldige at få en lejlighed blandt ikke mindre end 160, som havde søgt en bolig i den nye afdeling.

VAB er i samarbejde med og for Holbæk kommune i gang med at opføre 40 nye boliger på bo- og servicecenter Tornhøj i Jyderup. Der er tale om boliger til meget plejkrævende voksne personer med betydelig og varig funktionsnedsættelse, byggeriet er godt i gang, og boligerne er klar til indflytning i slutningen af 2015.

Den store fysiske helhedsplan med reovering af afdeling 3, Præstemarken i Jyderup med 53 boliger pågår fortsat, reoveringen skrider fint frem og vi er nu ca. halvvejs i projektet som forventes afsluttet i begyndelsen af 2016.

Som det endvidere er fremgået af dagspressen, arbejder vi på en række projekter i Holbæk kommune. Vi har fået tilsagn om opførelse af 20 boliger på den gamle hotelgrund, centralt beliggende i Tølløse. Administrationen arbejder intenst med udvikling af blandt andet den såkaldte Vølundgrund i Holbæk kommune, hvor der er plads til opførelse af op til 144 almene boliger. Vi håber at der kan foreligge et endeligt projektforslag lige efter sommerferien og at byggeriet kan opstartes i slutningen af 2015. Vi har endvidere kik på et par centrale placeringer i Odsherred kommune, så VAB har faktisk en hel del projektovervejelser i gang, så vi fortsat kan udvikle vores tilbud til nuværende og kommende beboere i VAB.

VAB's økonomi er fortsat god og regnskabsmæssigt har vi i 2014 opnået et tilfredsstillende resultat i form af et overskud på tdkk 168. Bruttoadministrationsudgifterne udgjorde ca, 18,1 mill, hvilket er ca. tdkk 600 mere end forventet, årsagen var højere personaleomkostninger. Det samlede administrationsbidrag for administration af vores boliger udgjorde ca. 14,6 mill svarende til det budgetlagte. Byggesagshonorarer for nybyggeri og renoveringsopgaver, udgjorde i 2014 2,6 mill, hvilket var ca. 0,9 mill mere end forventet. Renteafkastet har samlet set i 2014 været tilfredsstillende med et afkast på ca. 1,9% og er væsentligt bedre end i 2013, men fremadrettet

skal vi ikke forvente et afkast i den størrelsesorden, med det nuværende renteniveau for øje. De samlede udgifter i administrationselskabet balancerer med ca. 55 mill.

Vores samlede egenkapital udgør 52,2 mill, heraf udgør dispositionsfonden 38,5 mill. Bestyrelsen anser både vores egenkapital og dispositionsfond for solide og tilfredsstillende. Dispositionsfonden er i 2014 vokset med ca. 5,5 mill, dette på trods af at der i løbet af året er givet tilskud til afdelingerne på ca. 5,4 mill til en række forskellige formål. Det kan man læse mere om i vores regnskab. Bestyrelsen anser det for vigtigt og tilfredsstillende, at den solide dispositionsfond giver mulighed for at støtte afdelinger som har det vanskeligt, samt støtte moderniserings og forbedringsarbejder i afdelingerne.

Administrationen har til bestyrelsens godkendelse, udarbejdet et budgetforslag for 2016 for administrationskassen. Bestyrelsen annoncerede sidste år, at vi efter mange år med et uændret administrationsbidrag måtte forvente en regulering heraf. For 2016 opkræves et bidrag på kr. 4.200 på lejemål, hvilket er en stigning på kr. 200. På den ene side forsøger vi fortsat at anvende vores ressourcer med omhu og være sparsommelige, men vi skal på den anden side også

sikre at vi har de nødvendige ressourcer til at betjene vores afdelinger.

Afdelingernes regnskaber udviser for 2014 generelt et tilfredsstillende resultat, der er overskud i ikke mindre end 125 afdelinger, svarende til næsten 80%. En stærk og fokuseret omkostningsstyring i administrationen er en medvirkende årsag hertil, men også den dygtige og engagerede indsats som rigtigt mange afdelingsbestyrelser og formænd udøver i det daglige er stærkt medvirkende hertil. Efter reglerne resultat-afvikles både over- og underskud over de kommende 3 år.

Afdelingernes budgetter for 2016 er allerede udarbejdet, og har været forelagt til godkendelse i afdelingerne på april månedes møder. Ca. 1/3 del af vores afdelinger får i 2016 en uændret husleje, det skyldes primært overskud på driften i 2014. Men langt hovedparten af vores afdelinger får en stigning på 2-3%, svarende til den almindelige prisudvikling. Også i 2016 vil en række afdelinger modtage et driftstilskud, for at reducere lejestigningen og dermed sikre en bedre udlejning.

Bestyrelsen har i det seneste år godt og vel, arbejdet med mission, vision, mål og strategier for VAB. Hvordan tror vi fremtidens boligselskab ser ud,

hvad er det for krav og udfordringer vores beboere, samfundet og omverdenen i øvrigt forventer og dermed stiller til os. Det er et rigtigt spændende arbejde som pågår. Vi er endnu ikke helt færdigt med arbejdet, men det bliver man i virkeligheden aldrig for påvirkning udefra, lovgivning, beboeres ønsker og behov ændrer sig hele tiden og vi skal tilpasse os den udvikling som kommer. Bestyrelsen havde håbet, at vi på dette repræsentantskabsmøde kunne foreligge en fiks og færdi strategiplan, det har desværre ikke været muligt, men vi forventer efter sommerferien at kunne orientere nærmere om arbejdet.

Som formand vil jeg gerne takke ledelsen for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde, og den gode støtte i giver både mig som formand og den øvrige bestyrelse, det gælder både til daglig og i forbindelse med bestyrelsesmøderne.

Også en stor tak til medarbejderne, som i det daglige yder en stor og engageret indsats overfor vores afdelingsbestyrelser og beboere i øvrigt.

Igen i år er der grund til at rette en stor tak til afdelingsbestyrelser og formændene som i det daglige yder en meget stor frivillig og engageret indsats. Dette er med til at holde omkostningerne nede og med til at skabe et godt og trygt miljø i vores afdelinger.

Tak til mine kolleger i bestyrelsen for et rigtig godt og konstruktivt samarbejde. En særlig tak til Inge Nielsen som fraflytter sin bolig i VAB den 1/5 og dermed ikke længere kan deltage i bestyrelsesarbejdet. Inge har været med i VAB's bestyrelse siden 2007 og har i de 8 år ydet en meget fin indsats i bestyrelsen til glæde for vores beboere.

Få mere information på
www.vab.dk