



**boliger tæt på dig**

**Vestsjællands**

**Almene**

**Boligselskab**

Elmevej 4

4450 Jyderup

Telefon 5925 8000

E-mail [vab@vab.dk](mailto:vab@vab.dk)

[www.vab.dk](http://www.vab.dk)

**åbningstider:**

Mandag—torsdag

09.00 - 14.00

Torsdag også

16.00 - 18.00

Fredag

09.00 - 12.00

**BESTYRELSENS  
BERETNING**

**2015**

# **VAB` s 2020 VISION**

**VAB VIL VÆRE DET FØRENDE  
REGIONALE BOLIGSELSKAB OG  
DET BEDSTE ALTERNATIV TIL  
DE LANDSDÆKKENDE ADMINI-  
STRATIONSSELSKABER**

**Der er i 2015 kommet godt gang i nybyggeriet i VAB.** Som bestyrelsen omtalte sidste år i beretningen har vi ibrugtaget en boligudlejningsejendom med 18 familieboliger midt på hovedgaden i Holbæk by. Det tåler en gentagelse, det er et fyrtårn for VAB i Holbæk og vi er stolte af det. Vi har endvidere i slutningen af 2015 færdiggjort 40 nye boliger i Jyderup til meget plejekrævende beboere, bo og servicecenteret hedder nu Søbækshave.

Vi har endvidere i slutningen af 2015 afsluttet et meget stort renoveringsprojekt i Præstemarken i Jyderup. Vi har med støtte fra landsbyggefonden gennemført en fysisk helhedsplan til ikke mindre end ca. 75 mill. for de 53 boliger i Jyderup. Det er rigtigt mange penge pr. bolig. Boligerne fremstår med den gennemgribende renovering nu som moderne og energivenlige og ikke mindst sunde. Med renoveringen har vi igen skabt et attraktivt boligområde i Jyderup.

Som det, ganske ofte er fremgået af medierne har vi i VAB en række meget spændende projekter under udvikling, særligt i Holbæk kommune.

VAB har i samarbejde med blandt andet Kullegaard Arkitekter og Sparekassen Sjælland, vundet opgaven med at opføre boliger og erhvervslejemål m.v. på en meget central byggegrund på Holbæk havn.

Vi skal stå for opførelsen af 27 almene familieboliger med en 5 stjernet beliggenhed, det er en meget spændende opgave, og nogle boliger som på bedste vis bidrager til udviklingen af Holbæk by og ikke mindst det store og gode udvalg af boliger vi har i VAB.

Et andet stort og vigtigt projekt i Holbæk by er udviklingen af den såkaldte Vølundgrund centralt i Holbæk, vi har her i første omgang fået tilsagn om at opføre 89 velbeliggende boliger med en attraktiv placering. I dette projekt er der senere mulighed for at udvide med endnu ca. 50 boliger.

Det er blot nogle af de projekter vi har i gang i VAB, det er klart at det kræver mange ressourcer og en stor indsats af medarbejderne i administrationen, men de udviklingsomkostninger som er forbundet hermed, forventer vi kommer godt hjem igen om nogle år når boligområderne tages i brug. Det er med til at styrke VAB's i forvejen stærke position og sikre vores selvstændighed som er vigtigt for bestyrelsen.

En anden stor og vigtig opgave vi har fået i 2015 er en administrationsaftale om driften af 88 friplejeboliger som i 2015 er opført på Holbæk havn.

Det er et projekt som er opført af private, det ejes privat, men man har valgt VAB til at stå for driften på grund af de stærke kompetencer vi har opbygget gennem mange år på vores egne plejecentre m.v.

Foruden de mange nye opgaver er **renovering og modernisering af vores boliger** fortsat et meget vigtigt indsatsområde, vi har i 2015 haft gang i 16 større renoveringssager og en række mindre, en hel del af sagerne er afsluttet i 4. kvartal. Vi har endvidere i 2015, via den kollektive forbedring og den kollektive råderet gennemført 81 køkkenudskiftninger.

I de 3 år ordningen nu har kørt er der i alt skiftet ikke mindre end ca. 350 køkkener, det er flot og vidner om at vores beboere gerne vil investere og forbedre vores boliger.

Administrationen er nu/har været i gang med at forberede mange nye renoveringssager med henblik på forelæggelse på afdelingsmøderne i april måned. Vi mener i bestyrelsen, at det er vigtigt vi holder en så høj boligstandard som muligt, så vi både sikrer at vi har attraktive boliger til udlejning, og de bidrager til en god livskvalitet for vores beboere.

**Ledige boliger** er fortsat ikke et begreb vi kender i VAB i hele 2015. Vores tab ved lejeledighed er meget lille, og de boliger som har været ledige, har kun været det i meget korte perioder. Det er meget tilfredsstillende og et udtryk for at vi i VAB har en rigtig godt produkt og som udgangspunkt nogle attraktive boliger.

Vi er dog opmærksom på, at vi har en række ældreboliger som ligger i mindre byer stående tomme. Kommunerne har i samarbejde med blandt andet VAB, opført nye og tidssvarende ældre og plejeboliger og har ikke længere behov for en del af disse boliger. Kommunen betaler lejen, men det er ikke holdbart i det lange løb. Administrationen er i øjeblikket i dialog med blandt andet Holbæk kommune om de ældreboliger som ikke længere kan visiteres til dette formål, eventuelt skal ommærkes til andet formål eller sælges om muligt.

**Forsyningsområdet med TV, el og gas** er et andet område som administrationen arbejder med. Lovgivningen er som bekendt blevet liberaliseret sådan at vi som borgere og beboere, mere eller mindre, frit kan vælge hvem som skal levere el, gas og tv m.v., det er godt for os som beboere, men en udfordring og i første omgang ressourcekrævende rent administrativt.

Lad mig som en enkelt ting nævne elforsyningsområdet. I forbindelse med lejerskift, skal man som ny beboer selv tage stilling til valg af el leverandør, hvis man ikke lige får gjort det, hænger bygningsejeren på regningen, dvs. afdelingen, det synes ingen af os er rimeligt. Det har endvidere været nødvendigt, at opsigse den prismæssige gunstige aftale vi havde med Dong på grund af nogle administrative vanskeligheder, til gengæld afregner beboerne nu selv direkte med Dong og kan i øvrigt frit vælge leverandør.

**Arbejdet med VAB's 2020 vision**, har bestyrelsen afsluttet i 2015, det var været en lang og spændende proces hvor bestyrelsen og den daglige ledelse sammen har analyseret, drøftet og ikke mindst sat retningen for VAB i det næste 5 år. Resultatet og resultatet af bestyrelsens arbejde bliver gennemgået på repræsentantskabsmødet, men helt overordnet er visionen:

***VAB vil være det førende regionale boligselskab og det bedste alternativ til de landsdækkende administrationsselskaber.***

Vi vil i det hele taget være et attraktivt og eftertragtet boligselskab, med en god og sund boligmasse i nogle trygge rammer. Vi er til for beboerne, vi møder dem i øjenhøjde og vi vil være løsningsorienterede inden for lovgivningen og de økonomiske rammer.

Men vi henviser til fremlæggelsen på repræsentantskabsmødet og den folder som blandt andet er et resultat af arbejdet.

**Arbejdet med en ny hjemmeside** har været sat lidt i bero, dels har der været en række presserende opgaver i administrationen som vi har prioriteret og dels har der været nogle tekniske udfordringer med integrationen til vores boligadministrationssystem, men målet er at vi inden sommerferien kan præsentere en bedre og mere overskuelig løsning end den vi har i dag.

**VAB's økonomiske forhold er fortsat gode.** Vi har dog haft et regnskabsmæssigt underskud på TDKK 1.056, hvilket er utilfredsstillende. Resultatet kan primært henføres til tre poster: personaleomkostninger, bl.a. lønninger til vikar ved sygdom og barsel, manglende forrentning af værdipapirer, samt ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse af administrationsbygningen i forbindelse med den store vandskade vi havde i sommeren 2015. Bruttoadministrationsudgifterne var i 2015 ca. 19 mill. mod budgettet ca. 18,5 mill.



Det samlede administrationsbidrag udgjorde i 2015 14,7 mill., svarende til det budgetlagte. Byggesagshonorarer for nybyggeri og forbedringsarbejder udgjorde 2,7 mill. mod budgetteret 2,8 mill.

I budgettet havde vi, meget forsigtigt budgetteret med tdkk 300 i renteindtægter, imidlertid fik vi et afkast på 0, hvilket er skuffende, det på grund af det ultra lave renteniveau vi har i Danmark, men det skal vi nok til af vende os til i nogle år endnu.

På trods af det regnskabsmæssige underskud er VAB's samlede egenkapital vokset fra 52,2 mill til 58,6 mill og består af en arbejdskapital på 12,2 mill og en dispositionsfond på 46,4 mill. Alene dispositionsfonden er vokset med 7,9 mill. Ydelser/indtægter fra udamortiserede lån udgør ca. 10 mill, afdelingernes pligtmæssige bidrag er på 1,2 mill.

VAB's dispositionsfond har givet tilskud på ca. 5,3 mill til afdelingerne, heraf 2,1 mill til tab ved fraflytning, endvidere er der en række afdelinger, som har fået tilskud til renoveringsarbejder m.m.

Det er rigtigt dejligt og en meget stor fordel af VAB har en økonomi som gør at vi er i stand til at give vores afdelinger støtte, når det er nødvendigt.

**Afdelingernes økonomi** er i nogen grad påvirket af den manglende forrentning af henlæggelserne. Særligt den manglende forrentning er årsag til at 47 afdelinger har haft større eller mindre underskud, det svarer til ca. 30 % af vores afdelinger. Det betyder også at 113 afdelinger har haft et overskud.

Generelt kan vi konstatere at langt de fleste afdelinger grundlæggende har en god økonomi og fornuftige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

I de budgetter som er udarbejdet for 2017 og forelagt afdelingsmøderne i april måned er der indarbejdet en mindre huslejestigning på op til 2%, i enkelte afdelinger lidt mere. En hel del afdelinger får ikke stigninger, administrationen har på den ene side forsøgt at holde huslejen i ro, men skal på den anden side sikre at der er balance mellem de udgifter en afdeling har og den leje som opkræves. De skal endvidere have et øje på at lejen er konkurrencedygtig i markedet, så vi ikke pludselig står med tomme boliger af den årsag.

**Som formand** vil jeg også i år takke ledelsen for et rigtigt 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 vores øvrige medarbejdere, som i det daglige yder en stor og engageret indsats over for bestyrelse, afdelingsbestyrelser og beboere i øvrigt.

Jeg vil endnu en gang benytte lejligheden til at takke afdelingsbestyrelserne, deres formænd og øvrige som gør et meget stort og uvurderligt arbejde. Den store og ofte krævende frivillige indsats kommer os alle til gode og er med til at holde såvel omkostningerne nede, og ikke mindst bidrager til et godt bo miljø i vores afdelinger.

Til mine kolleger i bestyrelsen vil jeg også gerne udtrykke tak og glæde for vores samarbejde, jeg ser frem til og håber at det kan fortsætte i endnu en periode.

Få mere information på  
**[www.vab.dk](http://www.vab.dk)**