

Referat af formandsmøde den 26. marts 2015 på VAB´s kontor.

Tilstede: 46 afdelinger var repræsenteret.

Fra VAB:

Økonomi- og forv.chef Inge Nielsen	IN
Direktør Karsten Krüger	KK
Teknisk direktør Claus Moesgaard	CM
Inspektør Karsten Barsøe	KB
Inspektør Tina Albrechtsen	TAL
Inspektør Jørgen Rud	JR
Inspektør Henrik Sander	HES
Inspektør James Gauger	JG
Teknisk sagsbehandler Betina Palmbo	BMP
Teknisk sagsbehandler Helen Parry	HP
Teknisk sagsbehandler Kathrine Mastrup	KM
Teknisk sagsbehandler Tina Dyreholt	TD
Sagsbehandler Lone Wichmann	LW

Velkomst og præsentation af medarbejdere:

KK Karsten bød alle velkommen, og præsenterede VAB´s medarbejdere, og aftenens dagsorden blev gennemgået.
KK sagde tillykke til beboerformand Käte fra afd. 27, Triersvej i Svinninge, grundet afdelingens jordvarmeanlæg blev omtalt i bladet "Boligen".

Gennemgang af råderetten:

CM VAB har meget fokus på råderetten, og om hvilke muligheder råderetten giver lejerne / afdelingerne, samt vigtigheden i at udnytte og overholde de gældende regler på området.
Den 1. juli 2005 trådte loven om råderet for almene boliger i kraft. Råderetten giver lejere frihed til at bestemme og præge boligerne.
Der er 3 typer råderetsregler: den *individuelle råderet*, den *kollektive forbedringer/råderet* og *installationsretten*.

I det materiale som blev udleveret på mødet, kan der læses om de forskellige regler inden for de 3 typer råderet.

Kort fortalt:

Individuel Råderet – Kan være alt inde i boligen, men inden der startes op, skal der ansøges og gives tilladelse fra VAB på at arbejdet må udføres. Lejer finansierer selv arbejdet, og såfremt man ønsker godtgørelse senere hen ved fraflytning, skal der så snart arbejdet er udført, indsendes samtlige fakturaer på udført arbejde, hvorefter VAB beregner godtgørelsen og den fremtidige afskrivning.

Kollektiv forbedringer – På et afdelingsmøde kan det besluttes at samtlige boliger skal forbedres, moderniseres eller renoveres. Det er VAB som sætter arbejdet i gang, og det er afdelingen som finansierer enten via et kreditforeningslån, eller et administrationskasselån, og samtlige lejere betaler via en huslejestigning.

Kollektiv råderet – På et afdelingsmøde kan det besluttes hvilke forbedringer, moderniseringer eller renoveringsopgaver det skal være muligt at gennemføre. Forbedringen er frivillig for den enkelte lejer. Det er VAB som sætter arbejdet i gang. Det er afdelingen som finansiere enten via et kreditforeningslån, eller et administrationskasselån. Det kun er de lejermål som ønsker en forbedring, som får en huslejestigning

Alt udvendig arbejde kan kun udføres, såfremt det er påført i afdelingens råderetskatalog. (Alle råderetskataloger kan findes på VAB`s hjemmeside.)

Der gælder samme regler, at man først skal søge VAB, og ved opførelse af bygninger mv. skal der medsendes tegninger til brug for sagsbehandlingen, og for at sikre, at alle byggemæssige krav overholdes.

Installationsretten - Benyttes til opsætning af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine mv. Først skal man søge, hvorefter lejer selv igangsætter arbejdet, (og det skal udføres af en autoriserede håndværker), og tilslut skal VAB godkende arbejdet.

Alle arbejder / udgifter under installationsretten afholdes af lejer, og skal reetableres ved fraflytning.

Gennemgang af regnskaber 2014 og budgetter 2016:

IN

Generelt har der i 2014 været positive resultater – 125 afdelinger svarende til 79% har haft overskud. Der er i flere afdelinger konstateret færre udgifter til renovation og renholdelse. Alle afdelinger har fået en forrentning svarende til 1,9 %. Dispositionsfonden har ydet tilskud til tab ved fra fraflytninger, tab ved lejeledighed samt tilskud til de afdelinger som har været ramt af skimmelsvamp.

I Budgettet for 2016 er der 55 afdelinger som ingen huslejestigning, resten af afdelinger stiger i for langt størstedelens vedkommen mellem 1 – 3%.

Budgetterne er lagt under hensyn til følgende generelle betragtninger: afdelingens midler forrentes med 0,75 %, administrationsbidraget er sat op til at udgøre 4.200 kr. pr. lejemål, der er overensstemmelse med drift- og vedligeholdelsesplanen, over- eller underskud afvikles som udgangspunkt over 3 år.

Udover ovenstående er der følgende budgetfremskrivninger: Prioritetsydelse er fremskrevet med 2 % i forhold til 2014. Ejendomsskatter, renovation er fremskrevet med henholdsvis 1,5 og 2 % i forhold til 2015 eller 2014 hvis der har været væsentlige afvigelser. Forsikringer er fremskrevet med 3% i forhold til 2015. El/varme er fremskrevet med 3% i forhold til 2015 eller 2014 hvis der har væsentlige afvigelser. Renholdelse er fremskrevet med 3 % ekstraordinære udgifter til vintervedligehold er ikke fremskrevet. Almindelig vedligeholdelse er fremskrevet med 5% med udgangspunkt i budget 2015 og forbrug tidligere år. Drift af fællesvaskeri/lokale er fremskrevet med 3%. Afdelingsmøder mv. er fremskrevet som 2014. Udgifter til forbedringslån er fremskrevet som prioritetsydelse. Forrentning er sket med 0,75 % i forhold til forventet opsparing/henlæggelse.

Orientering fra administrationen:

KK

Kristine Steen er stadig på barsel, og Tina Albrechtsen som er vikar for Kristine fortsætter til efter sommerferien, hvor Kristine vender tilbage.

Christina Flensted, som var ansat i udlejningen har søgt andre udfordringer og stoppede ved udgangen af 2014, vi har i stedet for ansat Anne Suhr, som har 25 års erfaring inden for udlejning.

Projektleder Henrik Skov har også valgt at søge andre udfordringer, så pr. 1. april 2015 er Thomas Høtoft ansat i stedet for.

VAB har valgt at opnormere med en synsinspektør, der primært skal syne. Den nye inspektør – Ronni starter den 1. maj 2015.

Vedr. digitalisering af lejligheder til brug for elektronisk syn mv, har Odsherred været færdig i et par år, lejligheder beliggende i Holbæk kommune blev fuldført i efteråret 2014, og de resterende boliger i VAB forventes opmålt primo 2016.

Der er indgået rammeaftale med Bagger Låse og Alarm, som skal sørge for alt ved vedrørende reparation, udskiftning af låse og levering af nøgler mv.

Det er meningen at alle lejemål på sigt skal have elektroniske låse, grundet 5-stift udgår og overgår til 6-stift, hvorfor det på sigt bliver billigere ved fraflytning og billigere ved bestilling af nye brikker (i stedet for nøgler), da brikkerne bare skal omkodes ved ny lejer.

Ved udskiftning af nye døre og vinduer sættes elektroniske låse i, mens der til postkassen forbliver nøgle.

Ikke alle afdelinger er tilfredse med rammeaftalen med "gulvmanden", men Inge, oplyste at "gulvmanden" opfylder kravene i rammeaftalen og afdelingerne har besparelser, og det har fraflytter også.

Ordningen med SSG fungerer fint, men der har været et par episoder, hvor de har taget fejl af et par afdelinger med samme vejnavn.

Inden nytår vil alle afdelinger være gennemgået, og fået lavet en "markvandingsrapport". Afdelingerne hører fra inspektørerne, når de har gennemgået rapporterne.

I fortsættelse af "Teamdagen" arbejdes der videre ude i afdelingerne.

De nye formænd pr. 1/7-2015 inviteres til VAB for information om det at være formand i en afdeling.

Alle afdelinger opfordres til at søge "jubilæumsfonden".

04.04.2015/TD