

Referat af repræsentantskabsmøde tirsdag den 12. maj 2015 på Holbæk Vandrehjem.

Tilstede: 42 afdelinger var repræsenteret samt bestyrelse og personale fra VAB.

Følgende forkortelser er anvendt i referatet:

Formand Jørgen Madsen	JM
Dirigent Steen Klink	SK
Direktør Karsten Krüger	KK
Økonomi- og forvaltningschef Inge Nielsen	IN
Teknisk Direktør Claus Moesgaard	CM

Bestyrelsesformand JM bød alle velkommen, præsenterede den øvrige selskabsbestyrelse, samt ledelsen fra VAB, og håbede på et godt møde og nogle hyggelige timer med alle de fremmødte.

Inden selve mødet holdt foredragsholder Gunnar Ørskov et af sine foredrag der hed: "Hellere dø af grin end af stress" som blandt andet handlede om de valg vi skal tage i hverdagen, bekymringer, forventninger, og om at leve det liv man ønsker sammen med dem man holder af.

1. Valg af dirigent.

Selskabsbestyrelsen foreslog SK som dirigent og SK blev valgt enstemmigt. SK konstaterede, at repræsentantskabsmødet var lovligt indkaldt, beslutningsdygtigt, og at der var 61 stemmeberettigede tilstedede.

2. Valg af 3 stemmetællere.

Birgit Lillelund afd. 93, Gert Lessow afd. 45 og Ingelise Jensen afd. 132 blev valgt.

3. Bestyrelsens beretning.

Formand JM aflagde bestyrelsens beretning for 2014. Den skriftlige beretning var sendt ud til alle repræsentantskabsmedlemmer forinden mødet.

Beretningen omfattede blandt andet:

På trods af, at der snakkes meget om "udkants Danmark", så har VAB udlejet alle boliger. De tomme er der, hvor kommunerne har anvisningsretten, og mange af dem er ældreboliger, så det er kommunerne der afholder udgiften til tomgang.

Odsherred kommune mangler gode almene boliger.

Der bliver renoveret og moderniseret i mange afdelinger, og mange afdelinger har en god økonomi til at renovere for, og der kan ydermere søges støtte fra VAB's dipositionsfond til modernisering, samt til energirenovering.

På nuværende tidspunkt er der gang i 17 større renoveringssager i gang. Derudover er der de store renoveringssager, hvor der er søgt om støtte / tilskud hos Landsbyggefonden.

5 afdelinger har søgt Landsbyggefonden om støtte.

Mange afdelinger benytter sig allerede af at bruge den kollektive råderet i forbindelse med køkkenudskiftning.

Der opfordres til at afdelingerne kigger på deres råderetskataloger, så lejerne har valgfrihed til at forbedre boligerne, samt udearealer.

I 2014 er der ikke sket meget med nybyggerier, men der er gang i projektudviklingen.

På Ahlgade i Holbæk er der opført 18 familieboliger som var indflytningsklar den 1. februar 2015.

I Jyderup (Tornhøj) er VAB i samarbejde med Holbæk kommune ved at opføre 40 nye boliger til plejekrævende voksne. Det forventes færdigt i slutningen af 2015.

Helhedsplanen med renovering af Præstemarken kører som planlagt og forventes færdig i begyndelsen af 2016.

I Holbæk kommune arbejdes på flere projekter, blandt andet opførelse af 20 boliger i Tølløse på den gamle hotelgrund, opførelse af ca. 144 boliger på Vølundgrunden i Holbæk.

VAB's økonomi er fortsat god og 2014 regnskabet kom ud med overskud på kr. 168.000,-.

Afdelingernes regnskaber udviser generelt et tilfredsstillende resultat for 2014. Der er 125 afdelinger med overskud. Årsagen er blandt andet omkostningsstyring i administrationen, samt det arbejde der ydes i afdelingsbestyrelserne.

Administrationsbidraget for 2016 er budgettet med kr. 4.200,- pr. lejemål.

Afdelingernes budgetter for 2016 er udarbejdet og fremsendt til afdelingerne. Ca. 1/3 af afdelingerne får uændret husleje i 2016, mens de øvrige afdelinger vil stige med 2-3 %.

Selskabsbestyrelsen har det seneste år arbejdet med mission, vision, mål og strategier for VAB. Bestyrelsen håber at være færdig efter med det arbejde efter sommerferien.

JM takkede ledelsen, de øvrige medarbejdere i VAB, samt den øvrige selskabsbestyrelse for et godt samarbejde og takkede alle afdelingsformændene for den store arbejdsindsats der ydes i de enkelte afdelinger.

JM takkede Inge Nielsen afd. 4 for samarbejdet gennem årene. Inge fraflyttede sin bolig den 1/5-2015, og er derfor ikke længere i bestyrelsen.

Formandens beretning blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2014, samt forelæggelse af budget for 2016.

Årets resultat for 2014 var et overskud på 168.262 kr., resultatet vil blive tillagt arbejdskapitalen.

Som udgangspunktet er det meningen at indtægter og udgifter skal balancere.

Ordinære udgifter udgør i alt 49.354.119 kr. og består af bruttoadministrationsudgifter på 18.127.325 kr., renteudgifter på 4.677.500 kr. og bidrag til dispositionsfonden med 26.549.294 kr. Der har i 2014 været en forrentning på 1,9%. Derudover har der været en stigning i tilgangen af ud amortiserede ydelser, hvilket har påvirket dispositionsfonden positivt, og samlet med en tilgang på 8,2 millioner. Der har i forhold til budgettet været tale om en overskridelse på bruttoadministrationsomkostningerne, hvilket primært skyldes større udgifter til personaleomkostningerne grundet opnormering i forbindelse med udførelse af markvandings-rapporterne, samt barselsvikarer mv.

Ordinære indtægter udgør i alt 49.465.310, og består af administrationsbidrag med 14.570.071 kr., gebyrer 769.035 kr., renteindtægter 4.964.155 kr., bidrag til dispositionsfond 26.549.294 kr., byggesagshonorar på 2.605.405 kr. og diverse med 7.350 kr. Der har været en stigning i byggesagshonoraret i forhold til budgettet, hvilket er medvirkende til at årets resultat udviser et overskud.

Trods det at der samlet er givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 5.412.901 kr., er denne vokset fra at udgøre 33.070.581 kr. i 2013 til nu at udgøre 38.518.458 kr. Arbejdskapitalen er også steget, idet årets overskud bliver henlagt her, denne udgør nu kr. 13.672.132 kr. Samlet set er egenkapitalen på kr. 52.223.400 kr.

Balancesummen er på i alt 287.723.354 kr., hvoraf værdipapirer, mellemregninger og bankbeholdninger udgør i alt 265.489.415 kr.
Budgettet for 2016 blev gennemgået, der forventes udgifter på 52.482.000 kr., og indtægter på 52.483.000, dog set i lyset af at administrationsbidraget er sat op fra at udgøre 4.000 kr. pr. bolig, til for 2016 at udgøre 4.200 kr.

Afd. 1: *Lønudgiften er en stor stigning. Hvad er årsagen til stigningen?*

IN: Når vi udarbejder budgettet er det i april måned året før budgetår, hvorfor det kan være svært at forudse hvilke opgaver vi vil få, og hvilke omkostninger det vil medføre. I 2014 har vi haft overskridelse grundet ekstra ansættelse af medarbejder til at udføre markvandring, samt udgifter til barselsvikarer mv. Ud over dette er der sket overenskomstmæssige fremskrivninger, vi har haft nogle funktionærer der er fratrådt, hvor der er sket udbetaling af feriegodtgørelser mv. VAB har endvidere opnormeret pr. 1. maj 2015 med en synsinspektør, hvorfor samme problematik kan forekomme næste år.

Afd. 98: *Kan man få en specifikation over tab ved fraflytning i ens egen afdeling?*

IN: *Ja, ved henvendelse til VAB.*

Afd. 71: *Der udføres markvandring over en 3 årig periode og så startes der forfra.*

Regnskab og budget blev enstemmigt godkendt.

5. *Behandling af indkomne forslag.*

Der var ingen indkomne forslag.

6. *Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.*

På valg: Bestyrelsesmedlem Jørgen Madsen, Hagested, Helge Jensen, Svinninge og Inge Nielsen, Jyderup. Inge er på valg i år, grundet hun er fraflyttet afdelingen pr. den 1/5-2015.

Jørgen Madsen og Helge Jensen modtager begge genvalg.

Afd. 1, Dorthe Johansen Jyderup ønskede at stille op til bestyrelsen. Bestyrelsen foreslog Jette Skaarup Ovesen fra afd. 116 Regstrup. Begge fortalt lidt om sig selv, og de hver især kunne bidrag med.

Efter afstemning var følgende valgt:

Jørgen Madsen, Hagested, Helge Jensen, Svinninge og Jette Skaarup Ovesen, Regstrup der blev valgt.

Valg af suppleanter:

På valg: Gurli Hansen, Hørve, Walther Hübener, Egebjerg og Elin Vilhelmsen, Asnæs.

Gurli Hansen, Hørve, Walther Hübener, Egebjerg og Dorthe Johansen, Jyderup blev valgt uden modkandidater.

7. *Valg af 4 delegerede til kredsmøder.*

KK: Delegerede deltager til BL-Kredsmøder. VAB har 14 kredsmandater. Som delegerede sidder man 3 år af gangen.

På valg: Vivie Blyme, Gislinge, Elin Vilhelmsen, Asnæs, Lykke Jacobsen, Kr. Hyllinge og en vakant.

Ingelise Jensen, Asnæs, Lykke Jacobsen, Kr. Hyllinge, Vivie Blyme, Svinninge, Gurli Rasmussen, Mørkøv, og Dorthe Johansen, Jyderup blev valgt for en 3 årig periode.

8. Valg af revisor.

KK: Administrationen anbefaler at forsætte samarbejdet med PricewaterhouseCoopers. PricewaterhouseCoopers blev genvalgt.

9. Orientering om nye byggerier.

KK: På Ahlgade i Holbæk er de 18 familieboliger taget i brug den 1/2-2015.

I Jyderup (Tornhøj) skal der bygges et bofællesskab med 40 boliger til voksne udviklingshæmmede.

I Tølløse på den gamle hotelgrund skal der opføres 20 familieboliger.

I Holbæk på den gamle silvan grund er VAB med i et projekt sammen med Kullegaard Arkitekter, Daurehøj Erhvervsbyg, Suri og Sparekassen Sjælland om opførelse af 28 familie boliger.

Ydermere skal der være restaurant, cafe og butikker. På 2. sal er det meningen, at der skal opføres ejerlejligheder.

Projektet forventes at opstarte i 2016, da lokalplanen først skal godkendes. Det forventes at være færdigt midt i 2017.

På Vøllundgrunden (den gamle slagteri grund) skal der på sigt opføres ca. 144 boliger. Projektet forventes at starte i 2016 med 88 boliger som etape 1, og disse forventes at være indflytningsklar i 2018.

10. Uddeling fra konto for jubilæumsaktiviteter.

KK Jubilæumsfonden som startede, da VAB havde 50 års jubilæum. Bestyrelsen oprettede en fond på 500.000,- kr., som havde et godt afkast. Afkastet skulle udloddes til brug til udsmykning i afdelingen, legeplader, opholdspladser, uddannelser mv. for afdelinger som ansøgte. Til trods for det manglende afkast, sker der fortsat udlodning.

Der er indkommet ansøgninger fra 44 afdelinger, og der gives tilskud til 15 afdelinger, de berørte afdelinger for besked fra administrationen.

11. Eventuelt.

Afd. 194: *Hvorfor står der ikke på dagsordenen hvem der ønsker genvalg af medlemmer og Suppleanter?*

JM: *Det er beslutning som man har taget, men vi vil tage opfordringen til efterretning.*

CM: *En markvandring er en bygningsgennemgang og en gennemgang af udearealer som skal udføres hvert 3. år, hvor der også bliver kigget på økonomi, langtidsbudget, og hvordan man løser de problemer man observerer ved gennemgangen.*

SK Takkede for et godt møde og god ro og orden.

JM takkede for et godt møde og takkede SK for at stille op som dirigent, samt takkede Inge Nielsen afd. 4 for bestyrelsesarbejdet gennem årene, og de mange hyggelige timer, og ønskede Inge alt held og lykke fremover.

Inge Nielsen ønskede den nye bestyrelse tillykke med valget, og takkede for den gode tid i bestyrelsen, samarbejdet med ledelsen og VAB's medarbejdere.

Som dirigent
Jyderup den

Som formand
Jyderup den

Steen Klink

Jørgen Madsen