

**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

Onsdag lukket

Fredag

09.00 - 12.00



boliger tæt på dig

**BESTYRELSENS
BERETNING**

2017



2017 har været et rigtigt godt år for VAB på langt de fleste områder, det har også været endnu et år hvor der har været rigtig mange udfordringer.

Som vi orienterede om på sidste års repræsentantskabsmøde har en af de store opgaver for bestyrelsen og ikke mindst administrationen, været fusionsarbejdet og integrationen af Byggeforeningen Centrums boliger i VAB´s systemer og forretningsgange. Også arbejdet med effektiviseringsdagsordenen har været en stor og vigtig opgave for administrationen.

På både den nationale scene og på den lokale scene har den politiske dagsorden fyldt en hel del. På landsplan har hele den almene sektor været under stærkt angreb på en række områder.

Kommuneaftale som er finansministeriet og KL´s årlige aftale om kommunernes økonomi for 2017/2018, indeholdt oprindeligt 10 relativt hårde angreb på den almene sektor. Dels et forslag om at øge grundkapitalen for "almindelige almene boliger" til 24% hvilket reelt ville have betydet et byggestop for familieboliger, dels at ændre reglerne for den kommunale anvisning til

at omfatte alle de almene boliger i stedet for hver fjerde.

Dette ville reelt have betydet at alle de mange personer og familier som i mange år havde været skrevet op til en bolig, også i VAB, havde gjort det helt forgæves og til ingen verdens nytte. Heldigvis faldt forslaget efter store protester og en fælles henvendelse fra KL og BL

Statslån problematikken hvor regeringen kort før sommerferien 2017 fremlagde et forslag hvor de realkreditlån vi har og fremadrettet skulle optage i den almene sektor, skulle omdannes til statslån for at begrænse statens renteudgifter til disse lån. Efter anbefaling og pres fra BL og Finans Danmark, endte det med en model med realkreditlån med statsgaranti. Den rentebesparelse på ca 4 mia. som finansministeriet havde beregnet, kommer ikke til at gå til de almene lejere, nej den er blevet brugt til at finansiere det nye forsvarsforlig – besynderligt!

Sidst og ikke mindst har

parallelsamfundsdebatten været det helt store og meget skræmmende politiske tema i 2017 og 2018. Statsministeren brugte det meste af sin nytårstale til at annoncere at regeringen i starten af 2018 ville komme med en plan for de udsatte boligområder og hvordan man en gang for alle ville gøre op med de parallelsamfund som var opstået særligt i ghettoområderne samt budskabet om at vi

i Danmark ikke ville have ghettoområder i 2030. Den 1. marts i år kom den så, en 22 punkts plan som med en række initiativer, skulle gøre op med det meget store fælles samfundsproblem man har. Mange gode og fornuftige initiativer og også en række forslag som efter vores opfattelse er totalt meningsløse. Men det værste af det hele er at hele finansieringen af det fælles samfundsproblem som vi har i Danmark, alene skulle finansieres af de almene lejere i Danmark, ved at tage pengene fra Landsbyggefonden.

I første omgang var det 12 mia som skulle øremærkes til blandt andet nedrivning og en forbedret integration i de udsatte boligområder. Det vil få den konsekvens at der så ville være færre midler til at renovere ude i de almindelige boligområder, hvor der også mange steder er et stort behov for renowing og afhjælpning af byggeskader i de ældre almene boligområder. Foruden de 12 mia har regeringen endvidere foreslået at der skal tages yderligere 13 mia over en årrække til refusion af statens udgifter. Forslaget om at tage 25 mia fra landsbyggefonden, som er de almene boligers opsparing og friværdi og som skal anvendes til renowinger, betyder at Landsbyggefonden herefter reelt, ikke ville kunne opfylde den efterspørgsel som allerede er og helt

sikkert vil komme i de kommende år. P.t. er der en kø i Landsbyggefonden på ca. 13 mia og køern er voksende.

Vi har i VAB ingen boligområder eller afdelinger som er i nærheden af at være udsatte boligområder, det er vi glade for, men regeringens omvendte "Robin Hood" politik rammer også en række af vores boligafdelinger. Helt konkret betyder forslaget for VAB, at planerne om renovering af 3 afdelinger med støtte for Landsbyggefonden – 78 boliger i Labæk/Fjordgården i Holbæk, 24 boliger på Lindevej i Jyderup og 30 boliger på Nellemosevej i Asnæs, i bedste fald får udskudt renoveringer i nogle år og i værste fald slet ikke for større til de hårdt tiltrængte renoveringer, med store huslejestigninger til følge.

Sammen med hele den almene sektor er vi i VAB dybt uenige i og rystede over regeringens prioritering og den helt igennem uansvarlige og sociale skæve politik der bliver ført på vores område. Alle gode kræfter i BL og lokalt i boligorganisationerne er sat ind for at forhindre dette historiske tyveri af lejernes penge. Der skal som bekendt være folketingsvalg, senest om ca 1 år og det bliver spændende at se om regeringen forstætter den kompromiløse hetz mod den almene sektor.

Der har også været **kommunalvalg** i 2017, dette har været en god mulighed for at være med til at sætte sit præg på den lokale boligpolitiske dagsorden, gøre opmærksom på vores tilstedeværelse og vores bidrag til det samfundsansvar som foregår ude i vores boligområder, og tale med politikerne om hvordan vi forventer at kommunerne fortsat har en indsats at gøre over for de ressourcesvage grupper som også bor hos os. Vi har alle et ansvar for at være med til at fortælle, både de nye og gamle kommunalbestyrelsesmedlemmer om de fælles opgaver vi har i boligområderne og hos kommunen. Det er en opgave som vi alle beboerdemokrater har og bestyrelsen opfordrer til at vi sammen får klædt politikerne bedre på.

Nybyggeri og udvikling af almene boliger er fortsat et område som vi er meget optaget af. Der er dog ikke ibrugtaget nogen nye boliger i 2017, faktisk er der blevet 12 boliger færre i VAB idet det er lykkedes at få solgt 12 boliger i Nr Asmindrup efter ønske fra Odsherred kommune.

Som oplyst også på sidste års repræsentantskabsmøde bygger vi på fuld kraft på **Vølunden i Holbæk** hvor vi opfører 93 boliger i etape I, vi har endvidere fået godkendt at der skal opføres yderligere 54 boliger i etape II med en byggestart i september/oktober. Boligerne i etape I er færdige og klar til indflytning den 15. november, boligerne i etape II forventes at være færdige i slutningen af 2019. Vi har endvidere en option på etape III, denne etappe er endnu ikke planlagt, men vi kan konstatere at der er en helt fantastisk interesse og efterspørgsel på disse boliger.

Byggeriet i **Holbæk Havneby** som består af 25 familieboliger, skrider også planmæssigt frem, byggeriet som er lidt af et fyrtårnsprojekt med en 5 stjernet beliggenhed i Holbæk er klar til indflytning den 15. november 2018.

På **Bobjergcenteret i Asnæs** er vi netop blevet færdige med 12 nye ældreboliger som er taget i brug den 1. marts.

Vi arbejder endvidere på et nyt boligprojekt i Kalundborg hvor vi skal opføre 44 boliger, halvdelen er såkaldte små boliger med en tilsvarende lav husleje. Endvidere arbejder vi med boligudvikling i Asnæs og et par andre steder i Odsherred

kommune hvor vi også oplever en massiv efterspørgsel på nye boliger.

Renovering og modernisering af vores boliger

er også et område vi er meget optaget af, både fordi det er nødvendigt for at vi kan leve op til vores strategi om at have nogle gode og sunde og tidssvarende boliger. Vi mener i bestyrelsen at det er fundamentalt vigtigt for menneskers livskvalitet at vi har gode og sunde boliger. Det er en løbende proces at renovere og modernisere vores boligmasse og vi har stort set hele tiden 20 til 25 større eller mindre renoveringsprojekter i gang. Det er rigtigt meget og det stiller store krav til vores bygge og renoveringsafdeling.

Salg af almene boliger er bestemt ikke noget vi gør med vores gode vilje, men en gang imellem kan det være nødvendigt. Vi har i St. Merløse 16 ældreboliger som blev opført i 1999 i tilknytning til plejecenteret Møllevang. Udvalget for ældre og sundhed, har efter en analyse og nogle økonomiske betragtninger, besluttet at boligerne ikke længere kan anvendes til formålet, idet stort set alle aktiviteter er overført til et nyt plejecenter i Tølløse. Administrationen i VAB har efter nøje overvejelse vurderet at boligerne ikke egner sig til almindelige familieboliger, dels på grund af væsentlige ombygningsudgifter og ikke mindst en alt for høj

husleje og dermed en væsentlig risiko for lejeledighed. Bestyrelsen stiller således på repræsentantskabsmødet forslag om at der gives tilladelse til at boligerne må sælges med det forbehold at en eventuel udækket restgæld, dækkes af Holbæk kommune. Bestyrelsen anmoder repræsentantskabet om at godkende forslaget

Effektivisering og effektiv drift er fortsat et område som vi har stor focus på. Det handler ikke kun om at leve op til den aftale som BL har med KL om at spare 1,5 mia inden 2020, men lige så meget om at vi har focus på hvad vi bruger afdelingernes penge til og om vi får den rigtige kvalitet og de ydelser vi ønsker. Selv om vi i VAB gør det rigtigt godt og – synes vi selv – er ganske effektive, er der stadigvæk områder vi kan arbejde med. Men bestyrelsen kan konstatere at VAB, på de udgifter vi bliver målt på, ligger 20 til 30% under gennemsnittet for sammenlignelige boligorganisationer i region Sjælland, og det betragter vi som særdeles tilfredsstillende.

Sammen med administrationen afholdte vi i efteråret et temamøde om effektiv drift på Rotationen, Hotel Sidesporret i Holbæk, hvor vi havde inviteret alle afdelingsbestyrelser til en dag som stod i dialogens, samarbejdets og effektiviseringens tegn. Rigtig mange afdelinger

deltog i mødet og tilbagemeldingerne fra deltagerne var at det var en rigtig god dag og at det sagtens kunne tåle en gentagelse, det vil bestyrelsen gerne følge op på enten i 2018 eller 2019.

VAB's økonomiske forhold er solide. I 2017 har vi haft en mindre overskud på tdkr 40, hvilket bestyrelsen anser for tilfredsstillende. Målsætningen er at der er balance i økonomien. Regnskabet er påvirket af fusionen med Centrum, det er første fælles regnskabsår, der har været en række fusionsomkostninger, fremadrettet vil fusionen have en positiv effekt, hvilket er indbygget i budgetterne for i år. Bruttoadministrationsomkostningerne udgjorde i 2017 ca. 22,5 mill mod budgettet 20,1 mill, en forskel som primært kan henføres til fusionen og større personaleudgifter.

Administrationsbidraget udgjorde i 2017 17,8 mill hvilket er ca. 1,9 mill mere end budgettet, opskrivningsgebyrer mm udgjorde ca. 1,4 mill og var ca. tdkr 700 større end budgettet. Byggesagshonorarerne udgjorde 2,7 mill og der er ca. tddk 800 mindre end budgettet.

Med det regnskabsmæssige overskud på tdkr 40 udgør vores arbejdskapital kr. 13 mill. Dispositionsfonden er vokset med ca. kr. 5,7 mill

og udgør nu kr. 68,8 mill, efter at der i alt til vores afdelinger er givet forskellige driftstilskud på ca. 7,9 mill.

VAB's samlede egenkapital udgør pr. 31/12 82,1 mill mod 76,3 mill sidste år. Bestyrelsen anser den samlede egenkapital som solid og den gør VAB modstandsdygtig og dispositionsfonden giver os mulighed for at hjælpe betrængte afdelinger.

Udviklingen i afdelingernes økonomi er særlig positiv historie. Langt de fleste af VAB's afdelinger har igen i 2017 haft ekstraordinært store overskud. Der har reelt kun været underskud i 4 afdelinger. Samlet har der i vores afdelinger været et overskud på ikke mindre end 15,2 mill.

De meget fine resultater i afdelinger skyldes primært 3 forhold, dels er der ikke opkrævet bidrag til dispositionsfonden i både 2016 og 2017, dels har afdelingerne fået en forretning på næsten 2% af afdelingernes midler eller mellemregningskonti, svarende til ca. 5 mill og dels er der besparelser på ca. 6 mill. på almindelige driftsudgifter primært på konto 114 og 115.

Det er naturligvis meget tilfredsstillende med den gode økonomi, det bevirker at kun enkelte

afdelinger vil opleve at få mindre huslejesstigninger og langt de fleste kan holde husleje i ro, endvidere er der en hel del som direkte får huslejenedsættelser.

Som formand for organisationsbestyrelsen

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 for vores samarbejde og den gode indsats som alle bidrager med, og jeg ser frem til og håber at det gode og konstruktive samarbejde kan fortsætte i endnu en periode.

Få mere information på www.vab.dk