

## Bestyrelsens beretning for 2018

I bestyrelsens beretning for 2017 beskrev vi en række af de udfordringer som vi som boligselskab og den almene sektor som helhed har med folketingets parallelsamfundspakke. Som ventet blev parallelsamfundsforslaget endeligt godkendt i folketinget i november måned hvorefter de 16 hårde ghettoområder skal afvikles så familieboligerne kun udgør 40% af boligerne. Der er dog givet mulighed for at der kan dispenseres fra dette krav.

De såkaldte ghettoområder og udsatte boligområder i det hele taget har fyldt ekstremt meget i debatten, særligt kravet om at der i de "hårde ghetto områder" skal reduceres med helt op til 60% af familieboligerne over en 10-årig periode synes helt urimelig. Reduktionen kan ske med om mærkning til ældre eller ungdomsboliger, salg eller nedrivning. Det betyder reelt at der rigtig mange steder skal nedrives mange, både billige og små boliger. Det er ubegribeligt at man gør problemerne med integrationen til et spørgsmål om nedrivning af gode boliger. Rigtig mange af disse boligområder, har i de senere år fået gennemført gennemgribende renoveringer samlet set for milliarder af kroner. Det er spild af gode penge som vi som almene beboere har betalt og skal betale for.

Det næste spørgsmål er så hvor skal man gøre af de mennesker hvis bolig bliver revet ned, det er så op til kommunerne og boligselskaberne at løse denne opgave, vi er i VAB klar til at tage imod nogle af de mennesker som ikke har noget sted at bo og vi er klar til at bygge endnu flere boliger, men spørgsmålet er dybest set, hvordan har kommunerne tænkt sig at bidrage med grundkapital med videre.

**FN's 17 verdensmål** er et andet område vores interesseorganisation BL har haft stort fokus på. Tilbage i 2015 vedtog verdens stats- og regeringsledere at den ambitiøse dagsorden med 17 mål, skal sætte kurs mod en mere bæredygtig verden. I juni måned besluttede BL's repræsentantskab, at FN's verdensmål skulle være en prioriteret indsats i boligorganisationerne over de næste 4 år. Der er mange sammenfald mellem verdensmålene og boligorganisationernes arbejde med at skabe gode livsforhold for beboerne i de almene boliger.

Der er derfor naturligt at vi som almen boligorganisation tager dagsordenen til os og VAB's bestyrelse vil arbejde med målene i forbindelse arbejdet med boligselskabets strategi for 2025 som vi skal arbejde med i løbet af efteråret 2019 og foråret 2020, så vi også herigennem kan styrke vores bidrag til samfundet.

Vi opfordrer vores afdelingsbestyrelser til lokalt at arbejde med dagsordenen, rigtig mange af de ting vi gør i hverdagen, understøtter mange af de 17 verdensmål.

## **Der er fuld gang i flere bygge og renoveringsprojekter**

**På Vølunden** i Holbæk har vi efteråret, den 15. november ibrugtaget det absolut største byggeri i VAB's historie, en byggeøkonomi på ikke mindre end 161 mill., 93 almene boliger, fordelt med 29 ældreboliger og 64 familieboliger hvoraf de 15 er små og billige boliger. Udlejningen af boligerne gik rigtigt fint og med flere hundrede boligsøgende som var skrevet op, var alle boliger hurtigt udlejet. Alle medarbejdere lige fra dem som deltog i udvikling, byggeforløbet, udlejning og hele indflytningsproceduren har ydet en fantastisk indsats, alle nye beboere kom godt på plads godt bistået af vores driftsfolk.

Vi er allerede i gang med etape II med 54 familieboliger, byggeriet er startet op her i det tidlige forår og forventes at være færdigt om ca. 1 år. Vi er desuden i dialog med kommunen om en kommende etape III.

Byggeriet af Holbæk Havneby hvor VAB deltager med 25 almene familieboliger, forløber desværre ikke som forventet, lejlighederne skulle være færdige den 1. november, flere gang har vi måttet rykke indflytningsdatoen og den senest udmeldte dato, den 1. maj kommer heller ikke til at holde. Der har været en konstruktiv dialog med de beboere som havde fået en bolig, de som mangler en bolig fra den 1. maj hjælper VAB med en midlertidig bolig. Den sidste del af boligerne udlejes først når vi er helt sikre på indflytningsdatoen.

Den 1. marts 2018 tog vi etape II med 12 ældreboliger i brug på Bobjerg centeret i Asnæs.

Vi er desuden i gang med at opføre 44 nye almene familieboliger i Kalundborg, de forventes færdige næste sommer. Vi har endvidere fået tilsagn om at opføre 14 familieboliger i Asnæs i Odsherred kommune, vi håber på at byggeriet kan komme i gang sidst på året.

Foruden de mange nybyggerier er der forsat fuld gang i energirenoveringer, almindelige renoveringer og moderniseringer af vores afdelinger. Det er vigtigt at vi hele tiden er opmærksomme på at vores mange boliger fremstå sunde og i god stand så de er attraktive at udleje og ikke mindst at bo i.

Repræsentantskabet godkendte sidste år at vi måtte sælge 16 ældreboliger i St. Merløse, for at de kan sælges har Landsbyggefonden imidlertid forlangt at afdelingen lægges sammen med en eksisterende afdeling i byen, hvilket bestyrelsen har stillet forslag om på repræsentantskabsmødet. Det får ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen.

## **VAB's økonomi**

Økonomien i vores boligorganisation lever fortsat op til vores målsætning om at der skal være balance i økonomien. Der er lige præcis leveret et fint overskud på ca. tdkk 5.

Bruttoadministrationsomkostningerne udgjorde i 2018 22,4 mill, stort set som budgetteret. Det opkrævede administrationshonorar var 17,9 mill, og byggesagshonorarer udgjorde ca. 2,8 mill.

VAB's samlede egenkapital udgjorde 81,3 mill, heraf udgør vores dispositionsfond ca. 68 mill. Dispositionsfonden har i 2018 givet afdelingerne tilskud på ikke mindre end 9,8 mill til blandt andet renoveringer, tab ved fraflytninger mv.

Bestyrelsen betegner fortsat økonomien som meget tilfredsstillende.

### **Afdelingernes økonomi**

Afdelingernes regnskaber udviser generelt meget fine resultater med overskud i 154 afdelinger, underskud i 11. Det samlede overskud er på ikke mindre end 13,4 mill. Dette skyldes primært en fin forrentning på 0,85%, at der ikke har været grundlag for at opkræve bidrag til dispositionsfonden og ikke mindst er det store og grundige arbejde med effektivisering og omtanke med anvendelse af afdelingernes midler, en medvirkende årsag.

### **Effektivitetsdagsordenen**

Det grundige arbejde som administrationen udfører sammen med mange afdelingsbestyrelser, med fokus på gode økonomiske løsninger, udbud, rammeaftaler og effektiviseringer i øvrigt, er i de senere år slået markant igennem i afdelingernes økonomi. Dette ses ved at langt de fleste afdelinger, 115, ikke får huslejstigninger, 17 afdelinger får direkte nedsat lejen og 33 får mindre stigninger.

Bestyrelsen mener at VAB rigtigt fint lever op til den aftale som BL har lavet med KL om effektivisering af den almene sektor og lever op til lovens krav om at boligorganisationen skal drives forsvarligt og effektivt.

### **Samarbejde og fusion med BF Dianalund**

VAB fik i efteråret en henvendelse fra Boligforeningen Dianalund om et muligt samarbejde omkring fællesadministration og eventuel fusion af selskaberne. Bestyrelserne i de 2 boligforeninger og ledelserne har haft en række møder og en god dialog om mulighederne. Der var enighed om at den bedste løsning var en fusion af de 2 selskaber fra den 1. januar 2020.

Boligforeningen Dianalund har 474 boliger, primært beliggende i Dianalund i Sorø kommune. Boligforeningen er veldrevet og har en sund og stærk økonomi og passer i øvrigt meget fint til den type afdelinger og boliger som vi i VAB kender og er fortrolig med at administrere. Bestyrelsen opfordrer repræsentantskabet til at godkende det forslag om fusion som vi har stillet.

## Salg af sommerhuse

På baggrund af en henvendelse fra Landsbyggefonden om at boligorganisationen ikke må yde tilskud til drift af sommerhuse, har bestyrelsen besluttet at indstille til repræsentantskabet at sommerhusene sælges.

Det har i de senere år kun været beskeden udlejning udenfor højsæsonen, det har årligt været nødvendigt at give et tilskud på mellem kr. 100.000 og kr. 150.000, med landsbyggefondens udmelding ville vi blive nødt til at kræve en urealistisk høj leje for sommerhusene.

**Som formand for organisationsbestyrelsen** vil jeg også i år 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 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 bidrage 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.

