

Bestyrelsens årsberetning for 2021

I bestyrelsens beretning som vi aflagde i foråret sidste år, vurderede vi at Corona pandemien fortsat ville få stor indflydelse på vores alle sammens hverdag og måder at arbejde på, hvordan vi kunne mødes og i øvrigt hvordan samfundet kom til af fungere på i mange år. Vi må desværre konstatere at denne forudsigelse var fuldstændig rammende! Vi var optimistiske og havde et begrundet håb om en normaliseret hverdag hvor vi igen kunne mødes og få lavet gode bæredygtige løsninger som også kunne være med til at forbedre klimaet i det mindste på længere sigt.

Som bekendt tog pandemien længere tid og vi var langt henne i året før den slap sit stramme greb om samfundet og de restriktioner som påvirkede vores liv og gøremål.

Sidste år kunne vi afholde repræsentantskabsmødet i juni måned, afdelingsmøderne blev gennemført i august/september måned i det omfang det kunne lade sig gøre og i de afdelinger som ønskede det.

Af hensyn til og for at undgå smittespredning blev møderne så vidt muligt afholdt i offentlige lokaler i lokalområderne, det fungerede de fleste steder, der var dog enkelte steder hvor det var nødvendigt at afholde møderne privat.

Igen i år har vi forsøgt vi at finde lokaler "ude i byen" og allerhelst i de fælleslokaler som vi har rigtig mange steder, og vigtigt, vi kan igen afholde afdelingsmøderne i april måned så vi kommer tilbage til den normale rytme med godkendelsesprocedurer og valgperioder.

Det er en stor logistisk opgave når planlægning og deltagelse i afdelingsmøderne skal planlægges, vi har ikke mindre end ca. 100 afdelingsmøder hvor administrationen deltager. Det er bestyrelsens målsætning at vi hver deltager i 4-6 møder, vi vil gerne bidrage, opleve stemningen og i øvrigt stå til rådighed for afdelingsbestyrelserne.

De afdelinger som ikke har nogen afdelingsbestyrelser bliver også inviteret til et afdelingsmøde, af ressourcehensyn er det dog besluttet at vi går tilbage til den gamle model og inviterer disse afdelinger ind i grupper på udvalgte dage på kontoret i Jyderup, Dianalund og et sted i Odsherred, her har de beboere som ønsker det mulighed for en dialog med afdelingens inspektør.

Bestyrelsen havde i 2021 8 møder, de første par møder blev holdt digitalt, blandt andet vores store regnskabsmøde med revisionen i marts måned hvor vi får gennemgået regnskab og revisionsprotokol. Resten af møderne blev igen holdt som fysiske møder, det giver en bedre dialog og debat og fungerer bedst for os i bestyrelsen.

Kontoret i Jyderup og lokalkontorerne i Dianalund og Nykøbing Sjælland, har været lukket for personlige henvendelser i det meste af året, først i januar måned i år blev der lukket op igen. Det er bestyrelsens indtryk at beboere og medarbejdere alligevel har fået tingene og dialogen til at fungere. Kommunikationen foregår for det meste digitalt via mail, det har blandt andet den store fordel at der ikke er kø på telefonerne som vi kendte det tidligere.

Bestyrelsen vurderer de at åbningstider som vi har nu, er tilstrækkelige, der er i Jyderup åbent alle formiddage, bortset fra onsdag til kl. 12 samt torsdag eftermiddag. Åbningstiderne i Nykøbing og Dianalund er reduceret til 3 timer hver mandag eftermiddag, men man kan som oplyst få kontakt med os på mail hele døgnet.

Medarbejderne har også i 2021 arbejdet hjemmefra i lange perioder, medarbejderne har været fantastiske og under de vanskelige og meget anderledes arbejdsvilkår gjort en meget stor indsats, på bestyrelsens vegne og for den sags skyld på alle beboers vegne skal lyde en meget stor tak for den gode og engagerede indsats der er ydet igen i 2021.

Konsekvenserne af Coronapandemien har som de fleste af os har oplevet, været alvorlige på mange måder, ikke kun vores begrænsede frihed, det har også haft stor betydning for økonomien. Hvor man i starten af pandemien frygtede tilbagegang og stor arbejdsløshed, er det på mange måder gået helt modsat. Særligt beskæftigelsen er gået fint og det er jo rigtigt godt at så mange er i arbejde, faktisk kunne man i mange erhverv bruge endnu mere arbejdskraft, det mærker vi i VAB især på håndværkersiden, vi er simpelthen ramt af voldsomme prisstigninger på vores bygge og renoveringssager, vi har i slutningen af 2021 besluttet at holde en pause med at sende renoveringsopgaver i udbud, materiale og håndværkerpriserne er simpelthen blevet for høje for os. Det betyder desværre at en del renoveringsprojekter er sat på pause, desværre ser det ikke ud til at priserne falder i den nærmeste fremtid.

Vi har ikke bygget nogen nye boliger i 2021. VAB har projekteret og udbudt et projekt på en færdiggørelse og en etape 3 på Vølunden i Holbæk med 30 almene familieboliger. Licitationsresultatet var noget over det budget vi havde at arbejde med, men efter svære forhandlinger og stor velvilje fra entreprenørens side lykkedes det at komme i mål med økonomien sidst på året, desværre er projektet, mod forventning, endnu ikke godkendt af kommunalbestyrelsen i Holbæk kommune. Det hænger sammen med at VAB samtidigt med tilsagnet på boligerne på Vølunden, havde lavet en hensigtserklæring om at der skulle opføres 6 boliger på Orø, dette udbud var så langt fra den økonomiske ramme vi har, så vi måtte meddele kommune at projektet måtte udsættes til enten vi fik nogle bedre priser eller de rammevilkår vi har blev forbedrede. Den ene sag er dog ikke betinget af den anden og vi forventer at byggeriet på Vølunden i Holbæk kan gennemføres. Byggeriet af etape III på Vølunden forventes godkendt på kommunalbestyrelsens møde sidst i april måned.

Administrationen har en del nye projekter under udvikling, blandt andet i Tølløse, Jyderup, Asnæs, Højby og Hørve. Som vilkårene er i disse tider, er det næppe muligt at gennemføre almene byggerier, vi arbejder dog med at gøre projekterne klar i forventning om at rammevilkårene og priserne for byggeri bliver bedre så vi på sigt igen kan udvikle og tilbyde gode og sunde boliger.

På renoveringssiden har vores bygge og renoveringsafdeling i løbet af 2021 gennemført rigtig mange renoveringssager i vores ældre boligafdelinger.

Der blev afsluttet renoveringsprojekter i 8 afdelinger i 2021.

De fleste projekter har været energirenoveringer, hvor afdelingerne får et løft og samtidig opnår en besparelse i energiforbrug fordi der efterisoleres på loft og udskiftes døre og vinduer. Ofte udskiftes varmekilde til bæredygtige varmepumper. I 2021 har 105 boliger har fået en bæredygtig energirenovering.

Derudover har 148 boliger har fået renoveret badeværelser.

I 2021 er der desuden afsluttet en helhedsplan - nemlig afd. 34 Solholmsvej i Svinnige. En helhedsplan er som bekendt en gennemgribende renovering, som støttes af landsbyggefonden.

"Nye" helhedsplaner igangsat i 2021:

Efter mange års arbejde har VAB nu fået godkendt skema A på 4 helhedsplaner:

afd. 304 Ruds Vedby – 42 boliger får renoveret klimaskærm. 15 boliger ombygges til tilgængelighed.

Afd. 26 Nellemosevej -30 boliger får renoveret klimaskærm. 10 boliger ombygges til tilgængelighed.

Afd 2 Lindevej – 24 boliger får renoveret klimaskærm

Afd. 202 Labæk Fjordgården. 78 boliger. 24 boliger har nu bad i kælderen, de får bad etableret i lejligheden. 6 boliger ombygges til tilgængelighed.

Der arbejdes videre med projektering, udbud og kontrahering på helhedsplanerne.

Afd 26 Nellemosevej i Asnæs er under udførelse og vi forventer at arbejdet på afd. 2 Lindevej i Jyderup og afd. 304 Hybenvej/Rosenvænget i Ruds Vedby opstartes til sommer. Udbudsprojektet på afd. 202 Labæk Fjordgården forventes udsendt i sidste halvdel af 2022.

Andre projekter i støbeskeen

Der er startet 9 nye energirenoveringer i 2021, som forventes afsluttet i 2022.

Derudover er yderligere 13 projekter under udarbejdelse. Nogle klargøres til afstemninger i afdelingerne ved dette års afdelingsmøder.

Sidste år besluttede vi som bekendt at oprette udviklingselskabet VAB Byg og Udvikling, projektet har været sat på hold. Det er målsætningen at selskabet primært skal stå for udvikling og opgørelse af andelsboligforeninger. Vi håber at det senere igen bliver muligt at skabe et økonomisk grundlag for dette forretningsområde

Egenkontrol og effektivitet

Med det formål at fremme effektivitet og kvalitet i boligselskabet og derved bidrage til at sikre, at VAB lever op til lovens krav om, at boligselskabet drives forsvarligt og effektivt, har vi i VAB opstillet en politik og målsætning for en effektiv drift i boligselskabets afdelinger.

Ansvar for VAB's egenkontrol er forankret i organisationsbestyrelsen. Det konkrete arbejde med etablering af og planlægning af processer gennemføres og rapporteres af den administrative ledelse, i samarbejde med medarbejdere og afdelingsbestyrelser.

Rapportering sker en gang årligt i forbindelse med forelæggelse af styringsrapporten for organisationsbestyrelsen.

VAB er en geografisk spredt organisation med op imod 200 boligafdelinger, med forskellige boligtyper og opført over en lang tidsperiode. Vi har boliger i mere end 50 bysamfund og er beliggende i 8 kommuner.

VAB har blandt andet af effektivitetsmæssige hensyn besluttet at der ikke for hver enkelt afdeling opstilles detaljerede og præcise mål for de enkelte afdelinger, men at arbejdet med effektiviseringsdagsordenen tager udgangspunkt i egne benchmark tal samt tal fra branchen gennem Landsbyggefonden.

VAB har fokus på effektiviseringer, og med at holde udgifterne i afdelingerne på så lavt niveau som muligt. Med udgangspunkt i nøgletalsanalyser fra effektiviseringsenheden og Landsbyggefonden arbejder vi derfor med en systematisk gennemgang af afdelingernes økonomi.

Denne gennemgang har i den forgange periode især omhandlet konto 114: renholdelse, konto 115: almindeligt vedligehold samt konto 116: planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Udover nøgletalsanalyser, har VAB udarbejdet sit eget værktøj hvor vi benchmarker egne afdelinger, i forhold til type, alder, beliggenhed mv. for derved at sikre læring af egne erfaringer.

I forhold til vores indkøbspolitik, udbydes håndværkerydelser i forbindelse med fraflytning, samt planlagte service- og vedligeholdelsesopgaver.

I forhold til effektivitetsmålingen i vores region og kommuner, hvor alle beliggende boligselskaber og afdelinger indgår, ser den sidst kendte effektivitetsmåling således ud:

28 afdelinger er grønne – hvilket betyder at de ligger over det samlede gennemsnit i vores regioner og kommuner, dette svarer til 14 % af vores afdelinger.

132 afdelinger er gule – hvilket betyder at de ligger i niveau med gennemsnittet for vores region og kommuner, dette svarer til 67 % af vores afdelinger.

38 afdelinger er røde – hvilket betyder at de ligger over og derved har større udgifter end gennemsnittet for vores region og kommuner, dette svarer til 19 % af vores afdelinger.

Vi har særligt opmærksomheden rettet på de røde afdelinger, som alle er gennemgået med henblik på forklaringer på hvorfor afdelingen er rød, samt naturligvis i forhold til effektivitetspotentiale. Ud af de 38 afdelinger er de 17 af dem plejecentre, hvor især udgifter til opvarmning og belysning på fællesarealer udgør en stor udgift. Der vil i 2022 blive kigget på mulighederne for yderligere optimeringer indenfor dette område.

Evaluering

Generelt set er det vores opfattelse at såvel VAB som afdelingerne er veldrevne, og at vores nøgletal ligger fint sammenlignet med de afdelinger som vi nu engang kan sammenlignes med. Vi tilstræber fortsat at holde en høj vedligeholdelsestilstand i vores boliger, og samtidig bestræbe os på at leve op til bestemmelser omkring effektivisering og holde fokus på at gennemføre besparelspotentiale. Hvilket også igen er kommet

til udtryk i vores budgetter for 2023 hvor over 50% af vores afdelinger kan holde huslejen i ro.

VAB har på trods af et regnskabsmæssigt underskud i 2021 fortsat en stærk og solid økonomi.

Sidste år havde vi et regnskabsmæssigt overskud på tdkk 1.659. I 2021 var der et underskud på tdkk 874 hvilket som udgangspunkt ikke er tilfredsstillende, underskuddet kan dog henføres til forskydninger i indtægtsførelsen af byggesagshonorar.

Det samlede administrationsbidrag i VAB udgør ca. 23,6 mill, heraf kommer ca. 1.5 mill fra administration af boliger for andre, herunder andelsboligforeninger. Byggesagshonoraret er i 2021 indtægtsført med ca. 2,1 mill.

De samlede bruttoadministrationsudgifter udgjorde i VAB i 2021 ca. 28,5 mill.

Vores samlede egenkapital udgør ca. 105,2 mill, heraf udgør dispositionsfonden ca. 82 mill.

Både egenkapital og dispositionsfond anser bestyrelsen for at være solide. I 2021 er der til vores afdelinger givet tilskud for ca. 30 mill, lang overvejende som støtte til renoveringer. Særligt skal det oplyses at bestyrelsen har bevilget ca. 6 mill til afdelingerne til dækning af den negative forrentning som har været på vores kapitalforvaltning – i øvrigt for første gang nogensinde!

Desværre er der også for 2022 udsigt til stigende renter, hvilket vil påvirke afkastet på kapitalforvaltningen negativt.

Afdelingernes økonomier er fortsat rigtigt gode med solide opsparinger.

Vi har dog i 2021 haft 36 afdelinger med underskud, det er lidt flere end vi har haft i de senere år, det skyldes blandt andet at nogle har fået væsentligt øgede udgifter til ejendomsskat, skimmelsager og øgede vedligeholdelsesudgifter mv. Vi har heller ikke i 2021 opkrævet bidrag til dispositionsfonden, der som nævnt i forvejen er meget solid. Desuden skyldes de meget fine resultater den fortsatte store indsats som administrationen sammen med afdelingsbestyrelserne har gjort i den effektivitetsøvelse som er en fast del af dagsordenen.

Den gode økonomi i afdelingerne og den fortsatte fokus på effektiviteten, bevirker at økonomiafdelingen i budgetforslagene for 2023 igen forventer at holde huslejen i ro, langt de fleste afdelinger slipper med en meget lille huslejestigning.

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 for vores samarbejde, jeg ser frem til og håber at det kan fortsætte i endnu en periode.