

Bestyrelsens årsberetning for 2023

I bestyrelsens beretning som vi aflagde på repræsentantskabsmødet sidste år så vi frem til at markere og fejre VAB's 75-års jubilæum. I bestyrelsen vurderede vi at det ikke var passende at holde en stor fest for hele VAB på én gang, det var bedre at give initiativet til alle vores afdelinger så man selv kunne beslutte og tilrettelægge et arrangement hvor man kunne hygge sig og feste lidt.

Der var rigtigt mange afdelinger som benyttede sig af muligheden, der blev afholdt brunch-arrangementer, frokostarrangementer og sommerfester med en fin tilslutning fra beboerne og det er bestyrelsens indtryk at man hyggede sig og der alle steder var en god stemning og bestyrelsen vil gerne udtrykke sin taknemmelighed for det engagement mange lagde i jubilæumsaktiviteterne.

På repræsentantskabsmødet sidste år valgte forsamlingen 3 nye bestyrelsesmedlemmer; Søren Olsen, Nykøbing Sj., Ove Madsen, Egebjerg og John Mortensen, Grevinge, det er valgt for en periode på 2 år. I år skal der således vælges 4 medlemmer til bestyrelsen, formanden Jørgen Malm, næstformand Steen Klink, og bestyrelsesmedlemmerne Charlotte Andersen og Carsten Fink er på valg og alle genopstiller.

Bestyrelsen har i løbet af året afholdt 7 bestyrelsesmøder, herunder et bestyrelsesseminar hvor vi benyttede lejligheden til at give strategien for VAB et serviceeftersyn og sammen med direktionen m.fl. fik vi givet de nye bestyrelsesmedlemmer en grund indføring i bestyrelsesarbejdet og bestyrelsens opgaver, roller og ansvar.

Bestyrelsen har mange opgaver foruden den politiske styring, retning og udvikling af boligselskabet, en meget vigtig og væsentlig opgave er at behandle og godkende mange tilskuds- og støttesager samt udlån fra dispositionsfonden. Administrationen indstiller løbende både større og mindre renoveringssager som kræver tilskud og i nogle tilfælde lån fra dispositionsfonden, bestyrelsen lægger meget vægt på denne opgave som skal være med til at bibeholde, forbedre og styrke boligkvaliteten i vores afdelinger på en bæredygtig og klimabevidst måde.

Alene i 2023 har bestyrelsen bevilget 18 mill i støtte til renoveringssager mv. i afdelingerne. Her foruden er der givet støtte på ca. 3 mill til skimmelsager, tab ved fraflytning og tab ved lejeledighed. Det er betydelige beløb og vi er privilegerede i VAB når vi har mulighed for at støtte vores afdelinger uanset om det er til renoveringer eller hvis økonomien på anden vis kommer under pres.

De høje energipriser og ikke mindst den høje inflation har også været et område bestyrelsen har fulgt tæt. Vi kan endnu alle huske de historisk ekstraordinære høje energipriser i efteråret 2022 som gav mange udfordringer, dette kombineret med den høje inflation gav rigtigt mange familier store økonomiske udfordringer, frygten var også at huslejerestancerne og i yderste konsekvens, risikoen for udsættelser af familier fra boligerne ville stige, men langt de fleste klarede krisen og vi har ikke konstateret nogen væsentlig stigning i restancerne og udsættelserne af vores lejere. Bestyrelsen er meget tilfredse med den meget store indsats som medarbejderne og

især økonomifolkene har ydet overfor vores beboere med rådgivning og lempelige aftaler.

Folketinget har lavet en række hjælpepakker, herunder vinterhjælpepakker mv. i foråret 2023 besluttede man endvidere en infationshjælpepakke som det var hensigten skulle hjælpe de vanskeligst stillede beboere med tilskud om huslejenedsættelse, meningen var at den skulle udløses i efteråret 2023, vi er nu et godt stykke ind i 2024 og man har først nu fundet en model hvor de mest udsatte lejere kan få en måneds gratis husleje, dog først til sommer – hvis ellers det holder, vi må konstatere at der ikke er meget akut hjælp over denne hjælpepakke.

Det var lidt om bestyrelsen arbejde i 2023, vi vil fremadrettet fortsat have fokus på moderniseringer, energirenoveringer i vores boligafdelinger, vi vil sammen med administrationen understøtte grønne og miljørige løsninger i såvel renoveringssager og nye byggesager og arbejde for en grøn og sikker varmforsyning med stort fokus på de mange boligafdelinger som fortsat opvarmes med gas, det har fortsat vores 1. prioritet.

Som oplyst i sidste års beretning har vi besluttet at VAB meget gerne deltager i fællesskaber om fjernvarme, vi kan konstatere, er der i takt med de faldende energipriser ikke er lige så meget fart på projekterne rundt omkring. Vi kan også konstatere at det i mange tilfælde at dyrt at skifte varmekilde, men ikke desto mindre holder vi fast i strategien om at vi hurtigst muligt skal konvertere fra gassen og være uafhængige af denne.

Nybyggerier blev der heller ikke noget af i 2023, men på trods af nogle fortsat meget høje håndværker og materialepriser, er det lykkes administrationen at få sat gang i nogle projekter som, på grund af de høje priser, har været sat i bero. Det er lykkes direktionen at indgå totalentreprise kontrakter på opførelsen af 19 almene boliger i Asnæs, 6 boliger på Orø og ikke mindst den afsluttende etape 3 med 30 boliger på Vølundgrunden i Holbæk, det er alle byggerier som vi håber, kommer i gang inden sommerferien i år, økonomien er på plads og vi mangler nu kun den sidste myndighedsbehandling med byggetilladelser mv. Det er vi i bestyrelsen meget glade for. Foruden de 3 nybyggerier udvikler bygge og renoveringsafdelingen spændende projekter i blandt andet Tølløse og Ejby.

Renoveringssager og energirenoveringer har fortsat en meget høj prioritet, de kræver mange ressourcer og har en høj grad af inddragelse af beboere og afdelingsbestyrelser eller byggeudvalg. Vi har i 2023 og starten af 2024 gennemført og afsluttet en række store renoveringssager i Jyderup, Ruds Vedby og Asnæs. Det største renoveringsprojekt i VAB's historie er en totalrenovering af en stor afdeling på 78 boliger i Holbæk kom i gang i sensommeren og de første fuldstændigt nyrenoverede boliger er allerede taget i brug. Det er en stor omgang både økonomisk og ressourcemæssigt og ikke mindst en stor ulempe og omvæltning for beboerne, til gengæld er resultatet flot og vi har fået nogle fuld moderniseret og komfortable boliger, og det er præcist det som er vores mål med renoveringerne.

Foruden de store sager har bygge og renoveringsafdelingen løbende 10 til 15 sager i gang og der er mange flere på vej. VAB kan af gode grunde ikke gennemføre alle sager på en gang, men der foregår en grundig prioritering og de afdelinger som vi vurderer trænger mest, kommer i første række.

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, herunder at vi lever op til kravene om egenkontrol og de temmelig snærende men vigtige regler om GDPR.

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.

Vi er i 2023 overgået til ny version af vores administrationsmodul EG Bolig 3, og i den forbindelse har vi revideret vores egenkontrol i forhold til systemadgange, og forsikret os om at vores forretningsgange i forhold til betalinger, og oprettelse af kreditorer fortsat er aktuelle og betrykker os i at vi har minimeret risikoen for besvigelser.

GDPR er en del af vores dagligdag, og vi har indgået formaliseret samarbejde med GAP solutions, som kontinuerligt kontrollerer vores forretningsgange mv. for at sikre at vi overholder gældende regler. Alle medarbejdere i administrationen har gennemført et grundlæggende GDPR-kursus så vi også herigennem sikrer at uvedkommende ikke får adgang til data om vores beboere.

I forhold til effektivitet og de data som landsbyggefonden udregner, så er det gennemsnitlige effektivitetstal i vores regions 83, vores gennemsnitlige tal er 79. Vi ser et lille fald i vores udvikling fra 79,4 til 79. samtidig ser vi at vores røde afdelinger er uændret med 38, vores grønne afdelinger er steget fra 30 i 2022 til 34 i 2023, vores gule afdelinger er stort set uændret fra 119 til 120 afdelinger. Men samtidig kan vi dog konstatere at vi ligger med 56 afdelinger over regionsgennemsnittet og 8 afdelinger "på gennemsnittet – samlet set svarer det til at 33 % af vores afdelinger ligger på eller over gennemsnittet i regionen.

Vores og administrationens fokus er på de røde afdelinger, og vi har her gennem flere år kunne konstatere at det er primært vores afdelinger som har ældreboliger med centerfunktion der bliver røde. Når vi sammenligner med vores udvalgte tvillinger, ligger forskellen i at vi har fællesarealernes varme og energi forhold med i afdelingens regnskab, hvor det kan se ud som om andre kører dette via et særskilt forbrugsregnskab. Herudover har vi nogle røde afdelinger som har gennemført renoveringssager med tilskud fra VAB, her indgår tilskuddet ikke i beregningerne, hvilket umiddelbart er med til at give et højere udtryk for udgiftsniveauet i afdelingen.

Vi har naturligvis fortsat fokus på effektiv drift, vi har derfor gennemført udbud i forhold til fraflytningsopgaverne, og i forhold til vores hvidevarer samt en masse andre initiativer for, i den sidste ende at sikre et så lavt huslejeniveau som muligt.

Digital kommunikation

Et andet fokus punkt omkring effektiv drift, har været at udbygge vores digitale kommunikation, dette er løftet betragteligt efter vi har implementeret MitVAB, vi har i hele 2023 haft fokus på at sikre os e-mail oplysninger mv. på vores lejere, naturligvis med sikring af samtykkeerklæringer.

MitVAB giver vores lejere adgang til egne dokumenter, huslejeoversigt, vasketider mm. Udover det ligger afdelingens dokumenter, budgetter, regnskaber, råderetskataloger mv. på MitVAB, og vores lejere kan også her se hvem der er deres kontaktpersoner i VAB, ligesom de kan tage direkte kontakt fra MitVAB til VAB.

For at sikre forståelsen for afdelingernes økonomi, har vi i 2023 udarbejdet en pjece "læs og forstå regnskab og budget" brochuren gennemgår kort hvad det betyder at være en almen afdeling, herunder begreber i regnskab og budget, en kort beskrivelse af de mest benyttede konti, drifts- og vedligeholdelsesplanen, og dispositionsfonden. Brochuren er udleveret til beboerformænd og afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og ligger desuden på Mitvab.dk. Udover dette har vi lavet en fraflytningsbrochure, som bliver sendt ud med indkaldelse til fraflytningssyn, her beskrives kort hvad et fraflytningssyn er, hvad skal der foregå, hvornår sker der afregning mv.

Administrationen planlægger kursus i efteråret/vinteren 2024 for vores afdelingsbestyrelser i forhold til at give dem en bedre indsigt i afdelingens økonomi.

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 2025 hvor stort set alle afdelinger får en huslejestigning som ligger under inflationen og typisk med en stigning på 1-2%.

VAB har et pænt regnskabsmæssigt overskud i 2023 og vi har fortsat en stærk og solid økonomi.

Sidste år havde vi et regnskabsmæssigt overskud på tdkk 1.132, hvilket bestyrelsen anser som meget tilfredsstillende og det skal ses i lyset af der i hele 2023 har været en meget høj inflation, herunder høje energiudgifter og håndværkerpriser.

Det samlede administrationsbidrag i VAB udgør ca. 24,5 mill, heraf kommer ca. 1.4 mill fra administration af boliger for andre, herunder andelsboligforeninger. Byggesagshonoraret er i 2023 indtægtsført med ca. 3,3 mill., svarende til det budgetlagte

De samlede bruttoadministrationsudgifter udgjorde i VAB i 2021 ca. 30,6 mill.

Vores samlede egenkapital udgør ca. 100,9 mill, heraf udgør dispositionsfonden ca. 81,3 mill.

Både egenkapital og dispositionsfond anser bestyrelsen for at være solide. I 2023 er der til vores afdelinger givet tilskud for ca. 21 mill, langt overvejende som støtte til renoveringer.

Vi har i både 2021 og 2022 haft et negativt renteafkast på kapitalforvaltningen, men vedvirkende til det gode resultat har vi haft et positivt afkast på 5,16%, det ligger i den høje ende og retter noget op på de dårlige afkast vi har haft de sidste par år.

Afdelingernes økonomi er fortsat rigtigt gode med solide opsparinger.

Vi har i 2023 kun haft 31 afdelinger med underskud, det er mere end en halvering i forhold til sidste år. Langt de fleste afdelinger, ikke mindre end 154 har haft flotte overskud, meget skyldes de positive renter og at vi igen i 2023 ikke har opkrævet bidrag til dispositionsfonden.

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 ikke mindst de nye medlemmer af bestyrelsen synes jeg er kommet rigtigt godt i gang med arbejdet og bidrager konstruktivt i samarbejdet, jeg ser frem til og håber at det kan fortsætte i endnu en periode.