

Bestyrelsens årsberetning for 2019

2019 har været et år med masser af begivenheder, oplevelser og opgaver, det var også det sidste år inden Coronatiden som givet vis får stor indflydelse på vores alle sammens hverdag og måder at gøre, mødes og i øvrigt at fungere på i mange år fremover.

2019 var året hvor vi den almene sektor kunne fejre 100 året for BL Danmarks Almene Boliger med masser af aktiviteter og arrangementer rundt omkring i landet. 2019 var også året hvor vi fik et regeringsskifte i Danmark, ikke mindst glædeligt fordi vi nu har fået en boligminister, i øvrigt en lokal en af slagsen i Kaare Dybvad, som meget væsentligt har bidraget med at sætte boligpolitikken på den politiske dagsorden og med en politik som sætter mennesket i centrum og ikke mindst en politik som understreger at de almene boliger er en af grundstenene i det danske velfærdssystem.

Selv om vi ikke har ibrugtaget nye boliger i 2019 er byggeaktiviteten fortsat høj. I slutningen af 2018 færdiggjorde vi som bekendt etape I med 93 boliger på Vølunden i Holbæk, vi er i fuld gang med etape II med 54 boliger, disse boliger er klar til indflytning den 1. august i år og vi kan allerede nu mærke en meget stor efterspørgsel. På Vølunden er der desuden plads til en etape III, administrationen er allerede i gang med planlægningen og forventer at opføre endnu 34 boliger på dette areal i Holbæk. Vi er desuden i gang med 44 familieboliger på Klosterkrogen i Kalundborg og disse boliger er klar til indflytning den 15. maj i år.

VAB's byggeri af 25 boliger på Holbæk Havn har på alle måder været en meget ressourcekrævende opgave. Byggeriet har været mere end 3 år under vejs, men det er nu med mere end 1 års forsinkelse taget i brug den 1. februar 2020. Det er et byggeri som har fået rigtig meget opmærksomhed, særligt på grund af den store forsinkelse, men vigtigt for os er det at boligerne nu taget i brug. Vi er sikker på at beboerne bliver glade for boligerne når alle fejl og mangler er udbedret.

Foruden byggesagerne er der fortsat fuld gang i renoveringsprojekterne i vores ældre afdelinger, der er fokus på at renoveringerne skal leve op til vores målsætning om at det skal ske med vægt på miljø og bæredygtighed, det skal i den forbindelse nævnes at VAB er i den fordelagtige position at vi har en dispositionsfond hvor der er mulighed for at give betydelige økonomiske tilskud, både direkte og løbende til, delvis, at dække en eventuel låneydelse. Velholdte og sunde boliger skal være en selvfølge i VAB.

Fusionen med Boligforeningen Dianalund blev vedtaget på sidste års repræsentantskabsmøde. I den forbindelse blev der indgået en administrationsaftale gældende fra den 1. juni som skulle løbe resten af 2019 hvorefter fusionen kunne effektueres pr. 1/1 2020. Det er gået rigtig godt med administrationen og samarbejdet med både ansatte og beboere i Dianalund. Medarbejderne i administrationen er nu godt integreret i vores administration og viceværterne yder fortsat den gode service i boligafdelingerne, vi har fra starten ansat en driftschef som i det daglige har ledelsen i Dianalund. Administrationen er fortsat godt i gang med at samkøre systemerne så vi kan få synergien i fusionen på plads, der er således

investeret en del ressourcer i sammenlægningen, men vi vurderer at indsatserne er givet godt ud og bliver til fordel for vores beboere.

Boligforeningen af 1942 i Nykøbing Sjælland bliver eller er det næste skud på stammen, boligforeningen med de ca. 500 boliger, bestående af egne og kommunale boliger i administration, fusioneres med VAB pr. den 1/7 2020 og dialogen og tilrettelæggelsen af arbejdet er og har været i fuld gang i nogle måneder. Boligerne i Nykøbing Sj. er som vi kender det så godt i VAB, tæt/lavt byggeri. Fusionsaftalen bekræfter og styrker VAB's gode position i det nordlige Odsherred, hvor VAB stort set alene har almene boliger.

VAB har pr. 31/12, med fusionen i Dianalund, 4.552 boliger samt en række andelsboliger, kommunale boliger mv. Med fusionen i Nykøbing Sj. administrerer VAB mere end 5.000 boliger i 8 kommuner på Vestsjælland. Vi har således haft en vækst på næsten 50% over de sidste 3 år, hvilket har stillet meget store krav til administrationen og ledelsen i VAB som alle har ydet en helt ekstraordinær indsats.

VAB's strategi og vision har været til et grundigt eftersyn i bestyrelsen i efteråret 2019. Vores vision var helt overordnet at "VAB vil være det førende regionale boligselskab og det bedste alternativ til de landsdækkende administrationselskaber. Det mener vi i bestyrelsen at medarbejderne og ledelsen helt klart har indfriet 100%, dette er dokumenteret via de mange fusioner og samarbejder, og så er vi markant nu det klart største boligselskab på hele Vestsjælland.

I den nye vision vil VAB være boligselskabet hvor beboerne er glade for at bo. **VAB vil fortsat være det foretrukne boligselskab med fokus på rummelighed, nærhed og bæredygtighed.** Det lyder meget enkelt hvilket det også skal forstås som, vi har også sammen med medarbejderne sat en række mål op om hvordan og hvad der skal til for at nå dem. Ikke mindst har vi arbejdet med nogle værdier som vi dagligt arbejder efter i vores service og dialog med beboere, boligsøgende og samarbejdspartnere i øvrigt.

Værdierne er fællesskab, engagement, professionel og ordentlighed.

VAB's økonomiske forhold er fortsat solide. Vi har haft et mindre regnskabsmæssigt overskud på tdkk 35. Resultatet er påvirket af en ekstraordinær indtægt på tdkk 1.500 fra salget af sommerhusene samt manglende indtægter på byggesagshonorarer på tdkk 688 samt ekstraordinære udgifter i forbindelse med fusionen i Dianalund på ca. tdkk 400.

Det samlede administrationsbidrag i VAB udgør 18,2 mill, heraf kommer 0,9 mill fra administration af andre boliger. Byggesagshonoraret er i 2019 indtægtsført med 2,3 mill.

De samlede administrationsudgifter udgjorde i VAB i 2019 24 mill.

På trods af et mindre overskud, voksede VAB samlede egenkapital betydeligt og udgjorde pr. 31/12 85,8 mill, har af udgør dispositionsfonden ca. 72,5 mill. Stigningen skyldes ikke mindst en indbetaling til dispositionsfonden vedrørende udamortiserede lån på 39,8 mill, hvoraf VAB har indbetalt 27,9 mill til landsbyggefonden.

Der er i løbet af året givet tilskud fra dispositionsfonden til afdelingerne på 9,3 mill., til blandt andet renoveringssager, driftstilskud til energirenoveringer, tab ved fraflytninger, lejeledighed og skimmelsager mv.

Bestyrelsen anser fortsat VAB's resultat og kapitalforhold for tilfredsstillende.

Afdelingernes økonomier er generelt meget gode, langt de fleste afdelinger, ca. 150 har haft overskud, enkelte afdelinger også nogle store overskud, samlet mere end 9 mill. En stor del af forklaringen er at VAB igen i 2019 har opnået en meget fin forretning af afdelingernes penge, 1,23%, desuden er der ikke opkrævet bidrag til dispositionsfonden, der som nævnt i forvejen er meget solid. Desuden skyldes de meget fine resultater den meget store indsats som administrationen sammen med afdelingsbestyrelserne har gjort i den effektivitetsøvelse som er en fast del af dagsordenen.

Der er også 14 afdelinger som har haft et underskud, primært som en følge af ekstraordinære forhold som for eksempel skimmelsager.

Som nævnt har VAB i 2019 og i øvrigt også i foregående år, haft en meget god forrentning af side opsparinger, hvilket har givet nogle betydelige overskud, imidlertid ser det desværre ikke så godt ud for 2020, Corona krisen, oliekrisen mv. har i 1. kvartal haft meget stor indflydelse på rentemarkedet og som det ser ud lige nu bliver det meget svært at opnå et renteafkast som budgetteret og det kan hvis tingene ikke retter sig betyde at boligafdelingerne risikerer at få underskud i 2020, men det vil vise sig hvordan situationen udvikler sig. Foreløbigt kan vi glæde os over de meget fine overskud vi har haft i nogle år.

Overskuddene i 2019, den fortsatte fokus på effektiviteten, bevirker at økonomiafdelingen i budgetforslagene for 2021 igen er lykket med at holde huslejen i ro, langt de fleste afdelinger slipper med en meget lille huslejestigning eller slet ingen, kun enkelte afdelinger får en stigning på mere end 2%.

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 for hver enkelt afdeling ikke 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.

Coronasituationen er for det meste af verdenssamfundet den altoverskyggende begivenhed, det er det også i Danmark og i VAB, det har en række konsekvenser for hvordan vi arbejder, mødes og håndterer de mange kontakter vi har med hinanden. Administrationen har lukket for personlig betjening, mange medarbejdere har arbejdet eller arbejder hjemme fra, med personalet forsøger på bedste måde at betjene beboere og samarbejdspartnere og får udført og afviklet de opgaver som vi skal, medarbejderne yder en kæmpe og enestående indsats dagligt og det skylder vi den dem en stor tak for.

Begrænsningerne har haft stor indflydelse på afvikling af møder, når det ikke er muligt at mødes mere end 10 personer, har det ikke været muligt at afvikle afdelingsmøder, formandsmøder og alle de andre tyder af møder som vi plejer at have. Repræsentantskabsmøder er udsat til efteråret, ligesom afdelingsmøder forsøges, afholdt i august/september hvis dette er muligt, idet hele taget er det en meget forandret hverdag for os alle sammen. Mange forandringer er kommet for at blive i hvert fald i nogen tid!

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.