

Organisationsbestyrelsen i VAB (Bestyrelsesmøde)

26-01-2023 16:00 - 18:00

VAB, Elmevej 4, 4450 Jyderup

Information: Der er kaffe og småkager til mødet og et par stykker smørrebrød når vi er færdige.

Indhold

| | |
|---|---|
| Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde..... | 1 |
| Beslutning for Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde..... | 1 |
| Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber..... | 1 |
| Beslutning for Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber..... | 1 |
| Punkt 3: Siden sidst..... | 1 |
| Beslutning for Punkt 3: Siden sidst..... | 1 |
| Punkt 4: Endeligt resultat for kapitalforvaltningen i 2022..... | 1 |
| Beslutning for Punkt 4: Endeligt resultat for kapitalforvaltningen i 2022..... | 2 |
| Punkt 5: Budgetforslag for administrationskassen for 2024..... | 2 |
| Beslutning for Punkt 5: Budgetforslag for administrationskassen for 2024..... | 2 |
| Punkt 6: Den kommende budgetlægning for afdelingerne..... | 2 |
| Beslutning for Punkt 6: Den kommende budgetlægning for afdelingerne..... | 3 |
| Punkt 7: Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden, samt godkendelse af udlån..... | 3 |
| Beslutning for Punkt 7: Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden, samt godkendelse af udlån..... | 4 |
| Punkt 8: Indstillinger om tilskud fra dispositionsfonden til energirenoveringer og varmekonvertering..... | 4 |
| Beslutning for Punkt 8: Indstillinger om tilskud fra dispositionsfonden til energirenoveringer og varmekonvertering..... | 4 |
| Punkt 9: Udbud af håndværkerydelser vedrørende istandsættelse ved fraflytning..... | 4 |
| Beslutning for Punkt 9: Udbud af håndværkerydelser vedrørende istandsættelse ved fraflytning..... | 5 |
| Punkt 10: Forberedelse til afholdelse af repræsentantskabsmødet i Maj måned samt afvikling af afdelingsmøder i foråret/forsommeren..... | 5 |
| Beslutning for Punkt 10: Forberedelse til afholdelse af repræsentantskabsmødet i Maj måned samt afvikling af afdelingsmøder i foråret/forsommeren..... | 5 |
| Punkt 11: Inflation og energikrise, udvikling i restancer mv..... | 5 |
| Beslutning for Punkt 11: Inflation og energikrise, udvikling i restancer mv..... | 6 |
| Punkt 12: Der økonomiske perspektiv på bygge og renoveringssager med udgangspunkt i energi og inflationskrisen..... | 6 |

| | |
|--|---|
| Beslutning for Punkt 12: Der økonomiske perspektiv på bygge og renoveringssager med udgangspunkt i energi og inflationskrisen..... | 6 |
| Punkt 13: Kreds-konference i 11. kreds..... | 6 |
| Beslutning for Punkt 13: Kreds-konference i 11. kreds..... | 7 |
| Punkt 14: Deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Holbæk..... | 7 |
| Beslutning for Punkt 14: Deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Holbæk..... | 7 |
| Punkt 15: Styringsdialogmøder..... | 7 |
| Beslutning for Punkt 15: Styringsdialogmøder..... | 8 |
| Punkt 16: Eventuelt..... | 8 |
| Beslutning for Punkt 16: Eventuelt..... | 8 |
| Punkt 17: Næste møde..... | 8 |
| Beslutning for Punkt 17: Næste møde..... | 8 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.

Referat fra mødet den 15/12 er udsendt og der er ikke indkommet bemærkninger.

Referat og dagsorden indstilles godkendt.

Beslutning for Punkt 1: Godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.

Der var ingen bemærkninger til referatet.

Referat og dagsorden godkendt.

Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber.

Der foreligger ikke revisionsrapporter eller byggeregnskaber.

Beslutning for Punkt 2: Revisionsprotokol og byggeregnskaber.

Revisionen er startet på årsrevisionen og er i VAB de næste 4-5 uger. Regnskaber for de ca. 200 afdelinger samt revisionsprotokolat og årsregnskab for administrationskassen forventes at foreligge på bestyrelsesmødet den 16. marts.

Til efterretning.

Punkt 3: Siden sidst

Dette er punktet hvor organisationsbestyrelsen og den daglige ledelse har mulighed for at orientere om og dele eventuelle oplevelser, erfaringer eller deltagelse i møder og konferencer som er relevant for boligselskabet.

Beslutning for Punkt 3: Siden sidst

Formanden orienterede om deltagelse i formand og næstformandmøde i kredsregie.

Der har i den senere tid været en del medieopmærksomhed omkring energipriserne, herunder at VAB oplever en kraftig stigning i antallet af skimmelsager. Karsten orienterede og bestyrelsen drøftede problemet. De steder hvor man har individuelle gasfyr har der været mulighed for at lejerne kunne få en kvartalsafregning på gassen, desværre er dette ikke muligt de mange steder hvor man har fælles varmecentraler, her må man afvente varmeregnskaberne som tidligt er færdige i maj/juni måned.

Punkt 4: Endeligt resultat for kapitalforvaltningen i 2022

Bestyrelsen har fulgt udviklingen i kapitalforvaltningen tæt hele året, nu foreligger det endeligt resultat som vedlægges.

Karsten Krüger orienterer

Beslutning for Punkt 4: Endeligt resultat for kapitalforvaltningen i 2022

Karsten orienterede om det historisk lave afkast, som tidligere oplyst er der åbnet mulighed for at det negative afkast kan føres direkte på afdelingernes henlæggelser og dermed ikke påvirke driften direkte i afdelingerne. Desværre inddrænker dette afdelingernes økonomiske råderum væsentligt.

Taget til efterretning

Punkt 5: Budgetforslag for administrationskassen for 2024

Budgetforslag, herunder indstilling om administrationsbidraget for 2024 er under udarbejdelse og foreligger senest på mødet.

Administrationen indstiller at administrationsbidraget forhøjes med kr. 450 til kr. 4.950 samt at opskrivnings og ventelistegebyret forhøjes med kr. 50,- til henholdsvis kr. 250 og kr. 150, det sidste med virkning fra 2023!

Inge Nielsen orienterer.

Beslutning for Punkt 5: Budgetforslag for administrationskassen for 2024

Administrationsbidraget foreslåes hævet med kr. 450 til kr. 4.950 pr. bolig pr. år.

Opskrivning og opnoteringsgebyret stiger med kr. 50,- til henholdsvis kr. 250 og kr. 150.

Inge gennemgik budgetforslaget og de forudsætninger som ligger til grund. Langt den største omkostning i administrationen er lønomkostninger, de budgetteres med 5% årligt i de næste 2 år.

Bruttoadministrationsudgifter stiger med ca. 11% til 32,9 mill.

Der budgetteres med en forrentning på 2% i 2024.

Byggesagshonorar budgetlægges til 3,1 mill. beløbet er afhængigt af at der kommer gang i nybyggeriet.

Budgettet er godkendt.

Punkt 6: Den kommende budgetlægning for afdelingerne

Økonomiafdelinger udarbejder helt på sædvanlig vis budgetter for 2024 for afdelingerne når regnskabsudarbejdelsen for 2022 er færdig ultimo februar eller primo marts. På grund af den meget høje inflation forventer vi væsentlige stigninger i lejen for 2024.

Foruden den sædvanlige budgetlægning i afdelingerne har administrationen fra en afdeling i Dianalund modtaget en henvendelse med ønske om at der for fremtiden budgetteres på konto 117 - istandsættelse ved fraflytning.

Henvendelsen vedlægges.

Det indstilles at bestyrelsen behandler henvendelsen og tager stilling til at proceduren ændres således at der fremover henlægges på konto 117.

Inge Nielsen orienterer.

Beslutning for Punkt 6: Den kommende budgetlægning for afdelingerne

Efter regnskabsudarbejdelsen går økonomiafdelingen i gang med budgetlægningen for 2024, vi forventer huslejestigninger på op imod 10%.

Administrationen har fået en henvendelse fra en afdeling om at man ønsker at der fremover budgetteres med et beløb direkte på konto 117 i deres afdeling. Der budgetteres i VAB ikke med en driftomkostning eller driftspåvirkning på konto 117 i afdelingerne (istandsættelse ved fraflytning), hvilket der ikke er krav om og der har heller ikke været tradition for det i VAB, omkostninger til fraflytning finansieres af de henlæggelser som opspares til formålet.

Administrationen anbefaler ikke at VAB begynder at budgettere med udgifter på konto 117, men fortsat henlægger på konto 402.

En enig bestyrelse beslutter at der i VAB's afdelinger fortsat ikke budgetteres med udgifter på konto 117. Inge Nielsen begrundet beslutningen på det kommende kvartalsmøde med afdelingsbestyrelsen.

Punkt 7: Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden, samt godkendelse af udlån.

Der foreligger en række ansøgninger om tilskud mv.

Efterhånden som økonomi får udarbejdet årsregnskaber for afdelingerne forventes det at der bliver behov for ekstraordinære tilskud til flere afdelinger for at økonomien til at hænge sammen. Af hensyn til regnskabsudarbejdelsen bemyndiges direktøren til på forhånd at godkende nødvendige tilskud som forelægges til efterbevilling i bestyrelsen på regnskabsmødet i marts måned.

Inge Nielsen orienterer

NYT:

Der er i sidste øjeblik dukket endnu en sag op om renovering af en støtte mur på Skriverensvej i Holbæk, det kræver et tilskud på kr. 220.000 fra dispositionsfonden.

Karsten Krüger orienterer nærmere på mødet.

Beslutning for Punkt 7: Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden, samt godkendelse af udlån.

Ansøgning om af dækning af skimmelssager godkendt.

Dispositionsfonden dækker udgiften til reovering af muren på Skriverensvej i Holbæk.

I forbindelse med regnskabsafleggelsen bemyndiges Karsten Krüger til at godkende nødvendige ekstraordinære tilskud til afdelingerne. Disse bevillinger forelægges bestyrelsen på mødet den 16. marts.

Ansøgningerne er godkendt.

Punkt 8: Indstillinger om tilskud fra dispositionsfonden til energireoveringer og varmekonvertering.

Bygge og reoveringsafdelingen har udarbejdet nye indstillinger om tilskud mv i forbindelse med energireoveringer og varmekonverteringer i afdelingerne.

Indstillinger foreligger inden bestyrelsesmødet.

Kirstine Toft Dahl orienterer.

Beslutning for Punkt 8: Indstillinger om tilskud fra dispositionsfonden til energireoveringer og varmekonvertering.

Kirstine Toft Dahl gennemgik indstillingerne

Indstilling på afdeling 20 godkendt.

Indstilling på afdeling 18 godkendt.

Indstilling på afdeling 32 godkendt.

Indstilling på afdeling 212 godkendt.

Indstilling på afdeling 314 godkendt.

Indstilling på afdeling 70 godkendt.

Der manglede en indstilling på afdeling 81, Hejrevej i Gislinge som desværre ikke var udsendt. Indstillingen blev ligeledes behandlet og godkendt.

Punkt 9: Udbud af håndværkerydelser vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Effektivisering og udbudsforpligtelsen af opgaver i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning, kører i VAB i forskellige områder og puljer i en løbende process. Vi har for nylig haft endnu et udbud og resultatet heraf vedlægges til bestyrelsens orientering.

Kirstine Toft Dahl orienterer.

Beslutning for Punkt 9: Udbud af håndværkerydelser vedrørende istandsættelse ved fraflytning.

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 10: Forberedelse til afholdelse af repræsentantskabsmødet i Maj måned samt afvikling af afdelingsmøder i foråret/forsommeren

Bestyrelsen har tidligere besluttet at repræsentantskabsmødet skal afholdes torsdag den 11. maj, desværre er rotationen optaget denne dag. Formanden indstiller at mødet i stedet for afholdes dagen før, onsdag den 10. maj.

Bestyrelsen drøfter afvikling form og indhold, opstilling af kandidater og valghandling mv. på repræsentantskabsmødet.

Det forventes at organisationsbestyrelsens medlemmer deltager i afdelingsmøder i april/maj måned, plan herfor foreligger i løbet af februar måned.

Formanden orienterer.

Beslutning for Punkt 10: Forberedelse til afholdelse af repræsentantskabsmødet i Maj måned samt afvikling af afdelingsmøder i foråret/forsommeren

Det godkendes at mødet afholdes den 10. maj på Rotationen i Holbæk.

Jørgen Madsen, Kurt Nielsen og Suzanne Tone Hansen er på valg.

Afdelingsmøderne i april måned er under planlægning, når den er færdig udsendes den til bestyrelsens medlemmer som så kan melde ind hvor man gerne vil deltage.

VAB's 75 års jubilæum markeres i forbindelse med repræsentantskabsmødet, der afholdes endvidere et arrangement for personalet og afdelingerne inviteres til at holde et lokalt arrangement hvor jubilæet kan markeres, f.eks. med lidt smørrebrød eller lignende, udgiften dækkes af administrationskassen. Der orienteres herom på formandsmøderne og repræsentantskabsmøderne samt på vores hjemmeside.

Punkt 11: Inflations og energikrise, udvikling i restancer mv.

Mange af VAB's lejer er fortsat hårdt ramt af inflations og energikrisen og det kan aflæses på vores rykkerstatistikker.

Antallet af rykkere er i 2022 steget med 27%, førstegangstrykkere er steget med 35% i forhold til 2021 så det er meget voldsomt!

Vi kan også mærke konsekvensen af de høje energipriser på antallet af skimmelsager som er steget til et historisk højt niveau. Fra at vi en normal vinter får en 3-4 anmeldelser om måneden får vi i dag henvendelser næsten dagligt om nye sager.

Der har været 8 udsættelser på grund af manglende betaling af husleje i 2022.

Vi har været masivt i medierne om emnerne, hvilket bestyrelsen har kunnet følge med i!

Karsten Krüger orienterer.

Beslutning for Punkt 11: Inflation og energikrise, udvikling i restancer mv.

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 12: Der økonomiske perspektiv på bygge og renoveringssager med udgangspunkt i energi og inflationskrisen.

Kirstine Toft Dahl giver en status på mødet, herunder orientering om kendte planer for udbygning af fjernvarme mv

Beslutning for Punkt 12: Der økonomiske perspektiv på bygge og renoveringssager med udgangspunkt i energi og inflationskrisen.

Kirstine Toft Dahl gav en kort status for de store renoveringssager på Lindevej i Jyderup og Nellesøvej i Asnæs.

Der har været licitation på den store renovering på Labæk/Fjordgården, det ser ud som at økonomien hænger sammen, de uforudsigelige udgifter er dog formentlig utilstrækkelige.

Kirstine gennemgik den reviderede plan og strategi for energikonverteringer.

Bestyrelsen opfordrede administrationen til at følge situationen tæt og vurdere og prioritere hvilke afdelinger og i hvilken takt konverteringerne sættes i gang. På grund af antallet og ikke mindst de usikre meldinger fra kommunerne om hvor der forventes etableres fjernvarme, kan vi ikke være sikre på at vi bliver færdige med de mange konverteringer inden udgangen af 2028.

Punkt 13: Kredskonference i 11. kreds.

Kredsbestyrelsen i kreds 11 inviterer til konference den 17. og 18. marts på Kobæk Strand.

Formanden har i år været med i konferenceudvalget, indkaldelse med program vedlægges.

Bestyrelsen drøfter deltagelse og beslutter hvem som skal inviteres til at deltage i konferencen og om deltagergebyret betales af afdelingen eller administrationskassen.

Beslutning for Punkt 13: Kredsconference i 11. kreds.

Organisationsbestyrelsen og de delegerede inviteres til at deltage i kredsconferencen. VAB betaler konferencegebyret for både bestyrelse og de delegerede.

Carsten Fink, Charlotte Andersen, Suzanne Tone Hansen, Steen Klink, Jørgen Malm, Karsten Krüger deltager fra bestyrelsen.

Punkt 14: Deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Holbæk

Der har i mange år i Holbæk kommune været en boligsocial helhedsplan med udgangspunkt i de 2 store udsatte boligområder Grønneparken (Vangkvarteret) og Ladegårdsparken. Dette har øvrige boligområder hidtil ikke været en del af.

Holbæk kommune og Landsbyggefonden har nu vurderet at det for så vidt angår, Bjergmarken, vil være en god ide hvis området med de 3 boligselskaber Byg 33, Boligselskabet Sjælland og VAB kom med i denne plan. Dette har administrationen i første omgang afvist idet vi ikke har kunnet fået information og oplysninger om hvad det ville indebære i forhold til inddragelse, aktiviteter og økonomi mv.. Borgmesteren i Holbæk kommune har skrevet til formanden for organisationsbestyrelsen og bedt ham om at VAB revurderede beslutningen og gik med i arbejdet.

Vi har fra administrationens side sagt at vi naturligvis gerne vil genoverveje, men det forudsætter at vi får den ønskede dialog og oplysninger, endvidere er det i den sidste ende afdelingen i Bjergmarken som skal godkende en eventuel deltagelse i den soligsociale helhedsplan. Det er meddelt Holbæk kommune at VAB aldrig tidligere har deltaget i en soligsocial helhedsplan, vi har således hverken erfaring, kompetencer eller ressourcer til dette.

Inge Nielsen og Karsten Krüger er indkaldt til møde med direktionen i Holbæk kommune mandag den 23. januar hvor vi forventer at få yderligere oplysninger om vilkår og konsekvenser for deltagelse i ansøgningen om planen.

Inge Nielsen og Karsten Krüger orienterer og bestyrelsen tager stilling til om VAB skal deltage i ansøgningen

Beslutning for Punkt 14: Deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Holbæk

Det er bestyrelsens indstilling at VAB og afdeling 210 i Bjergmarken deltager i ansøgningen til den boligsociale helhedsplan i Holbæk kommune. Det vurderes at være en fordel for alle VAB's afdelinger i Holbæk kommune.

Indstilling godkendt.

Punkt 15: Styringsdialogmøder

Inge Nielsen og Karsten Krüger har deltaget i styringsdialogmøder i Sorø og Odsherred kommuner.

Der foreligger godkendt referat fra Sorø kommune som vedlægges. Referatet fra Odsherred kommune er under udarbejdelse og uploades når det foreligger.

Inge Nielsen og Karsten Krüger orienterer.

Beslutning for Punkt 15: Styringsdialogmøder

Til efterretning.

Punkt 16: Eventuelt

Beslutning for Punkt 16: Eventuelt

Ingen ting.

Punkt 17: Næste møde

Næste møde er den 16. marts, mødet starter kl 12 med frokost. Dette er det årlige regnskabsmøde med deltagelse af repræsentanter fra revisionen.

Beslutning for Punkt 17: Næste møde

Mødet fastholdes. Mødet starter kl 12 med frokost og revisionen deltager i en del af mødet.