

# Bestyrelsens årsberetning for 2022

**I 1948 tog Holbæk Amts Sognerådsforening** på opfordring af Landsforeningen for Arbejdsløshedens bekæmpelse initiativ til at stifte **Holbæk Amts Boligselskab**. Baggrunden herfor var at der i landkommunerne var et stort boligproblem, mange mennesker var under kommunal boligforsorg, mange unge ægtepar boede hos deres familie og mange boliger trængte til at blive saneret. Til at dække det mest nødvendige boligbehov manglede der over 400 lejligheder med en anslået byggesum på ca. 8 millioner kroner.

Efter et forberedende møde den 28. maj 1948, stiftede sognerådsforeningen Holbæk Amts Boligselskab på sin generalforsamling den 29. juni 1948.

## **Og derfor kan vi i VAB i år fejre 75-års jubilæum.**

Det nystiftede boligselskab havde, på trods af det store boligbehov, meget svært ved at komme i gang, man var blandt andet bekymret for om huslejerne blev for høje, men i 1951 påbegyndte man opførelsen af det første byggeri, det var 6 dobbelthuse på Holmagervej i Hørve i det daværende Vallekilde-Hørve kommune – nu Odsherred, byggeriet stod færdigt i 1953 og huslejen var omkring 150 kroner pr. måned! Sideløbende med opførte man 2 fire-familiehuse i Svebølle, boligerne var kaminopvarmede og huslejen var 130 kroner om måneden.

Så var boligselskabet ligesom kommet i gang og ved 10-års jubilæet i 1958 havde vi 69 lejligheder i 8 afdelinger. Ved 25-års jubilæet i 1973 havde vi 322 lejligheder i 23 afdelinger og ved 50-års jubilæet i 1998 havde vi 2.310 boliger og 132 afdelinger. Her i jubilæumsåret har vi ikke mindre end 5.082 boliger og 195 afdelinger i 8 kommuner. Den nuværende bestyrelse kan således se tilbage på en forrygende udvikling hvor udviklingen er gået særligt stærkt i de sidste 25 år.

Igennem de mange år har der været mange udfordringer for vores boligselskab og vores lejere, kriserne har været mange, der har tidligere været energikriser, kartoffelkur og finanskriser mv, men vi er jo kommet fint igennem de mange kriser og vi er i dag en vigtig del af et velfærdssystem som på trods af meget, giver en høj grad af livskvalitet for de fleste.

**VAB står i 2023 forsat på et stærkt sted**, vi har en sund økonomi og nogle gode boliger. De seneste år og ikke mindst sidste år været udfordrende, næppe havde corona pandemien sluppet sit stramme greb om samfundet og de mange restriktioner og begrænsninger som påvirkede vores liv og gøremål, før Putin og Rusland angreb og invaderede Ukraine, en voldsom handling som har dræbt ufatteligt mange mennesker og medført massive ødelæggelser i Ukraine og som har haft og stadigvæk har meget stor indvirkning på vores alle sammens hverdag. Ikke mindst har det medført en energikrise og sidenhen en historisk høj inflation som rammer alle. Vi er i VAB særligt hårdt ramt fordi langt de fleste af vores boliger er opvarmet med gas. Særligt gaspriserne steg hen over sommeren og efteråret med op til 300% og det har givet mange af vores beboere store udfordringer med både betaling og den nødvendige minimumsopvarmning af boligerne.

Bestyrelsen havde i 2022 8 møder, coronanedlukningerne var overstået og kunne mødes fysisk til alle møder. I februar kom medarbejderne tilbage på kontoret og vi kunne igen åbne op for personlig betjening. Mange boligselskaber har reduceret i deres åbningstider, men vi har i VAB fastholdt at der skal være mulighed for personlig betjening både i Jyderup, Dianalund og Nykøbing Sjælland, man kan henvende sig personligt på mandage, tirsdage og torsdage i Jyderup og telefonerne er åbne alle dage bortset fra onsdag, det giver os mulighed for fortsat at yde en god service. Kontorerne i Nykøbing Sj. og Dianalund har fortsat åbent for personlige henvendelser om mandagen

Medarbejderne har fortsat ønsket, og har mulighed for at arbejde hjemme fra en dag om ugen og der er mulighed for, hvis børnene er lidt halvsløje, at arbejde hjemme efter aftale med sin leder. Som det er lige nu arbejder alle hjemme fast om fredagen, det vurderer administrationen fungerer bedst, man kan således de andre dage mødes med sine kolleger og videns dele og hjælpe hinanden.

Næppe havde Corona pandemien lagt sig før de næste og for mange af vores beboere meget voldsomme udfordringer opstod. Som en følge af russernes invasion i Ukraine, blev det besluttet at Europa skulle være uafhængige af den russiske gas, dette medførte en stor usikkerhed om forsyning og levering af gas til industrien og ikke mindst til opvarmning i den kommende vinter. Gaspriserne steg voldsomt, dette ramte VAB's beboere særligt hårdt idet langt de fleste at vores boliger er opvarmet af gas, ligesom de fleste at de fjernvarmeværker vi var tilsluttet, primært bruger gas som brændsel. Vi så stigninger i aconto betalingerne på op til 300% og uanset om man afregnede direkte med sit gasselskab eller det foregik gennem VAB havde mange ikke mulighed for at betale regningerne. Det havde den uheldige konsekvens at man skruede for meget ned for varmen, nogle slukkede simpelthen for varmen og andre brugte supplerende varmekilder som ikke var hensigtsmæssige. Dette bevirkede at der i mange lejligheder opstod problemer med indeklimaet og mange lejligheder fik skimmel.

Vi har i VAB ydet en meget stor indsats med oplysning og information om hvor vigtigt det er at have varme på sin bolig og hvor vigtigt det er med daglig udluftning. Vores inspektører har været ude i hundrede vis af boliger for at vurdere hvor slemt boligerne er angrebet og for at hjælpe og forklare beboerne hvordan de skal håndtere situationen. I mange tilfælde har det været nødvendigt at foretage skimmelsanering og opretning af de mange skader. Vi har desværre brugt flere millioner kroner på skimmelfhjælpning. Politikken har været og er fortsat at vi hjælper og udbedrer og betaler den første gang, men hvis man fortsat ikke opvarmer sin bolig ordentligt og sørger for udluftning, bliver det for lejerens egen regning.

Den tidligere regering lavede diverse hjælpepakker, desværre er det vores erfaring og opfattelse at hjælpepakkerne ikke altid ramte de rigtige og dem med det største behov. Den første hjælpepakke, vinterhjælpepakken, er først lige nu kommet på plads efter mere end 1 år, og mange har modtaget støtte uanset om de havde brug for det, andre har endnu ikke modtaget hjælpen. En række andre hjælpepakker har haft nogle betingelser og forudsætninger som har betydet at de stort set ikke er

brugt. Det havde været en god ide at han havde anvendt de støttesystemer som vi kender og anvender i forvejen – ordninger som man bruger til beregning af boligtilskud mv, så de beboere med de største behov blive tilgodeset.

Energipriserne og det gælder både el og gas samt i øvrigt andre opvarmningsformer er heldigvis faldet igen og har fundet det leje vi havde før energikrisen startede. Vi er meget spændt på at se hvordan de kommende varmeregnskaber pr. 31/3 kommer til at se ud, ikke mindst hvor stor en efterbetaling lejerne får, vi forventer at varmeregnskaberne er klar i løbet af sommeren, nogle måske lidt før.

**Energikrisen og ønsket om at gassen skal udfases** så hurtigt som muligt, har medført at vi har ændret vores strategi på renoveringssiden vi er allerede begyndt på og vil i de næste mange år fokusere på varme og energiforsyningen af vores boliger, det drejer sig primært om udfasning af gas og en fortsat energirenovering.

Vi har ikke mindre end 93 afdelinger med mere end 2.000 boliger som er opvarmet med gas, de fleste afdelinger ligger i Holbæk, Odsherred og Sorø kommuner. Folketinget havde en målsætning om at alle kommuner inden udgangen af 2022 havde en plan for udrulning af fjernvarme, det har vist sig at være en alt for ambitiøs plan, mange kommuner, herunder Holbæk har ikke leveret en klar plan. Det er ikke tilfredsstillende og er med til at bremse udviklingen.

VAB har den politik at der hvor der kommer fjernvarme vil vi deltage i det fællesskab der er omkring det, men der er en lang række steder hvor der ikke ser ud til at komme fjernvarme og her må vi etablere vores egen forsyning, det kan f.eks. være varmepumper eller små lokale værker. Uanset hvilken energiforsyning vi skal have i afdelingerne, er der tale om store investeringer og uanset om vi kan lide det eller ej skal vi forberede os på at der kommer huslejestigninger også i denne forbindelse. VAB forsøger som tidligere at støtte så godt som vi kan og vi har afsat store millionbeløb til såvel engangstilskud som løbende tilskud. Vi håber at vi kan have de fleste varmekonverteringer færdigt i 2028, men realistisk set kan der sagtens gå et par år mere. Der er en lang række parametre, herunder særligt materialer og håndværkerpriser samt udrulningen af fjernvarme som vil have stor indflydelse på fremdriften.

Ligesom sidste år har vi heller ikke bygget nogen nye boliger færdige i 2022. Vi har 3 helt konkrete og godkendte projekter lagt på køl, de afventer, både nogle forbedrede rammevilkår og nogle håndværker- og materialepriser vi har råd til at betale. Det drejer sig om færdiggørelse af byggeriet på Vølundgrunden i Holbæk med 30 boliger, 6 boliger på Orø og 19 boliger i Asnæs.

Administrationen har en del nye projekter under udvikling, blandt andet i Tølløse, Jyderup, Asnæs og Højby. Som vilkårene er i disse tider, er det meget svært 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 også i 2022 gennemført rigtig mange renoveringssager i vores ældre boligafdelinger.

De fleste projekter er fortsat 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 2022 har mere end 100 boliger har fået en bæredygtig energirenovering. En afdeling har fået varmepumper en enkelt afdeling har fået fjernvarme og mange flere er på vej.

Derudover har 47 boliger har fået nye badeværelser.

Nybyggeriet er på stand by, men der er fuld gang i de store renoveringssager, vi har 4 store fysiske helhedsplaner i gang

Rosenvænget og Hybenvej i Ruds Vedby – 42 boliger får renoveret klimaskærm. 15 boliger ombygges til tilgængelighed, det er et projekt til 38 mill og VAB giver engangstilskud på 3,6 mill og løbende 905.000 i 30 år.

Nellemosevej i Asnæs -30 boliger får renoveret klimaskærm og totalrenoveres. 10 boliger ombygges til tilgængelighed. Anlægssum 42 mill, VAB giver et engangstilskud på 4,2 mill og kr. 140.000 årligt i 30 år.

Lindevej i Jyderup – 24 boliger får renoveret klimaskærm og totalrenoveres. Anlægssum 30,4 mill, engangstilskud kr. 740.000 og kr. 150.000 årligt i 30 år.

Labæk-Fjordgården i Holbæk. 78 boliger. 24 boliger har nu bad i kælderen, de får bad etableret i lejligheden. 6 boliger ombygges til tilgængelighed i øvrigt en totalrenovering af hele afdelingen. Anlægssum 99 mill, engangstilskud kr. 600.000 og ca. 2 mill årligt.

## **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 effektivitet, 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 Landsbygefonden.

## **Egenkontrol**

Der blev i 2017 indført krav om egenkontrol for almene boligorganisationer, dette har til formål at sikre effektivitet og kvalitet i sektoren, og derved bidrage til at vi lever op til lovens krav om effektiv og forsvarlig drift.

I 2022 har vi arbejdet målrettet med vores målsætning omkring at have et konstant fokus på en effektiv drift gennem en digitalisering og fokuseret ledelse.

Overordnet er der sket yderligere digitalisering i form af ny hjemmeside, digitale lejekontrakter, ny regnskabsskabelon.

### **I afdelingerne har vi haft fokus på:**

Konto 110 forsikringer

Vi har i 2022 haft vores forsikringer i udbud, og kan se frem til en besparelse på konto 110, i den kommende periode.

Konto 111 el/varme

På vores centre og i en del afdelinger er sket udskiftning af lyskilder til led belysning, og vi har haft gennemgang af centrene med energirådgiver. Dog må vi her konstatere at når det samtidig er en arbejdsplads, så er det svært at få skabt ejerskab på energibesparelser.

Organisationsbestyrelsen har truffet en principiel beslutning om at skære ned for belysning i afdelingerne i forhold til tænde/slukketid på udendørs belysning.

Konto 114 renholdelse

Vi har konstant fokus på at effektivere vores egne "havemandsordning" i 2022 er dette sket ved at vi har investeret i yderligere robotplæneklippere, Sky Vac tagreuderenser med kamera, og vores hækklipnings- og kultiveringsredskaber udføres alle med rygbåret batteri. Vi har nu 166 afdelinger med i ordningen.

Konto 116 varme/ventilationsanlæg

Vi har desuden gennemført udbud på vores varme- og ventilationsservice og dermed har haft konkurrenceudsat priserne.

Konto 117 istandsættelse ved fraflytning

I 2022 er der igen sket udbud af maler og rengøringsopgaven på baggrund af digitalt opmålte lejemål.

Vi arbejder videre med den nye effektiviseringsaftale frem mod 2026, og ser lige nu på muligheden for at sætte alle vores håndværkerydelser i udbud.

Konto 201 boligafgifter og leje

Vi tilstræber at højne vedligeholdelsesstandarden i alle afdelinger, samtidig med at huslejen skal holdes i ro, eller kun stige i niveau med inflationen. Dette betyder at prisstigninger på offentlige udgifter mv. generelt bør opvejes af effektivitetsforbedringer/besparelser. Dette har vi indtil videre kunne fuldføre.

## **Særlige økonomiske problemer**

Der er ingen afdelinger med særlige økonomiske problemer, der kræver særskilte foranstaltninger.

## **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.

## **Ledelsens regnskabsredegørelse**

Årets resultat udviser et underskud på TDKK 4.909, hvilket ikke anses for værende tilfredsstillende. Underskuddet skyldes primært den globale krise, som verden generelt er ramt af.

Størstedelen af underskuddet kan henføres til manglende indtægter vedr. byggesagshonorar TDKK 2.100. Grundet stigende inflation har det ikke været muligt at gennemføre de planlagte og forventede byggesager i forhold til den godkendte anlægsøkonomi, hvorfor vi har set os nødsaget til at udskyde planlagt byggeri og afvente normaliserede tilstande igen.

Herudover har vores kapitalforvaltning – rente og obligationsmarkedet – også været ramt af krisen, og vi har et negativt afkast på knap 10 %. Dette påvirker regnskabet negativt med TDKK 2.007.

Herudover har vi haft yderligere udgifter til energiomkostninger med TDKK 275.

Administrationsbidraget er indtægtsført med TDKK 23.376, hvoraf TDKK 1.324 vedrører administration af boliger for andre. Indtægter vedr. byggesagshonorar udgør TDKK 1.091 mod budgetteret TDKK 3.200.

Vores samlede egenkapital udgør TDKK 100.280 heraf udgør dispositionsfonden TDKK 81.864. Både egenkapital og dispositionsfond anses for værende solide. I regnskabsåret er der givet tilskud for i alt TDKK 19.156. Tilskuddene er for langt den største del givet som støtte til renoveringssager, herunder helhedsplaner. Afdelinger med udgifter til skimmel, tab ved fraflytninger mv. har også modtaget støttet i det omfang, det har været nødvendigt.

Afdelingernes regnskab er også præget af den stigende inflation og energipriser, og vi har 72 afdelinger med underskud, herudover har det negative resultat vedr. kapitalforvaltningen påvirket afdelingernes henlæggelser med samlet set TDKK 29.709.

**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, kontaktpersoner 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.