



REFERAT

VAB Styringsdialogmøde

Odsherred Kommune
20. februar 2024

Inviterede

VAB:

Karsten Kryger – adm. direktør
Inge Nielsen – udviklings- og
forvaltningsdirektør

Odsherred Kommune:

Thure Jørgensen
Tina Balsig
Annemette Duelund Jacobsen
Søren Kühnrich
Alice Birgitte Dreyer

1. Velkommen og præsentation – v/alle
2. Status på igangværende BOSSINF-projekter

Alice orienterede om de igangværende projekter, herunder Gyden i Asnæs (19 familieboliger) , hvor byggeriet påbegyndes nu til foråret i et naturskønt område.

Vi afventer regnskab for afdeling

3. Styringsrapporten 2023

- a. Årsberetning for året 2022 og revisionsprotokollat.

VAB har fejret 75 år i 2023, hvilket blev markeret i over 30 afdelinger. VAB har en særlig historik i Odsherred og ved det seneste valg til hovedbestyrelsen blev der valgt hele tre repræsentanter ind for Odsherred, mens 4 var fra Holbæk.

Alice konstaterede at administrationsbidraget er steget minimalt i 2022 i forhold til året før. Bidraget ligger stadig en tredjedel over niveauet for andre almene boligorganisationer, blandt andet fordi VABs afdelinger er spredt ud over flere lokationer (køretid); indtægtsdækkede byggesagshonorarer har der heller ikke været mange af i 2022, grundet den generelle opbremsning i byggeriet.

Lejerne har i 2022 haft vanskeligt råd til at varme deres bolig op grundet de stigende el- og varmepriser og det faktum at mange af VAB's boliger er opvarmet ved gas. Overordnet glæder VAB sig derfor over udrulningen af fjernvarmen i Odsherred Kommune.

VABs dispositionsfond har i flere sager måttet spæde til både i projekter om nyanlæg og renoveringer, fordi byggematerialerne er blevet dyrere.

- b. Renoverings- og kapitaltilførselsprojekter

Der trækkes på VABs dispositionsfond til i alle projekter der har karakter af energirenoveringer, og hvor udskiftning af bygningslementer og ny- eller efterisolering forbedrer energiregnskabet. Det gør sig fx gældende for renoveringen af Boligvej afd. 13 i Grevinge, hvor en del af udgiften finansieres igennem en lejestigning, som blev stemt igennem af to gange og er på Økonomiudvalget i aften.

Afd. 26 Jessensvej på Odden har været problematisk i forhold til manglende genhusning af lejere, hvor flere blev boende i afdelingen, mens byggeriet stod på. Alle er tilbage nu, og der faldet ro på nu. er ikke relevant at kritisere afdelingen for manglende opsparing.

c. Nødlidende afdelinger

Boligorganisationen er trådt til med tilskud fra Dispositionsfonden i alle de afdelinger, hvor økonomien har været dårlig, for at gøre boligerne mere attraktive, det er fx nødvendigt på Odden og i Grevinge for at opretholde kvaliteten i boligerne. Der er ikke ydet tilskud til at nedsætte lejen.

Vi skal sørge for at have det rigtige og attraktive mix af boliger, så vi ikke står med boliger der ikke kan lejes ud, mange to værelseslejligheder og max. en fjerdedel i ny afdelinger, der har mere end tre værelser.

Der vil dog altid være udlejning i gode 90 kvms lejligheder.

At lejen samlet opleves som mindre attraktiv, kan ofte henføres til øge destrømudgifter, men også ejendomsskatter og renovation bidrager hertil, samt lovkravet om henlæggelser til de 30-årige vedligeholdelsesplaner (§ 63).

De sager, der har været ved Beboerklagenævnet i løbet af året, kan tælles på én hånd. VAB har som boligorganisation den politik at efterkomme og efterleve nævnets afgørelser, ca. 1/3 af sagerne vedrører fraflytning, og 2/3 husordens overtrædelser. I forhold til psykisk skrøbelige borgere er samarbejde tme3d kommunen væsentligt.

Boligorganisationen har været nødt til at sætte lejere ud, der ikke har kunnet betale deres husleje, også i 2022.

4. Eventuelt

Intet at bemærke.

Referent: Søren Kühnrich