

Organisationsbestyrelsens beretning Repræsentantskabsmødet mandag, den 29. maj 2017

Bestyrelsen har i 2016 primært arbejdet med følgende områder:

- Lokalt islæt
- Socialt miljø i boligforeningen
- Renovering og Helhedsplaner
- Effektivisering
- Politik

Lokalt Islæt

Vejen Boligforening har igennem alle årene arbejdet på at kunne tilbyde velholdte boliger i Vejen Kommune. Det er vigtigt, at beboerne i Vejen Boligforening er stolte og gode ambassadører for boligforeningen. Det ligger i Vejen Boligforeningens "DNA", at det lokale fylder meget.

At være lokal forankret betyder, at Boligforeningen arbejder på at være et synligt aktiv for beboerne, håndværkerne, Vejen Kommune og øvrige lokale interessenter. Dette gøres bl.a. ved at deltage i forskellige møder/grupper, hvor enten boligforeningen eller beboerne har part. Der afholdes f.eks. årlige møde med Varmeværket, Vandværket osv. for at klarlægge, om der er opgaver, der kan løses sammen til gavn for alle.

Vejen Kommune har besluttet, at der skal etableres et bosætningsudvalg, som skal fokusere på, hvordan der tiltrækkes flere beboere i Vejen Kommune. Med 800 boliger og en tæt dialog med beboerne, håber Vejen Boligforening, at blive inviteret til at deltage i dette udvalg.

På det årlige styringsdialogmøde med Vejen Kommune blev der talt om, hvordan der kan skabes et samarbejde på det sociale område til gavn for borgeren, kommunen og boligforeningen. Som følge af tavshedspligten er dette et svært område. Der arbejdes dog på at skabe gode relationer mellem de forskellige sociale områder og boligforeningen bl.a. ved uformelle kaffemøder.

Det er aftalt at i 2017 afholdes der halvårslige møder mellem teknik/miljø og boligforeningen. På disse møder vil der blive mulighed for at diskutere affald, renovering af fortov osv. Det første møde var meget konstruktivt, og der synes at være stor interesse for at skabe nogle gode relationer.



Samarbejdet med de lokale håndværkere er også vigtig i relationen til det lokale. De lokale håndværkere er kendt med beboerne, boligerne og kvaliteten af vores boliger. For beboerne er der en tryghed i, at de kender håndværkerne enten fra tidligere besøg, fra skolen, fritidsinteresser eller andre steder.

Samarbejdet giver også en tryghed for at boligerne er klar til indflytning. Selv boliger, der kan være ret "medtagede" og f.eks. skal have nyt køkken, får håndværkerne boligen klar til indflytning. Generelt giver det glade nye beboere, at deres nye bolig er pæn og i orden ved indflytning.

Det lokale islæt bæres også med i forbindelse med ansættelser af medarbejdere i boligforeningen. Der lægges selvfølgelig mest vægt på kompetencerne, men et lokalt islæt kan trække i retning af en ansættelse. Det betyder, at medlemmerne af boligforeningen kan få oplysninger om meget mere end bare de enkelte boliger. Det kunne være oplysning om, hvordan man finder borgerservice eller genbrugspladsen eller, hvem man skal kontakte for at blive medlem af den lokale kunstforening.

For beboerne i boligforeningen betyder den store lokale viden også, at medarbejderne kan hjælpe med udgangspunkt i den enkelte beboer. Opstår der konflikt mellem naboer, kan administrationen forsøge at afhjælpe dette f.eks. ved at mødes med de pågældende. Beboere, der har problemer med forsyningen, boligsikringen, skraldemanden, rotter, m.v. vil blive hjulpet med råd og vejledning. Beboere med sociale udfordringer vil også møde en lokal person, som kan hjælpe med gode råd om, hvor man kan søge hjælp.

Socialt miljø i boligforeningen

Bestyrelsen har i de sidste 3-4 år arbejdet på at skabe en mere helhedsorienteret boligforening. Den tekniske side med vedligeholdelse af boligerne, langtidsbudgetterne osv. har skabt en boligforening med styr på økonomien og vedligeholdte boliger, også selvom mange af boligerne efterhånden har en del år på bagen.

Bestyrelsen har derfor valgt at fokusere på de grønne områder, sociale aktiviteter og beboerdemokratiet.

De grønne områder har en stor indvirkning på hvordan borgere, der ikke bor i afdelingen, ser på boligerne. Dette har stor betydning for muligheden for at gendleje boligerne, folks vurdering af boligforeningen/området og beboernes trivsel.

Der er b.l.a. ydet støtte fra dispositionsfonden til følgende større projekter vedrørende grønne områder eller fælles områder:

- Legeplads Baunevej i Bække (afd. 19)
- Gårdmiljø Hansens Hotel (afd. 11)
- Pavillon Skolegade (afd. 27)
- Forhaver/opgange Rolighedsvej (afd. 5)
- Fællesområde Lærkevej/Mågevej (afd. 10)
- Grønt område Ahorngade (afd. 25)

Det er bestyrelsens opfattelse, at disse tiltag har sat gang i en proces hen mod mere sammenhold i de enkelte afdelinger, og en større glæde ved at bo i boligforeningen.

I 2017 har 184 beboere deltaget i de årlige afdelingsmøder, hvilket er hele 24 % af beboerne. De afdelinger, hvor beboerne taler sammen, hvor afdelingsbestyrelsen er aktiv, og hvor der er muligheder for at mødes, har også den største opbakning på afdelingsmøderne. Antallet af deltagere har gennem de seneste år været stigende.

Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 14 ud af 17 afdelinger. Pjecen "Ny i afdelingsbestyrelsen" er udsendt til alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne. Formændene for afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om evt. uro i afdelingen, nye beboere og øvrig information. Formanden for afdelingen er ansvarlig for, at de øvrige bestyrelsesmedlemmer orienteres.

Bestyrelsen har besluttet, at det tilstræbes, at hvert hovedbestyrelsesmedlem deltager på mindst et afdelingsmøde, udover ens " eget " i 2018.

På afdelingsmøderne gennemgik Peter Skousen hjemmesiden med fokus på de oplysninger, der findes på hjemmesiden, og hvordan beboerne kan bruge hjemmesiden. Beboerne fandt hjemmesiden overskuelig og med brugbare informationer. For ikke at skabe en uoverskuelig hjemmeside vil referater m.v. kun være tilgængelig i 3 år på hjemmesiden.

Det forventes, at det i 2017 vil blive muligt at anvende Mobil-Pay ved indmeldelse m.v.

De 3-4 Nyhedsbreve der udsendes om året, er også et forsøg på at skabe en god kommunikation med beboerne. Nyhedsbrevet prøver at samle informationer, som beboerne har interesse i. En enkelt afdelingsbestyrelse har taget ideen op, og sender nu et Nyhedsbrev til afdelingens beboere.

Bestyrelsen har overvejet/vurderet, om der skulle arbejdes videre med oprettelse af et fælleshus for boligforeningens beboere. Disse overvejelser er strandet, da der fra beboernes side ikke er vist den fornødne interesse herfor.

Renovering og helhedsplaner

- Renoveringen af badeværelser og vinduer i Børnehaven blev påbegyndt i august 2016 og forventes afsluttet i juni 2017. Når arbejdet er afsluttet, vil Boligforeningen indbyde børn og forældre til indvielse, hvilket også skal ses som en måde at øge kendskabet til Boligforeningen på.
- Opgangene på Rolighedsvej 1-9 er blevet malet i friske farver og forhaven renoveret.
- Affaldsprojektet med nedgravningen af containere på Rolighedsvej skulle have været afsluttet i 2016. Men Vejen Kommune kunne ikke blive klar, så projektet er udsat til medio 2017.
- Varmtvandsproduktionen i Skolegade udskiftes medio 2017.
- Udskiftning af døre/vinduer i Bakkegårdsparken påbegyndes i august 2017. Prøveboligen med nye indvendige døre og lister vil være klar til fremvisning i uge 21.
- Køkkenrenovering i Ahorngade er besluttet på et afdelingsmøde og forventes igangsat i august 2017.
- LandsByggeFonden var i 2014 på besigtigelse på Baunevej i Bække. Afdelingerne har godkendt sammenlægningen. LBF har godkendt tegningerne vedrørende renoveringen af de forskellige boliger i afdelingen. Der arbejdes nu hen mod en finansieringsplan. Det er håbet, at LBF kan godkende finansieringsplanen i 2017.
- LandsByggeFonden var i 2016 på besigtigelse i afdeling 14 – Lærkevej. Efter besigtigelsen har LBF oprettet en renoveringsstøttesag for afdeling 14. Der er fremsendt flere tegningsforslag og LBF har nu godkendt tegningerne. Der arbejdes nu også her hen mod en finansieringsplan. Det er håbet, at LBF kan godkende finansieringsplanen i 2017.
- LandsByggeFonden var i 2016 på besigtigelse i afdeling 12 – Lærkevej/Vesterled. Efter besigtigelsen har LBF oprettet en renoveringsstøttesag for afdeling 12. Der er fremsendt flere tegningsforslag og LBF har stadig ønske om ændringer. Det er forhåbningen af LBF kan godkende tegningerne i 2017, således at der kan arbejdes videre med en finansieringsplan.

Effektivisering

Bestyrelsen har løbende fokus på at opretholde serviceniveauet med samme omkostningsniveau. Der bliver løbende investeret i digitaliseringen for kunne yde en omkostningseffektiv service.

Tilbud om boligerne og selve udlejningen sker nu direkte til medlemmernes e-mail. For at udleje en bolig hurtigst muligt sender administrationen tilbud ud til ca. 15 medlemmer, som så skal melde tilbage indenfor en uge. Ekspeditionstiden med postvæsenet gør disse tidsfrister vanskelig af overholde, hvilket kan rykke for genudlejningen.

Når der er fundet en lejer til boligen bliver lejekontrakten og alle øvrige bilag sendt direkte til lejerens e-mail. Lejeren kan så gennemgå materialet og underskrive lejekontrakten elektronisk.

Administrationsbidraget der opkræves til at dække omkostningerne til administration lå i 2013 på 3.625,00 kr. pr. lejemålsenhed. Bidraget er fortsat uændret, og vil også være det i den kommende budgetperiode, det kan lade sig gøre fordi, vi har omlagt arbejdsgange og blevet mere effektive.

Sammenlægningen af viceværtsafdelingen har givet en væsentlig bedre udnyttelse af maskinerne og timeforbruget. Denne effektivitetsforbedring vil udmønte sig i både bedre service og lavere omkostninger.

BL har indgået en aftale med KL om en generel forbedring af effektiviteten i boligforeningerne, med henblik på at reducere/fastholde huslejen. Det er aftalen, at der skal spares 1.5 mia. kr. (hvilket svarer til ca. 8 %) på vicevært og vedligeholdelsesomkostningerne på landsplan. Det kan derfor være en udfordring for boligforeningen om man skal imødekomme beboernes ønske om bedre service eller opfylde krav om besparelser.

Ved større renoveringsopgaver bliver disse sendt i udbud. Inden opgaven sendes i udbud skal der laves et udbudsmateriale som bl.a. beskriver den kvalitet, som skal leveres. I den proces er boligforeningen meget fokuseret på at krav til kvalitet, drift og energi er opfyldte og til sidst prisen.

Der indbydes altid lokale og eksterne håndværkere til at byde på et større renoveringsprojekt. De lokale håndværkere kender ofte vores boliger og beboerne ligesom håndværkerne kender kravet til kvalitet, hvilket vi ser som en stor fordel.

I selve renoveringsprocessen bliver der brugt en del ressourcer fra boligforenings side på at beboerne skal føle sig trygge, og få fuld forståelse for, hvad der skal ske i ens lejlighed hvor og hvornår.

Bestyrelsen og administrationen arbejder løbende på at levere den bedste service indenfor fornuftige økonomiske rammer.

Politik/BL

Boligforeningen sidder med i nogle arbejdsgrupper og udvalg sammen med andre mindre boligforeninger i Syddanmark, og i denne gruppe har man bl.a. diskuteret samarbejdet med BL (Boligforeningernes Landsorganisation). Alle organisationer havde dårlige oplevelser enten med BL's service eller rådgivning. Vi er alle medlemmer af BL og betaler dermed også kontingent til BL.

Boligforeningen har i samarbejde med disse boligorganisationer indgivet en bekymringskrivelse til BL, idet vi er bekymrede over den service, som BL yder til de mindre boligforeninger. BL har primært fokus på at de mindre boligorganisationer skal sammenlægges med de større administrationselskaber. BL har f.eks. anbefalet bestyrelsen i Vejen Byggeselskab at indgå et samarbejde med Bovia i Kolding uden af foreslå et andet alternativ. Bestyrelsen anser det for vigtigt, at Vejen Boligforening fortsætter initiativerne med fokus på, at forblive den lokale boligforening.

Dette har udmøntet sig i et fælles møde med bestyrelsesformanden og direktøren i BL, hvor boligforeningerne fremlagde deres bekymringer. BL gav udtryk for, at alle boligorganisationer, uanset størrelse, kan forvente den samme service og rådgivning, hvorfor BL lovede at tage hjem og drøfte det i egen organisation. Vi følger naturligvis spændt denne udvikling.

Vejen Kommune

Kommunen indbyder alle kommunens boligforeninger til at deltage i årligt dialogmøde, som er et fælles møde. Fællesmødet, hvor alle 9 boligforeninger inviteres, afholdes den 13. juni hvor Vejen Boligforening lægger lokaler til. På dette møde vil borgmesteren og 2-3 byrådsmedlemmer også deltage. Fællesmøder er indtil videre det eneste møde, hvor politikkerne møder boligforeningerne. Derudover afholdes der årligt et styringsdialogmøde, hvor hver boligforening deltager enkeltvist, fra kommunen deltager en række embedsmænd med hvert sit ansvarsområde. Referaterne fra styringsdialogmøder findes på Vejen Kommunens hjemmeside.

Vejen Kommune har forespurgt om hvilke alternative ventelister, de forskellige boligorganisationer anvender. Vejen Boligforening anvendte en pendler liste og en "solgt" hus liste. Idet disse lister ikke er særlige anvendte og skabte en del frustration fra ikke medlemmer, anbefalede bestyrelsen, at de alternative lister nedlægges. Det betyder, at boligerne i Vejen Boligforening går til medlemmerne på ventelisten og nuværende beboere, der har boet i boligforeningen i mere end 2 år.



Beboere og personale

Organisationsbestyrelsen vil gerne takke nuværende og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne for den indsats, der er ydet i 2016. Bestyrelsen og administrationen ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde med afdelingsbestyrelserne i 2017.

En særlig tak skal i år gå til Lis, som efter 23 år i boligforeningen er gået på efterløn. Tak for jeres opmærksomhed til Lis, det var hun meget glad for.

Medarbejderne takkes for deres indsats i det forløbende år. Medarbejderne har også en stor del af ansvaret for at Vejen Boligforening er et godt sted at bo.

Bestyrelsen