

Organisationsbestyrelsens beretning Repræsentantskabsmødet mandag, den 27. maj 2019

Bestyrelsen, der aflægger beretningen for 2018, blev valgt på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 6. februar 2019.

Der var valgt 45 repræsentantskabsmedlemmer, som kunne deltage på mødet.

Sam Sørensen blev enstemmigt valgt som formand for Vejen Boligforening til 2021.

Anne Jørgensen blev valgt til bestyrelsen med 39 stemmer til 2021.

Allan Christiansen blev valgt til bestyrelsen med 36 stemmer til 2021.

Holger Mikkelsen blev valgt til bestyrelsen med 28 stemmer til 2020.

Torben Jensen blev valgt til bestyrelsen med 23 stemmer til 2020.

Alle medlemmer af bestyrelsen i Vejen Boligforening er beboere i boligforeningen.

Ny bestyrelse og ledelsesforhold

Året har været stærkt præget af ansættelse af en ny forretningsfører og valget af en ny bestyrelse.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 22. januar 2019 blev bestyrelsen væltet. Repræsentantskabsmedlemmerne udtrykte utilfredshed med den måde den tidligere bestyrelsen håndterede valget af nye forretningsfører på.

Den tidligere bestyrelse valgte at ansætte ny forretningsfører, og dette valg blev truffet uden at stillingen blev slået op.

Bestyrelsen valgte den 7. marts 2019 af afbryde samarbejdet med den tidligere forretningsfører. Baggrunden for denne beslutning var, at bestyrelsen ikke kunne opnå sikkerhed for forretningsførerens evne til at lede boligforeningens daglige drift.

Bestyrelsen valgte at lave en midlertidig aftale med den tidligere forretningsfører Peter Skousen, for at få udarbejdet regnskaber, afviklet afdelingsmøder, fortsætte udvikling af nybyggeri og renoveringsprojekter.

I forbindelse med ansættelsen af en permanent forretningsfører vil stillingen blive opslået. Der nedsættes et ansættelsesudvalg med blandt andet repræsentanter fra medarbejderne, som skal udarbejde en kompetencebeskrivelse for stillingen.

Bestyrelsen ønsker en højere grad af åbenhed i arbejdet for Vejen Boligforening. Dette har blandt andet udmøntet sig i, at der deltog bestyrelsesmedlemmer på alle afdelingsmøder. For at skabe netværk og viden om, hvordan andre bestyrelser arbejder deltager bestyrelsen i erfa-grupper, styringsdialogmøder med Vejen Kommune samt kursus i bestyrelsesarbejde i BL.

Politikerne i Vejen Kommune skal se Vejen Boligforening som en attraktiv samarbejdspartner indenfor byudvikling, sociale tiltag, reoveringsopgaver m.v. Bestyrelsen vil derfor arbejde aktivt på at skabe relationer til byrådsmedlemmer, lokalråd, ælðreråd og andre politiske interessenter.

Der vil blive arbejdet på at Vejen Boligforening bliver mere synlig i offentligheden og de positive historier skal frem til borgerne og politikerne. I relation til de mange nye lejeboliger, der bliver færdige indenfor kort periode, vil konkurrencen om lejerne blive skærpet. Det er derfor vigtigt at mulige lejere også kender Vejen Boligforening og de melder sig ind.

Lokalråd efterspørger almene lejeboliger

Der har fra ælðrerådet og lokalrådene været ønske om flere almene familieboliger og seniorboliger i kommunen. Vejen Boligforening vil i den kommende tid afholde møde med ælðrerådet og flere lokalråd for i samarbejde med dem at lave nogle projektforslag om nye almene boliger til byrådet.

Byggeprojekt

Holger og Torben fra bestyrelsen er valgt som medlemmer af et byggeudvalg, der deltager i møder vedrørende nybyggeri og større reoveringssager. I nybyggeri sager er det byggeudvalget, der tager stilling til indretninger, materialevalg m.m.

Det er stadig bestyrelsens strategi, at udviklingen sker indenfor kommunegrænsen. Det betyder, at der ikke arbejdes med projektudvikling i nabokommunerne på nuværende tidspunkt.

Vejen Boligforening har fået godkendelse til at bygge 11 nye boliger på Nørregade 1 B. Projektet skal sendes i udbud blandt håndværkere. Herefter skal der tages stilling til, om projektet kan realiseres. Såfremt projektet kan realiseres forventes boligerne være klar til udlejning primo 2021.

Der blev i begyndelsen af april fremsendt et byggeprojekt med seniorboliger til Vejen Kommune. Vejen Kommune er vendt tilbage og økonomiudvalget vil tage stilling til projektet på deres møde den 18. juni. Økonomiudvalget skal tage stilling til 3-4 projekter vedrørende opførsel af almene boliger i Vejen Kommune.

Byrådet vil i forbindelse med budgetforhandlingerne afsætte midler til nybyggeri. Det betyder sandsynligvis, at projektet i Askov tidligst kommer i gang i 2021.

Sociale forhold

Bestyrelse fortsætter den tidligere besluttede strategi om fokus på fællesskaber blandt beboerne i Vejen Boligforening.

Aktivitetshuset er et stort aktiv, og der skal vælges et nyt aktivitetsudvalg, der skal fortsætte arbejdet med at få etableret et godt og spændende aktivitetshus. Der er løbende efterspørgsel fra beboerne om anvendelse af aktivitetshuset.

Der er flere afdelinger, der efterspørger, at "havesyn" genoptages i foråret og efteråret. Administrationen kontakter jævnligt beboere, hvor haven mangler væsentlig vedligehold. Det vurderes som værende attraktivt, at området og haverne fremstår vedligeholdte, når boligen skal lejes ud til ny lejere.

For et par år siden blev der afholdt et fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser. Bestyrelsen vil tage initiativ til, at der afholdes et fællesmøde i efteråret med fokus på arbejdet i afdelingsbestyrelsen, det sociale fællesskab mv.

Helhedsplan i samarbejde med Landsbygefonden(LBF)

Bække/Gesten, afd. 19:

Beboerne besluttede den 23. august 2018 at gennemføre renoveringsprojektet vedrørende boligerne Bække/Gesten. På Vestergade i Bække og Vestre Stationsvej i Gesten bliver der tale om renovering af primært køkken og bad. På Baunevej i Bække vil der også blive sammenlagt boliger. Det betyder at 10 boliger bliver sammenlagt til 8 større boliger.

Det forventes, at renoveringen starter ultimo 2019 og afsluttes medio 2021. Boligerne i Bække/Gesten vil efter renoveringen fremstå som gode attraktive boliger.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12:

Renoveringsprojektet på Lærkevej/Vesterled er stoppet da den økonomiske ramme vil blive overskredet når boligerne skal gøres tilgængelige. Der er brugt mange ressourcer på at løse renoveringen af afdelingen. For at finde alternative løsninger vil byggeudvalget gennemgå projektet med BDO.

Lærkevej 3A-5N, afd. 14:

LBF har fremsendt en finansierings skitse vedrørende renoveringen af Lærkevej 3A-5N. Finansieringen dækker ikke hele renoveringsforslaget. Der arbejdes derfor videre med en ændret plan for renovering af hele afdelingen.

Renoveringsprojekter besluttet på afdelingsmøderne Ahornparken, afd. 25:

Køkkenrenoveringen i Ahorngade blev afsluttet ultimo 2018. Projektet blev gennemført efter tidsplanen og selvom beboerne var uden køkken i en periode var der tilfredshed med håndværkere og det nye køkken. Alle beboere fik besøg af Allan inden renoveringer og kunne i forløbet kontakte ham med spørgsmål.

Bloksbjergparken, afd. 20:

Beboerne i Bloksbjergparken har vedtaget at få udskiftet døre og vinduer. Projektet er startet i april og forventes afsluttet i efteråret 2019. De første boliger afleveres i maj og der er en god stemning mellem håndværkere, beboere og rådgivere.

Baugårdsvej/Lærkevej/Vesterled, afd. 3:

Baugårdsvej, Lærkevej og Vesterled vil der i efteråret blive indkaldt til afdelingsmøde hvor renoveringen skal behandles. Renoveringsforslaget omhandler udskiftning af døre og vinduer på Vesterled, lukning af altanerne på Lærkevej og etablering af skure på Baugårdsvej.

Rosengade, afd. 9:

Beboerne besluttede på afdelingsmødet at få udarbejdet et projekt vedrørende fællesområdet i afdelingen. Projektet omhandler blandt andet nedgravede affaldscontainere, ændring af parkeringsforhold, fællesarealer/haver, m.m. Bestyrelsen har givet tilsagn til økonomisk støtte til dette projekt.

Beboerdemokratiet

Afdelingsmøder

I 2019 har 159 beboere deltaget i de årlige afdelingsmøder, som svarer til over 20% af beboerne, der er mødt op. I 2019 har der været fremsat mange forslag, som blev behandlet på afdelingsmøderne.

Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 15 ud af 17 afdelinger.

Pjecen "Ny i afdelingsbestyrelsen" udleveres til alle nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen. DalBo afholder kursus for afdelingsbestyrelsen og der har igen i år været medlemmer der har deltaget. Deltagerne har været positive for kurset.

Formændene for afdelingsbestyrelserne er bindeleddet mellem administrationen og afdelingsbestyrelsen. Formanden vil blive orienteret om nye beboere og øvrig information. Formanden for afdelingen er ansvarlig for, at de øvrige bestyrelsesmedlemmer orienteres.

Kommunikation

Nyhedsbrevene, der udsendes til beboerne, vil blive videreudviklet. Der tages emner op som beboerne, bestyrelsen eller medarbejder finder relevante.

Nyhedsbrevene giver beboerne gode tips og historier fra afdelingerne. Det kan være fælles arrangementer, renoveringsopgaver eller udvikling af fælles områderne. Alle er velkommen til at komme med ideer eller forslag til emner der tages med i Nyhedsbrevet.

Informationerne på hjemmesiden skal moderniseres. Bestyrelsen i den enkelte bedes se på de oplysninger, der beskriver afdelingen. Nye mulige lejere ser på disse oplysninger, når de bliver skrevet op til en bolig. Det er derfor vigtigt at oplysningerne beskriver afdelingen.

Når der udføres renoveringsprojekter eller nybyggeri skal projekterne løbende beskrives både med billeder og tekst på hjemmesiden. Det er et område som skal prioriteres i konkurrencen om nye lejere.

Medierne har haft fokus på kontrol af legepladser efter en ulykke på en legeplads i København. Legepladserne i Vejen Boligforening bliver kontrolleret hver uge af viceværterne, hvert kvartal af Allan og hvert år af et eksternt firma.

Miljøpolitik

På den miljømæssige front er brug af gift i de grønne områder næsten helt udfaset. Der har været fokus på dette område i en årrække. Beplantningen og manuelt kultivering har givet en væsentlig reduktion af giftforbruget.

Der arbejdes på at udskiftningen af redskaber og køretøjer hos viceværterne, så de bliver så miljørigtige som muligt. Der arbejdes primært med el-redskaber. Der er købt el-cykler til intern transport og det overvejes af investerer i en lille el ladbil.

Effektivisering

Effektivisering ligger højt på dagsorden. Administrationen arbejder hele tiden på at finde løsninger, hvor kvalitet og pris giver det bedste produkt.

I større renoveringssager bliver der altid udført en prøvebolig inden projektet sættes i gang. Fordelen ved at lave en prøvebolig er, at beboerne har mulighed for at se projektet og håndværkerne kender vores kvalitetskrav.

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, der løbende omlægges arbejdsgange og derfor blevet mere effektive. Bestyrelsen og administrationen arbejder løbende på at levere den bedste service indenfor fornuftige økonomiske rammer.

Beboere og personale

Organisationsbestyrelsen vil gerne takke nuværende og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne for den indsats, der er ydet i 2018/19. Bestyrelsen og administrationen ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde med afdelingsbestyrelserne i 2019/20.

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

Bestyrelsen:

Sam Sørensen, formand
Anne Jørgensen, næstformand
Torben Jensen, bestyrelsesmedlem
Holger Mikkelsen, bestyrelsesmedlem
Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem