

Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 28. september 2021.

Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold

Denne beretning omhandler tiden fra sidste ordinære repræsentantskabsmøde den 22. september 2020 til dette møde. Grundet covid-19 nedlukninger har det ikke været muligt at afholde repræsentantskabsmøderne i 2020 og 2021 inden udgangen af juni som vedtægterne foreskriver. I 2022 håber vi at komme ind i den sædvanlige plan med afholdelse af det ordinære repræsentantskabsmøde inden udgangen af juni.

Vi har afholdt 7 møder i hovedbestyrelsen siden sidste repræsentantskabsmøde. Grundet covid-19 nedlukninger måtte vi holde pause med møderne fra 15. december 2020 til 13. april 2021, hvor vi afholdte et online bestyrelsesmøde. Vi er nu forhåbentlig kommet tilbage til normalen og forventer at holde ca. 8 ordinære bestyrelsesmødet årligt.

Sam, Anne og Torben fra bestyrelsen har her i september deltaget i konference for organisationsbestyrelser. Det var dejligt igen at kunne forsamles med bestyrelsesmedlemmer fra andre boligforeningen. Vi fik inspiration og nyttig erfaringsudveksling, som vi kan bruge i vores fremtidige arbejde i hovedbestyrelsen.

Vores forretningsfører Anette Simmelsgaard har nu været i gang i snart 2 år. Hun er her i september startet på uddannelse i boligjura. Anette glæder sig til at få et helt normalt år uden hensyn til covid-19 nedlukninger og med en normal mødekadence. Ligeledes glæder Anette sig til, at kunne danne netværk med andre forretningsførere, så hun kan få nogen at dele erfaringer med, dette er særlig vigtigt, når man er ny inden for området.

Sociale forhold

Fælleshuset på Lærkevej var færdigt til ibrugtagning i marts 2020, i samme måned som Danmark lukkede helt ned. Grundet covid-19 er der først igangsat aktiviteter i huset her i september 2021. Torben Jensen er udpeget af bestyrelsen til aktivitetsudvalget og er frivillig koordinator i Fælleshuset. Bestyrelsen takker hermed Torben for sit arbejde med Fælleshuset.

Aktivitetsudvalget er først trådt sammen igen i august 2021 og har nu fokus på at få liv i Fælleshuset. Udvalget vil jævnligt udsende en opdateret liste over arrangementer i huset. Bestyrelsen håber at Fælleshuset kan være med til at skabe et fællesskab blandt boligforeningens beboere og vil hermed opfordre medlemmerne i repræsentantskabet til at bakke op om arrangementerne.

Bestyrelsen har besluttet, at dispositionsfonden skal dække et evt. driftsunderskud i Fælleshuset i en indkøringsperiode, der grundet covid-19 er udvidet til og med 2023.

Også i 2021 har sociale tiltag været på afdelingernes dagsordenen. Der har været forslag om bl.a. grillpladser og fælles plantekasser til krydderurter i flere afdelinger.

Projekter

Seniorbofællesskab i Askov: Bestyrelsen har indgået en optionsaftale om køb af en grund på Meldvangvej i Askov. Vejen Kommune er i gang med at udarbejde lokalplan for grunden, på baggrund af et projekt udarbejdet af boligforeningen. Der har været afholdt et online møde mellem Askov Bylaug, Vejen Boligforening og Vejen Kommune inden igangsætning af lokalplanarbejdet. Lokalplanen forventes udsendt i offentlig høring ultimo 2021.

Boligforeningen ønsker at opføre 20 boliger samt et fælleshus på grunden. Der er stor efterspørgsel efter seniorboliger i andre boligforeninger og bestyrelsen forventer at seniorboliger i Askov vil blive meget eftertragtede. Derfor har bestyrelsen besluttet, at bede repræsentantskabet om at træffe beslutning om at iværksætte et nyt byggeri på Melvangvej på et senere punkt på dagens dagsorden.

Bække/Gesten, afd. 19: Renoveringen af afdeling 19 har været i gang siden sidste repræsentantskabsmøde. Boligerne forventes færdige her i 2021. Der er udarbejdet en dokumentationsfilm om renoveringsprojektet, som er et krav fra Landsbyggefondens. Denne film vises på repræsentantskabsmødet.

Nørregade 1B: Nybyggeriet ved Hansens Hotel er forløbet fint efter de første startvanskeligheder. Byggeriet forventes at stå færdigt den 1. februar 2022. Byggeriet indeholder 5 stk. 3-værelses lejligheder på 82 til 111 m², samt 6 stk. 2-værelses lejligheder på 69 til 78 m². Sam, Anne og Torben har været i byggeudvalget på byggeriet og har taget stilling til bl.a. fliser og farver på køkken. Vi glæder os til at kunne fremvise byggeriet, men da lejlighederne forventes udlejet umiddelbart efter færdiggørelsen, vil denne fremvisning nok komme til at bestå af fotos fra lejlighederne.

Lærkevej 3A-5N, afd. 14: Der har været afholdt licitation på renoveringen af afdeling 14. Som forventet blev resultatet noget dyrere end beregnet ved beslutning om igangsætning. Der regnes derfor lige nu på tallene og efterfølgende skal der ske en forhandling med Landsbyggefondens. Samtlige beboere er blevet genhuset ud fra deres ønsker i andre afdelinger. Kun få af beboerne ønsker at vende tilbage til afdeling 14 efter renoveringen.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12: Skrives når vi ved hvad der besluttet på mandagens ekstraordinære afdelingsmøde.

Baungårdsvej/Lærkevej/Vesterled, afd. 3: Renoveringssag med vinduer, døre, skure og altaner (nogle boliger skal have nye vinduer og døre, andre nye skure og andre altaner) har været udbudt i licitation. Afdelingen har besluttet at henlægge renoveringssagen, idet resultatet af licitationen var en del dyrere end forventet ved igangsætning af sagen.

Ahornparken, afd. 25: Beboerne besluttede på afdelingsmødet at udskiftning af badeværelser og et for udskiftning af vinduer og døre samt maling af udvendigt træværk ikke sendes i udbud på nuværende tidspunkt grundet de høje priser på renoveringsopgaver.

Lærkevej/Mågevej, afd. 10: Beboerne besluttede på afdelingsmødet, at udskyde udskiftning af tag i 2-3 år til priserne forhåbentlig falder igen.

Vester Allé, afd. 2: Beboerne besluttede på afdelingsmødet udskifte af alle fordøre. Øvrige projekter igangsættes ikke idet priserne for tiden er meget høje.

Beboerdemokrati

Der har i 2021 været indkaldt til 14 afdelingsmøde inden sommerferien og 4 efter. I afdeling 14 og 28 kom der ingen beboere til mødet, hvorfor møderne ikke blev afholdt. 166 husstande har været repræsenteret til afdelingsmøderne i 2021, dette svarer til 22% af alle lejemål. I 2020 deltog 25% af alle lejemål i afdelingsmøderne. Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 14 ud af 17 afdelinger. Ændringen i forhold til sidste år er afdeling 14, der er tømt grundet den kommende renovering. Afdeling 7 og 28 har fortsat ingen afdelingsbestyrelse.

Igen i år har der været ændringer i mødeplanlægningen grundet covid-19, men det er lykkedes at indkalde til alle afdelingsmøder, så de kunne afholdes inden repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen havde planlagt et fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser i efteråret 2020. Dette møde blev aflyst grundet covid-19. Vi glæder os til at få afholdt et nyt fællesmøde den 18. november kl. 18 her i Fælleshuset.

Det planlagte kursus for afdelingsbestyrelser i efteråret 2020 måtte også aflyses grundet covid-19, men bliver gennemført den 28. oktober kl. 18. Der er deltagerbegrænsning på, så hold øje med invitationen.

Kommunikation

Vejen Boligforenings nye hjemmeside indeholder MINSIDE. Det er på denne side, beboerne skal finde alt relevant information fra boligforeningen. MINSIDE er opdateret, så den har fået et mere tidssvarende og brugervenligt udseende. Det er også blevet nemmere at komme ind på siden, idet der ikke længere skal indtastes adgangskode, hvis man én gang er kommet ind via det link man har modtaget.

Bestyrelsen er bekendt med at en del beboere har svært ved at vænne sig til de nye digitale tider. Derfor er det også vigtigt for os, at kontoret hjælper beboerne så godt de kan. Lige nu er der 910 mulige brugere af MINSIDE, heraf har 463 brugere givet samtykke til, at de vil modtage en e-mail når der er nyheder på siden. 443 brugere mangler fortsat at give samtykke til at ville modtage e-mail om nyheder. Vores ønske er at få alle med, således beboerne ikke går glip af den information der udsendes fra boligforeningen. Beboeren der er fritaget for digital post vil naturligvis fortsat modtage information i deres postkasser.

Miljøpolitik

Viceværterne har i 2021 lavet forsøg med "Vild med vilje" på nogen af græsarealerne. "Vild med vilje" projekterne vil blive evalueret på forårets afdelingsmøder. Bestyrelsen vil gerne være med til at fremme en grøn profil i boligforeningen, men det er en løbende proces for der vil være beboere, der hellere ser tingene gjort som i "gamle dage". Den grønne omstilling er heller ikke gratis, idet f.eks. sprøjtning for ukrudt er billigere end manuel lugning. Det er bestyrelsens forventning af grøn omstilling vil komme på afdelingernes dagsorden i de kommende år.

Omlægning af affaldssorteringen fylder meget. Kontoret har samarbejdet med Vejen Kommune om, hvordan den kommende affaldssortering skal ske. Det er bestyrelsens ønske, at alle vil se positivt på yderligere affaldssortering. Det er gamle vaner der skal ændres, men erfaringer fra andre kommuner viser, at når ændringerne først er implementeret, bliver det til en ny god vane til gavn for vores miljø.

Ændring af opgaveløsning

Firmaet der har udført trappevask og øvrige rengøringsopgaver, har opsagt deres kontrakt, idet ejeren ville på pension. Administrationen har valgt at ansætte en ejendomsfunktionær der primært har trappevask og øvrige rengøringsopgaver som sit ansvarsområde. Dette vil give en større fleksibilitet, idet der vil være mulighed for f.eks. at skrue ned for trappevask i uger med rigtig godt vejr og bruge timeren på andre opgaver. Ligeledes giver det bedre mulighed for ekstra rengøring i Fælleshuset, når det udlejes til private arrangementer.

En af vores viceværter er fratrådt grundet sygdom. Stillingen er ikke genbesat endnu, idet der er lavet en aftale om, at den fratrådte vicevært kan vende tilbage, såfremt der sker raskmelding primo 2022. Der er anvendt vikar i sommerperioden til udførelse af opgaver som f.eks. hækklipning, for at dække nogen af den sygemeldte medarbejders opgaver.

Beboere og personale

Bestyrelsen vil gerne takke alle nuværende og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne og aktivitetsudvalget for deres arbejdsindsats til gavn for de øvrige beboere.

Alle medarbejdere takkes også for deres indsats. De er alle med til at gøre Vejen Boligforening til et godt sted at bo. Omskrives, dette er fra sidste år.

Bestyrelsen:

Sam Sørensen, formand

Anne Jørgensen, næstformand

Torben Jensen, bestyrelsesmedlem

Tina Jensen, bestyrelsesmedlem

Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem