

Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 22. september 2020.

Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold

Den første del af 2019 har været turbulent for Vejen Boligforening. I 2020 var der kommet ro på, indtil Danmark blev corona-nedlukket. På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 22. januar 2019 blev den tidligere organisationsbestyrelse væltet. På et nyt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 6. februar 2019 blev den nuværende organisationsbestyrelse valgt. På det ordinære repræsentantskabsmøde den 27. maj 2019 aflagde organisationsbestyrelsen beretning for perioden fra 6. februar 2019 frem til mødet. Derfor vil denne beretning omhandle tiden fra sidste ordinære repræsentantskabsmøde til dette møde.

Den tidligere forretningsfører Peter Skousen forblev i en midlertidig ansættelse til medio september 2019, for at lede Vejen Boligforening frem til en ny forretningsførers tiltrædelse. Organisationsbestyrelsen gennemførte en ansættelsesproces hen over sommeren 2019 og valgte at ansætte Anette Simmelsgaard som ny forretningsfører fra 1. oktober 2019. Anette Simmelsgaard kom fra en stilling som forvaltningschef i Fanø Kommune. Anette havde ikke erfaring fra en almen boligforening, hvorfor hun i 2019 fik et introduktionsforløb for ny forretningsfører i BL – Danmarks Almene Boliger.

Nogle af organisationsbestyrelsens medlemmer har i 2019 deltaget i kurser for bestyrelsesmedlemmer.

Sociale forhold

Bestyrelsen ønsker fortsat at have fokus på fællesskaber blandt beboerne i Vejen Boligforening. Derfor er der lagt mange kræfter i at få aktivitetshuset – nu omdøbt til Fælleshuset - på Lærkevej færdigt. Fælleshuset var lige blevet klar til brug, da Danmark blev lukket ned grundet Covid-19 pandemien. Udlejningen af Fælleshuset er startet, dog med respekt for forsamlingsforbud. Derfor har bestyrelsen besluttet, at fællesaktiviteter for beboerne skal afvente dette møde og valg af et nyt aktivitetsudvalg. Torben Jensen er udpeget af bestyrelsen til aktivitetsudvalget og der skal lyde en stor tak til Torben for at have påtaget sig opgaven som ulønnet koordinator i Fælleshuset.

Bestyrelsen har besluttet, at dispositionsfonden skal dække et evt. driftsunderskud i en indkøringsperiode på et par år.

I november 2019 blev afholdt et fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser. På dette møde blev den nye forretningsfører præsenteret, og temaer på mødet var aktiviteter i Fælleshuset og kurser for afdelingsbestyrelser. Organisationsbestyrelsen har besluttet at afholde et nyt fællesmøde for afdelingsbestyrelserne den 1. oktober og et kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 29. oktober i år.

På mange af årets afdelingsmøder har sociale tiltag været på dagsordenen i år. Der har været forslag om bl.a. grillpladser og fælles plantekasser til krydderurter i flere afdelinger.

Projekter

Seniorbofællesskab i Askov: Vejen Kommunes Økonomiudvalg har givet tilsagn om grundkapital til et byggeri i Askov med ca. 22 boliger og et fælleshus. Grundkapitalen kan dog tidligst udbetales i 2023 og 2024, idet pengene ikke er i budgettet i de tidligere år. Optionsaftalen på køb af en grund på Ø. Skibelundvej udløb den 31.12.2019. Vejen Kommune havde en del ønsker/krav til et projekt på grunden, som kan blive vanskelige at indfri. Bestyrelsen har derfor besluttet, at arbejde videre med en anden placering. Der pågår lige for tiden forhandlinger med ejeren af en anden grund, og denne placering finder bestyrelsen mindst lige så god. Repræsentantskabet skal derfor behandle et forslag om at give kompetence til bestyrelsen om at indgå en ny optionsaftale på køb af en grund i Askov.

Byggeudvalget, hvori Holger Mikkelsen og Torben Jensen sidder, har været på ekskursion til Korsør og Horsens for at se på seniorbofællesskaber. Der er stor søgning til seniorbofællesskaber og lange ventelister. De 2 seniorbofællesskaber, som byggeudvalget besøgte, har gode erfaringer med at lade interesserede kommende lejere være med til at udarbejde vedtægter og have indflydelse på byggeprojekterne.

Anne Jørgensen og Anette Simmelsgaard har deltaget i et møde i Askov om den fremtidige udvikling af Askov.

Bække/Gesten, afd. 19: Renoveringen af afdeling 19 er kommet godt i gang. Boligerne på Vestergade er færdige og lejerne er flyttet tilbage til deres nyrenoverede boliger, der efter renoveringen fremstår med en attraktiv og moderne indretning, som beboerne er meget tilfredse med. Renoveringen forventes afsluttet i Bække ultimo 2021. I Gesten skal boligerne renoveres i perioden fra maj 2021 til foråret 2022. Administrationen har påtaget sig opgaven med genhusning af beboerne, og det er indtil videre lykkedes, at få alle beboerne i Bække genhuset i Bække.

Nørregade 1B: Nybyggeriet ved Hansens Hotel starter snart. Bestyrelsen har på sidste bestyrelsesmøde underskrevet entreprisekontrakten, og vi er ved at planlægge første spadestik. Det har været nødvendigt at sende projektet i udbud 2 gange for at få udgifterne til at holde sig inden for rammen. Efter en tilpasning af projektet lykkedes det i 2. omgang at opnå priser, så projektet kan gennemføres. Bestyrelsen glæder sig til at følge byggeriet, da det jo er lang tid siden der sidst er bygget nyt i Vejen Boligforening.

Lærkevej 3A-5N, afd. 14: Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til renovering af afd. 14 og på afdelingsmødet blev projektet godkendt med stort flertal. Forventet byggestart er i efteråret 2021.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12: Landsbyggefonden har også givet tilsagn om støtte til renovering af afd. 12. Dette projekt er dog ikke så langt, at det har været til beslutning på et afdelingsmøde. Der blev på årets afdelingsmøde i afd. 12 informeret om projektet og om hvordan en renoveringssag forløber.

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) kommer på ekstraordinært afdelingsmøde den 4. november 2020. Det forventes, at der igangsættes en prøvebolig primo 2021 og projektopstart i april 2021.

Rosengade, afd. 9: Der er blevet udarbejdet et projekt omhandlende bl.a. nedgravede affaldscontainere, ændring af parkeringsforhold, fællesarealer/haver m.m. Bestyrelsen har givet økonomisk støtte til udarbejdelse af planen. Det blev på afdelingsmødet besluttet, at det kun bliver flytning af affaldscontainere, der gennemføres i første omgang.

Ahornparken, afd. 25: Beboerne besluttede på afdelingsmødet at der skal udarbejdes et estimat på huslejestigning ved renovering af nye badeværelser og et for udskiftning af vinduer og døre samt maling af udvendigt træværk.

Lærkevej/Mågevej, afd. 10: Beboerne besluttede på afdelingsmødet, at der skal indhentes tilbud på nyt tag.

Vester Allé, afd. 2: Beboerne besluttede på afdelingsmødet at økonomien skal undersøges for udskiftning af alle fordøre og maling af alle vinduer samt udskiftning af alle fordøre mod syd. Endvidere skal der laves en energiundersøgelse af boligerne med henblik på besparelse i varmeudgift, der evt. kan finansieres af en huslejestigning.

Beboerdemokrati

Der har i 2020 været afholdt formøder med de enkelte afdelingsbestyrelser inden afdelingsmøderne. Dette var planlagt for at give afdelingsbestyrelserne mulighed for at få indflydelse på afviklingen af afdelingsmøderne. Disse møder medførte en del nye forslag fra afdelingsbestyrelserne til årets afdelingsmøder

186 husstande har været repræsenteret til afdelingsmøderne i 2020, dette svarer til 25 % af alle lejemål. I 2019 deltog 22% af alle lejemål i afdelingsmøderne. Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 15 ud af 17 afdelinger.

Afdelingsmøderne blev rykket til perioden juni til august grundet covid-19 forsamlingsforbuddet, så der har været en del ændringer i mødeplanlægningen i år.

Kommunikation

Vejen Boligforenings nye hjemmeside gik i luften først i september. Hjemmesiden har integration til EG Bolig, som er det administrationssystem, der anvendes. Det er nu muligt for medlemmer at ændre boligønsker og svare på boligtilbud via hjemmesiden. Der vil sikkert være fejl på hjemmesiden fra starten, men på sigt vil den nye hjemmeside lette arbejdet i administrationen.

Beboernyt vil fortsat udkomme ca. 4 gange årligt. På sigt vil Beboernyt være at finde på hjemmesiden, og vil kun blive uddelt til de beboere, der er fritaget for digital post.

Bestyrelsen har oprettet en Facebook side. På Facebook siden er det muligt at udsende meddelelser der gerne skal hurtigt ud til modtagerne. Det pointeres, at man ikke kan kommunikere med boligforeningen via facebook, og at der ikke svares på kommentarer på facebook.

Vejen Boligforening har lavet en ny præsenteringsbrochure, der beskriver, hvad der kendetegner boligforeningen. Brochuren skal bruges, når Vejen Boligforening skal præsenteres udadtil og ved hvervning af nye medlemmer. Brochuren udleveres på kontoret til både lejere og medlemmer i boligforeningen.

Miljøpolitik

Organisationsbestyrelsen ønsker fortsat at der anvendes et minimum af sprøjtegift i boligforeningen. Der har været gennemført forsøg med at stresse ukrudtet i belægninger ved ofte at køre med en fejmaskine med børster. Dette har medført, at nogle beboere mener der fejes for ofte og for sjusket. Det skyldes, at der ikke er tale om fejning, men om forsøget med at stresse ukrudtet. Forsøget har ikke været så succesfuldt, som vi kunne ønske, så derfor forsøges nu med at sprøjte med et middel, der er baseret på eddikesyre. Midlet betegnes ikke som sprøjtegift og kræver således ikke, at medarbejderen har sprøjtecertifikat for at anvende det.

Ændring af opgaveløsning

Vejen Kommune opsagde i efteråret 2019 aftalen om drift og administration af udlejningen på Kærdalen. Der er forhandlet en ny aftale på plads pr. 1. januar 2021, der indebærer, at Vejen Kommune overtager driften på Kærdalen. Vejen Boligforening skal fortsat stå for udlejning af boligerne samt de opgaver, der har med ind- og udflytninger at gøre. Vi mister derfor også en del af administrationshonoraret, idet den nye aftale indebærer, at Vejen Boligforening kun modtager 2/3-dele af administrationshonoraret. Den sidste 3. del modtager Vejen Kommune. I forbindelse med overgang til den nye aftale, vil en vicevært blive virksomhedsoverdraget til Vejen Kommune.

Administrationen og viceværterne arbejder løbende med omlægning af opgaveløsningen. Der indføres f.eks. digitalisering, hvor det giver mening. Den tid, der bliver frigivet herved, vil blive brugt til løsning af andre opgaver. F.eks. løses opgaven med genhusning af beboerne i afdeling 19 af administrationen, ligesom de også vil stå for genhusning af beboerne i afdeling 14. Det giver mening, at beboerne bliver betjent af de medarbejdere, der er tæt på i dagligdagen.

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. En særlig tak fra resten af bestyrelsen skal lyde til Holger Mikkelsen for hans arbejde i organisationsbestyrelsen. Hans erfaring med bl.a. økonomi har været til stor gavn i den nye bestyrelse.

Alle medarbejdere takkes også for deres indsats. De er alle med til at gøre Vejen Boligforening til et godt sted at bo.

Bestyrelsen:

Sam Sørensen, formand

Anne Jørgensen, næstformand

Torben Jensen, bestyrelsesmedlem

Holger Mikkelsen, bestyrelsesmedlem

Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem