

**Til medlemmerne af repræsentantskabet
i Vejen Boligforening**

29. september 2021

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 28. september 2021,
kl. 19 i Fælleshuset, Lærkevej 24, Vejen.

1. Velkomst ved formanden og optælling af fremmødte repræsentantskabsmedlemmer.

Sam Sørensen bød velkommen. Optælling af fremmødte repræsentantskabsmedlemmer var sket ved ankomst. Der deltog 37 repræsentantskabsmedlemmer.

2. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Anette Simmelsgaard som dirigent. Anette Simmelsgaard blev enstemmigt valgt, og hun konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

3. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev enstemmigt godkendt.

4. Valg af referent.

Bestyrelsen foreslog Tina Jensen som referent. Tina Jensen blev enstemmigt valgt.

5. Bestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning var udsendt til repræsentantskabsmedlemmerne inden mødet. Sam Sørensen gennemgik beretningen som omhandlede følgende temaer:

- *Møder og ledelsesforhold*
- *Sociale forhold*
- *Projekter*
- *Beboerdemokrati*
- *Kommunikation*
- *Miljøpolitik*
- *Ændring af opgaveløsning*
- *Beboere og personale*

Efter spørgsmål og kommentarer om bl.a. Fælleshusets økonomi, digital kommunikation, affaldssortering, gårdrummet ved Hansens Hotel og økonomi ved renovering af afdeling 12 og 14 blev beretningen enstemmigt godkendt.

Den skriftlige beretning vil kunne findes på hjemmesiden som bilag til referatet.

6. Forelæggelse og endelig godkendelse af regnskaber for 2020 for Hovedforeningen og afdelingerne.

Jesper Stensbjerre, BDO gennemgik hovedtræk fra regnskaberne for Hovedforeningen og afdelingerne.

Regnskabet for Hovedforeningen og afdelingerne blev enstemmigt godkendt.

7. Orientering om budgettet for 2022 for hovedforeningen.

Anette Simmelsgaard gennemgik budgettet for 2022 for Hovedforeningen. Der er budgetteret med ansættelse af en ny inspektør i 2022, idet inspektør Hardy Jessen ønsker at gå på pension i 2023. Det er nødvendigt med en længere overlevering og opgaver i forbindelse med ekstern granskning vil kræve ekstra ressourcer i 2022/2023. Administrationsbidraget hæves til 3.920 kr. fra 2022 og dette er indregnet i afdelingernes budgetter.

Orientering blev taget til efterretning.

8. Orientering om renovering af afdeling 14.

Renoveringen af afdeling 14 blev besluttet på sidste års repræsentantskabsmøde. Henning Markvart fra Kuben Management orienterede om licitationsresultatet. Licitationen gav et samlet anlægsbudget på 39.534.000 kr. hvilket er 5.770.000 kr. højere end det budgetterede. Der skal nu pågå en forhandling med Landsbyggefonden, for at konstatere, om Landsbyggefonden vil give støttede lån til prisstigningen på de støttede arbejder.

9. Beslutning om renovering af afdeling 12.

Hardy Jessen gennemgik renoveringens omfang. Henning Markvart, Kuben Management gennemgik økonomien i renoveringssagen, herunder huslejestigningen. Afdeling 12 har på et ekstraordinært møde godkendt renoveringsprojektet og den heraf følgende huslejeforhøjelse. Anette Simmelsgaard orienterede om resultatet af en analyse af dispositionsfonden frem til år 2040. Det må forventes, at der fra ca. 2029 skal indbetales til dispositionsfonden i ca. 7 til 8 år, såfremt renoveringen af afdeling 12 igangsættes. Sam Sørensen oplyste, at Hovedbestyrelsen anbefaler renoveringen af afdeling 12.

Efter besvarelse af spørgsmål og kommentarer fra repræsentantskabsmedlemmerne blev der stemt om renoveringssagen ved håndsoprækning. 33 medlemmer stemte for renovering af afdeling 12 og 3 medlemmer stemte imod.

10. Beslutning om iværksættelse af nyt byggeri på Melvangvej i Askov.

Anette Simmelsgaard orienterede om et projekt med etablering af et seniorbofællesskab på Melvangvej i Askov. Der ønskes opført 10 boliger på 105 m² og 10 boliger på 90 m², samt et fælleshus på ca. 100 m². Forventet husleje i 2021-niveau er 8.352 kr. for de store boliger og 7.159 kr. for de små boliger.

Repræsentantskabet besluttede iværksættelse af nyt byggeri med 30 stemmer for og 0 stemmer imod.

11. Beslutning om sammenlægning af afdeling 11 og 34.

Det ses som en forudsætning for byggetilladelsen til Banegårdspladsen 24, at afdelingen skal have adgang til det gårdrum, der i dag er ejet af afdeling 11 (Hansens Hotel). Da nybyggeriet består af mindre end 15 boliger, har repræsentantskabet i henhold til Driftsbekendtgørelsens §27 kompetence til at beslutte sammenlægning af de 2 afdelinger.

Ved sammenlægning af afdelinger, skal lejen tilpasses under hensyntagen til boligernes indbyrdes værdi over en årrække på højst 10 år. Lejeforskelle der skyldes forskellige kapitaludgifter i de tidligere afdelinger, kan dog opretholdes.

36 medlemmer stemte for sammenlægning og 0 medlemmer stemte imod.

12. Indkomne forslag. Der var fremsendt 1 forslag fra bestyrelsen til behandling på mødet.

Bestyrelsen foreslår, at repræsentantskabet giver – jf. § 7 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. – organisationsbestyrelsen kompetence til pantsætning af afdelingernes ejendomme – jf. § 6, stk. 4 nr. 7 i nævnte bekendtgørelse.

Forslaget betyder, at organisationsbestyrelsen kan underskrive optagelse af lån i forbindelse med finansiering af renoveringsopgaver og nybyggeri, samt omlægning af lån på vegne af repræsentantskabet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

13. Valg af formand til hovedbestyrelsen.

Sam Sørensen var villig til genvalg og blev enstemmigt valgt som formand for boligforeningen. Der var ikke andre der ønskede at opstille til formandsposten.

14. Valg af 2 medlemmer til hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen foreslog genvalg af Anne Jørgensen og Allan Christiansen, som blev enstemmigt valgt til hovedbestyrelsen. Der var ikke andre der ønskede at opstille til hovedbestyrelsen.

15. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen.

Lene Olesen blev valgt til 1. suppleant og Hans Christian Matzen blev valgt til 2. suppleant.

16. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af BDO fra Kolding.

BDO, Kolding blev enstemmigt valgt til revisor for Vejen Boligforening.

17. Valg af medlemmer til aktivitetsudvalget, mindst 2 medlemmer, dog højst én fra hver afdeling.

Lars Frandsen afd. 10 og Tina Jensen, afd. 29 blev genvalgt til aktivitetsudvalget. Herudover blev Benny Jerne, afd. 5 og Hans Erik Jensen, afd. 11 nyvalgt til aktivitetsudvalget.

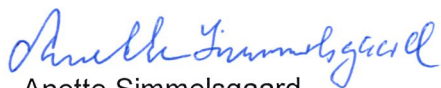
18. Evt.

Vedr. Fælleshuset blev der stillet forslag om en danseaften.

Der blev spurgt til hvor man kan læse om aktiviteterne i Fælleshuset, hvortil der blev svaret at alle aktiviteter bliver offentliggjort på MINSIDE. Beboere der har dokumenteret fritagelse for digital post fra det offentlige får meddelelse tilsendt i postkassen.

"Vild med vilje" projekter vil blive drøftet på afdelingsmøderne til foråret.

Der var en debat vedr. afdelingernes ønske om selv at lave informationer til beboerne. Afdelingsbestyrelserne er selv velkommen til at printe, kopiere, dele ud og hænge opslag op.



Anette Simmelsgaard
Dirigent

/



Sam Sørensen
Formand

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 boligforeninger. 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 og udveksle erfaringer med andre forretningsførere.

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. Hovedbestyrelsen vil gerne opfordre til, at afdelingerne laver flere sociale tiltag. Fælleshuset kan også bruges til afdelingernes egne sociale arrangementer.

Projekter

Seniorbofællesskab i Askov: Bestyrelsen har indgået en optionsaftale om køb af en grund på Melvangvej 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 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 i 2021. Der er udarbejdet en dokumentationsfilm om renoveringsprojektet, som er et krav fra Landsbyggefonden. Denne film vises på repræsentantskabsmødet.

Nørregade 1B (nu Banegårdspladsen 24): 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. Hovedbestyrelsen har været i byggeudvalget 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 Landsbyggefonden. 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: I afdeling 12 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 13. september. Afdelingen besluttede at igangsætte renoveringen og godkendte den deraf følgende huslejestigning. På et senere punkt på dagens dagsorden skal repræsentantskabet beslutte om vi ønsker at give det nødvendige tilskud fra hovedforeningen til renoveringen af afdeling 12.

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 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 at udskifte alle fordøre. Øvrige projekter igangsættes ikke idet priserne for tiden er meget høje.

Beboerdemokrati

Der har i 2021 været indkaldt til 14 afdelingsmøder 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.

Det planlagte kursus for afdelingsbestyrelser i efteråret 2020 måtte også aflyses grundet covid-19, men bliver gennemført den 28. oktober 2021 kl. 18. Der er deltagerbegrænsning på, så hold øje med invitationen.

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 2021 kl. 18 her i Fælleshuset.

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. Beboere 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 nogle 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 at 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 gik 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 timerne 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 nogle af den sygemeldte medarbejders opgaver.

Beboere og personale

Bestyrelsen takker alle nuværende og tidligere medlemmer af afdelingsbestyrelserne og aktivitetsudvalget for deres arbejdsindsats til glæde for boligforeningens beboere.

Medarbejderne takkes også for deres fantastiske indsats, da de er med til at gøre Vejen Boligforening til et godt sted at bo.

Bestyrelsen:

Sam Sørensen, formand

Anne Jørgensen, næstformand

Torben Jensen, bestyrelsesmedlem

Tina Jensen, bestyrelsesmedlem

Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem