

**Til medlemmerne af repræsentantskabet
i Vejen Boligforening**

Vejen Boligforening
Banegårdspladsen 2
6600 Vejen
Tlf. 75360555
post@vejenbolig.dk
www.vejenbolig.dk
CVR-nr. 57306513.

23. juni 2022

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde tirsdag den 21. juni 2022, kl. 17 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 32 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. Valg af referent.

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

4. Bestyrelsens beretning.

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

- Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold
- Bæredygtig drift
- Tidsvarende og tilgængelige boliger
- Fælleskaber
- Beboerdemokrati
- Beboere og personale

*Efter spørgsmål og kommentarer blev beretningen enstemmigt godkendt.
Den skriftlige beretning vil kunne findes på hjemmesiden som bilag til referatet.*

5. Forelæggelse og endelig godkendelse af regnskaber for 2021 for Hovedforeningen og afdelingerne.

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

Regnskabet for Hovedforeningen og afdelingerne blev enstemmigt godkendt.

6. Orientering om budgettet for 2023 for hovedforeningen.

Anette Simmelsgaard gennemgik budgettet for 2023 for Hovedforeningen. Der er budgetteret med 2 inspektører i en del af 2023, idet inspektør Hardy Jessen ønsker at gå på pension i 2023. Det er nødvendigt med en længere overlevering og ekstra opgaver i forbindelse med ekstern granskning vil kræve flere ressourcer i 2022/2023. Administrationsbidraget hæves til 4.040 kr. fra 2023 og dette er indregnet i afdelingernes budgetter.

Orienteringen blev taget til efterretning.

7. Indkomne forslag. Der var fremsendt 2 forslag til behandling på mødet.

1. 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.

2. Mona Fugl foreslår, at der laves et andet login system til MINSIDE, idet der er nu, ikke dur. Der ønskes noget mere brugervenligt.

Efter en livlig debat blev det besluttet, at der skal en vejledning til login på hjemmesiden. Arrangementer skal ligeledes på hjemmesiden, så man kan tilgå dem uden login. Hvis man accepterer cookies og lader være med at logge ud, men kun lukker siden ned, kan man komme direkte ind, næste gang man besøger MINSIDE.

Forslaget blev ikke sendt til afstemning.

8. Godkendelse af ny mission, vision og strategi for Vejen Boligforening.

Anne Jørgensen (næstformand i Hovedbestyrelsen) gennemgik forslag til mission, vision og strategi. Forslaget er blevet lavet på baggrund af input fra afdelingsbestyrelserne og et fællesmøde for afdelingsbestyrelser i efteråret 2021. Forslaget blev godkendt.

9. Valg af 2 medlemmer til hovedbestyrelsen.

Hovedbestyrelsen foreslog Tina Jensen og Holger Mikkelsen, som blev enstemmigt valgt til hovedbestyrelsen. Der var ikke andre der ønskede at opstille til hovedbestyrelsen.

10. Valg af suppleanter til hovedbestyrelsen.

Tina Callesen blev valgt til 1. suppleant og Graziella Mariotti blev valgt til 2. suppleant.

11. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af BDO fra Kolding. BDO, Kolding blev enstemmigt valgt til revisor for Vejen Boligforening.

12. Valg af medlemmer til aktivitetsudvalget.

Tina Jensen, afd. 29 – Nørregade 7 er udpeget af Hovedbestyrelsen til aktivitetsudvalget. Valgt blev:

Sólrún Háskor, afd. 3 – Vesterled/Lærkevej/Baungårdsvej

Katrine Jeppesen, afd. 2 – Vester Allé

Peter Christensen, afd. 5 – Rolighedsvej

Graziella Mariotti, afd. 29 – Nørregade 7

Bozena Nielsen, afd. 12 – Lærkevej/Vesterled

13. Evt.

Information om "Stafet for livet" der afholdes den 27.8.2022 fra atletikstadion bag Vejen Idræts-center.

Anette Simmelsgaard
Dirigent

/

Sam Sørensen
Formand

Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 21. juni 2022.

Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold

Denne beretning omhandler tiden fra sidste ordinære repræsentantskabsmøde den 28. september 2021 til dette møde, altså en periode på kun ¾ år. Bestyrelsen er meget tilfredse med, at vi nu igen kan holde repræsentantskabsmødet inden udgangen af juni, som vi skal ifølge vores vedtægter.

Vi har afholdt 7 møder i hovedbestyrelsen siden sidste repræsentantskabsmøde. Vi forventer fremover, at holde ca. 8 ordinære bestyrelsesmøder årligt.

I oktober 2021 deltog Sam, Anne og Anette i et møde for bestyrelsesmedlemmer og direktører/forretningsførere i en samarbejdsgruppe for mindre boligforeninger, som Vejen Boligforening er medlem af. Mødet blev denne gang afholdt på Hotel Skibelund Krat.

Sam, Anne, Torben og Anette har deltaget i en kredsweekendkonference den 28.-29.1.2022, hvor emner som "boliger til hele livet", "fremtidens beboere i den blandede by", "god almen ledelse" og "arbejde aktivt med pressen og kommunikation" blev debatteret.

Den 6.4.2022 deltog Anne, Tina, Allan og Anette i kredsvalg, hvor Bent Madsen, direktør i BL – Danmarks almene boliger gav en orientering om aktuel boligpolitik.

Anne deltog den 7.4.2022 igen i et møde i samarbejdsgruppen for mindre boligforeninger. Denne gang kun for de valgte fra boligforeningerne.

Hovedbestyrelsen prioriterer at komme ud til møder og konferencer for at få inspiration og deltage i erfaringsudveksling, som vi kan bruge i vores arbejde i Hovedbestyrelsen.

Vores forretningsfører Anette Simmelsgaard har bestået BL's uddannelse i boligjura i april 2022.

Bæredygtig drift

Vejen Boligforenings hjemmeside indeholder MINSIDE. Det er på denne side, beboerne skal finde alt relevant information fra boligforeningen. Vi har i Hovedbestyrelsen besluttet, at alle der ikke er fritaget for digital post fra det offentlige skal have deres information fra boligforeningen via MINSIDE. Det har vi gjort for at holde udgifterne til administration nede, idet vi er forpligtede til at effektivisere på driften.

Bestyrelsen er bekendt med, at en del beboere har svært ved at vænne sig til de nye digitale tider. Lige nu er der 803 mulige brugere af MINSIDE, heraf har 485 brugere givet samtykke til, at de vil modtage en e-mail, når der er nyheder på siden. 70 lejere har dokumenteret fritagelse for digital post og modtager derfor deres information i deres postkasse. Dermed er vi sikre på, at ramme 69% af vores lejere når vi sender post ud via MINSIDE. Vores ønske er at få alle med, således beboerne ikke går glip af den information der udsendes fra boligforeningen. Vi planlægger derfor at holde nogle kurser, hvor interesserede kan få hjælp til at tilgå MINSIDE, ligesom kontoret også altid er klar med hjælp og vejledning.

"Vild med vilje" forsøgene fra 2021 er blevet evalueret. Afdeling 13, 20 og 27 har valgt at gå videre med "Vild med vilje" projekter. Bestyrelsen ønsker at fremme en grøn profil i boligforeningen og en af vores målsætninger i den nye strategi er, at vi skal passe på vores miljø. Grøn omstilling 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.

Administrationen har brugt meget tid på omlægning af affaldssorteringen. Kontoret samarbejder med Vejen Kommune om, hvordan den kommende affaldssortering skal ske og der er fortsat en del arbejde, inden vi er klar til fuld implementering af sorteringen fra 1. januar 2023. 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.

Tidssvarende og tilgængelige boliger

Seniorbofællesskab i Askov: Lokalplanen for grunden er nu godkendt og der er valgt rådgivere, som nu er gået i gang med projekteringsarbejdet. Hovedbestyrelsen har besluttet at nedsætte en opstartsgruppe, der skal være med til at kvalificere beslutningen om, hvor mange store og små boliger der skal bygges på grunden. Boligerne forventes at blive på henholdsvis 105 m² og 90 m², hertil kommer et fælleshus på ca. 100 m² med mindst 1 gæsteværelse. Der planlægges opført 20 boliger på grunden. Hovedbestyrelsen forventer, at der senere vil blive nedsat en interessentgruppe, der skal være med til at lave et værdigrundlag for seniorbofællesskabet i Askov.

Bække/Gesten, afd. 19: Renoveringen af afdeling 19 er afsluttet og det sidste, der mangler i projektet, er færdiggørelse af byggeregnskabet.

Nørregade 1B (nu Banegårdspladsen 24, del af afd. 11): Byggeriet var færdigt til indflytning primo februar 2022. Alle lejemaal blev udlejet med det samme, og de sidste flyttede ind 15.3.. Hovedbestyrelsen ville gerne have afholdt et åbent hus for interesserede, men tidsmæssigt var det kun muligt at invitere de mulige kommende lejere og lejerne i afdeling 11 til åbent hus. Hovedbestyrelsen prioriterede at få husleje i kassen så hurtigt som muligt, så derfor må interesserede nøjes med billederne der er tilgængelige på www.vejenbolig.dk.

Lærkevej 3A-5N, afd. 14: Renoveringen er i gang og der har været en del uforudsete udgifter fra starten. Dette er næsten sædvanligt i renoveringssager, da det er under nedbrydningen at ting opstår, som var umulige at forudse. Nu håber vi at være ovre det værste og at resten af processen kommer til at løbe mere gnidningsfri end opstarten. Byggeudvalget, som pt. består af Sam, Anne og Torben, er med til at vælge farver m.m. inden for de rammer, projektet giver mulighed for.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12: Der er valgt rådgivere, som netop er gået i gang med projekteringen. Renoveringen forventes at starte ultimo 2023 og blive afsluttet medio 2026.

Vester Allé, afd. 2: Afdelingen får skiftet alle fordøre i 2022.

Fællesskaber

Der er igen kommet gang i aktiviteterne i Fælleshuset på Lærkevej. Aktivitetsudvalget har afholdt 5 møder siden sidste repræsentantskabsmøde.

Der har været afholdt 5 sang eftermiddage. Den ene gang med gruppen "Spilop", og de andre gange under ledelse af Tina fra Hovedbestyrelsen. Fællesspisning har været afholdt 4 gange, og det er en god succes med ca. 40 deltagere hver gang. Det lyder måske ikke af mange deltagere fra næsten 800 lejemaal, men aktivitetsudvalget og Hovedstyrelsen holder fast i at afholde arrangementerne, så længe de, der vælger at deltage, hygger sig. Vi forventer, at der kommer flere og flere, når det rygtes, at deltagerne synes arrangementerne er værd at gå efter. Vores forslag til mission indeholder, at have særlig fokus på fællesskaber.

Aktivitetsudvalget har også planlagt 2 gåture med Anne fra Hovedbestyrelsen. Deltagelsen har endnu ikke været stor. Gåturene skal måske fortsætte, men som alt andet tager det tid at løbe i gang ☺.

Der har været planlagt et loppemarked den 9.4.2022, men dette blev aflyst, idet der var for få, der havde købt en stand.

I oktober 2021 var der sammen med Vejen Kommune arrangeret vaccinationer for covid-19 i Fælleshuset, for at forsøge at få andelen af vaccinerede i Vejen by hævet.

Torsdag den 30. juni afholdes der grill-aften i Fælleshuset, hvor aktivitetsudvalget og Hovedbestyrelsen håber, at der kommer rigtig mange.

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 til og med 2023 (perioden er udvidet grundet covid-19 nedlukningen i 2020 og 2021).

På sidste møde i Hovedbestyrelsen blev det besluttet at indgå i et samarbejde med AOF og tilbyde vores beboere kurser for ordblinde, samt undervisning i dansk, engelsk, matematik (hverdagsregning) og digital (IT). Kurserne vil blive afholdt enten i Fælleshuset eller på AOF's adresse i Vejen.

Hovedbestyrelsen vil gerne opfordre til, at afdelingerne laver flere sociale tiltag for beboerne. Fælleshuset må også bruges til afdelingernes egne sociale arrangementer. Indbydelser skal dog altid udsendes via administrationen.

Beboerdemokrati

Der har i 2022 været afholdt 17 afdelingsmøder. I afdeling 14 og 28 kom der heller ikke i år beboere til mødet, hvorfor møderne ikke blev afholdt. 147 husstande har været repræsenteret til afdelingsmøderne i 2022, dette svarer til 19% af alle lejemål. I 2021 deltog 22% af alle lejemål i afdelingsmøderne. Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 13 ud af 17 afdelinger. Ændringen i forhold til sidste år er afdeling 12, hvor det i år ikke var muligt at få valgt en bestyrelse. Afdeling 7, 12, 14 og 28 har således ingen afdelingsbestyrelse. Generelt er det sådan, at såfremt der er "sprængfarlige" forslag eller huslejeforhøjelser på programmet, kommer der flere til afdelingsmøderne. Så måske er det udtryk for tilfredshed, når der ikke møder mange op til afdelingsmøderne?

Den 28.10.2021 afholdt hovedbestyrelsen kursus for alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne, hvor rigtig mange deltog. Kursets indhold var: den almene boligorganisations opbygning og afdelingsbestyrelsens rolle.

Den 18.11.2021 blev der afholdt et fællesmøde for alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne om digitalisering og ny vision i Vejen Boligforening. Også her var der stort fremmøde og på dette møde blev grundlaget lagt for den nye mission, vision og strategi, som skal behandles på dette års repræsentantskabsmøde.

Beboere og personale

I 2021 fratrådte en af vores viceværter på grund af sygdom. Stillingen er blevet besat fra 1.4.2022 med Dennis Nissen. Pr. 1.3.2022 er Torben Leen ansat som ny inspektør. Inspektør Hardy Jessen har meddelt, at han ønsker at gå på pension fra sommeren 2023. Hovedbestyrelsen har accepteret, at vi i en forholdsvis

lang periode har 2 inspektører for at få løst presserende ekstraopgaver og få en god overdragelse af Hardys viden til den nye inspektør.

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