

Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 18. juni 2024

Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold

Vi har afholdt 8 ordinære møder og 1 ekstraordinært møde i hovedbestyrelsen i 2023. Vi har igen i år været repræsenteret ved afdelingsmøderne i løbet af foråret. Vi deltager også aktivt i arrangementerne i Fælleshuset.

Hovedbestyrelsen konstituerede sig efter valget på sidste repræsentantskabsmødet med genvalg til Anne Jørgensen som næstformand.

Sam, Anne, Holger og Tina har deltaget i et organisationsbestyrelseskursus i Haderslev sammen med 9 andre boligorganisationer fra Syd- og Sønderjylland med en månedlig kursusaften i januar, februar, marts og april. Emnerne var bl.a. Organisationsbestyrelsen, ansvarsområder, kompetencer indenfor bestyrelsen, værdier og mission, kommunikation og digitalisering.

D. 29.04.23 var hovedbestyrelsen og Anette til Kreditsmøde i Kolding og den 27. – 28.10.23 deltog bestyrelsen og Anette i kredskonferencen.

Sam og Anne har bl.a. deltaget i ERFA møder og besigtigelsestur med "Kuben" i Kolding, i sidstnævnte deltog også Anette og Torben.

Vores forretningsfører har gennemført BL's uddannelse i boligøkonomi. Personalet deltager løbende i netværksgrupper og videreuddannelse for at dygtiggøre sig.

Lørdag den 9. september havde vi besøg af 3 hovedbestyrelser fra Rødding, Løgumkloster og Rødekro. Vi startede i Fælleshuset, hvorefter de var på rundvisning til afdelingerne omkring Lærkevej. Anette og Torben gav oplæg omkring Vejen Boligforening. Gæsterne var vært for en frokost i Herregårdskælderen på Sønderskov, hvorefter der blev afsluttet med flere oplæg fra Anette og Torben på Banegårdspladsen.

I hovedbestyrelsen arbejdes der med forretningsgange, der sikrer god intern styring, kontrol, sparsommelighed, produktivitet og effektivitet. Hovedbestyrelsen prioriterer at komme ud til møder og konferencer for at få inspiration og deltage i erfaringsudveksling, som vi kan bruge i vores videre arbejde.

Hovedbestyrelsen har i 2023 arbejdet med en revision af bestyrelsens forretningsorden. Bl.a. har hovedbestyrelsen besluttet, at der ikke gives vederlag til bestyrelsesmedlemmer, der deltager i byggesager og godkendt en forretningsbeskrivelse om behandling af restancer.

På MinSide figurerer vi som både som organisationsbestyrelse og hovedbestyrelse.

Bæredygtig drift

Økonomi:

Boligforeningens handleplan for bæredygtig drift beskriver, at vi skal arbejde med forhøjelse af antal lejemål, der administreres, f.eks. via nybyggeri eller administration for

andre. Vi har derfor valgt at anbefale en fusion med Vamdrup Boligselskab. Fusionen blev vedtaget i december 2023, og vi håber, at denne beslutning bliver medvirkende til, at sårbarheden i boligforeningen mindskes, ligesom det forventes at økonomien i hovedforeningen bedres.

I hovedbestyrelsen arbejder vi målrettet med vores synlighed overfor beboere og politikere i lokalområdet, og vi har derfor valgt at deltage i "Open by night" i Vejen. Hovedbestyrelsen stiller op og formidler, hvad vi har at tilbyde som boligforening. Det giver mange gode og konstruktive snakke og er en ret så festlig begivenhed.

Vi har anmodet administrationen om at udarbejde et spare- og effektiviserings-katalog. Vi har ud fra dette katalog besluttet, at vagtordningen skal ændres fra 1.6.2024, således at vagttelefonen nedlægges, så lejere der har behov for akut hjælp uden for normal arbejdstid skal ringe direkte til de håndværkere, der kan hjælpe. Der skal gives en grundig information om ændringen, så ingen er i tvivl om, hvem der skal kontaktes.

Administrationen arbejder løbende med at effektivisere og digitalisere arbejdsgange både i administrationen og i driften.

Hovedbestyrelsen har i 2023 haft et oplæg omkring investering af boligforeningens formue. Der er kommet nye regler om kapitalanbringelser der medfører, at op til 30% af afdelingsmidlerne kan placeres i visse aktiver, som er baseret på køb af noterede aktier og virksomhedsobligationer. Formålet med de nye regler er at bidrage til en større grad af robusthed og et gennemsnitligt højere afkast, fordi henlæggelserne kan placeres i en bredere vifte af aktiver. Boligorganisationerne bliver forpligtet til at fastlægge en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placeringen af boligorganisationens og afdelingens midler.

Grøn profil:

I overensstemmelse med at en af vore værdier er at være en så grøn boligforening, som er praktisk muligt, har vi ved afsluttede og kommende renoveringer samt nybyggeri besluttet at tilstræbe os på ikke at nedgrave, smide affald og generere unødigt byggeaffald. Al affald sorteres og køres på genbrugspladsen. Det tilstræbes også, at vores personale, eksterne håndværkere, servicefolk, rengøringsfolk samt firmaer, som vi har til at renovere, alle bestræber sig på at passe på miljøet og være en del af boligforeningens grønne profil.

Administrationen har på afdelingsmøderne informeret om seneste nyt omkring affaldssorteringen og er i løbende dialog med Vejen kommune omkring optimering af affaldssortering. Det er stadig udfordrende at finde fælles udgangspunkt for arbejdet med sorteringen i de forskellige afdelinger. Men der er velvilje at finde, og der hjælpes med at finde løsninger mellem bestyrelser og beboere.

Hovedbestyrelsen har besluttet, at der bevilges 200.000 kr. som tilskud til et forsinkelsesbassin i Bloksbjergparken, såfremt der også bevilges fondsmidler til projektet.

Forsinkelsesbassinet forventes at kunne øge biodiversiteten i området, så derfor har hovedbestyrelsen ønsket at støtte afdelingen.

Tidssvarende og tilgængelige boliger

Vores vision i boligforeningen er at have tidssvarende og tilgængelige boliger, der opfylder beboernes behov og krav. Vi har derfor fået en orientering fra administrationen omkring den eksterne granskning, der er udført i 2022. Vi har på baggrund den eksterne granskning og afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner truffet beslutning om, at henlæggelserne skal hæves over de næste ti år, så henlæggelserne kommer op på det niveau, som planerne viser, at der er behov for.

Lærkevej 3, afd. 14:

Renoveringen er afsluttet, og der var åbent hus 25.03.23. Der kom ca. 200 for at se de nye og flotte lejligheder. Alle er udlejet og indflyttet i uge 13.

Solhusene afd. 22

Mandag d.17.04 afholdte vi et orienteringsmøde vedr. Solhusene i Askov, hvor mange interesserede mødte op i Fælleshuset. Arkitektfirmaet fremlagde projektet og viste billeder, og efterfølgende var der mulighed for at blive og deltage i gruppesamtaler. Det var der ca. 25 der gjorde, hvor de var i grupper af en 4-5 stykker sammen med medlemmer af Hovedbestyrelsen og/eller Torben og Anette. Her fik vi gode snakke omkring værdigrundlaget, ordensregler, brugen af fælleshuset Laden, fliser på badeværelset. Så vi kom langt omkring, og der var en god, positiv stemning. Vi er ikke i tvivl om, at når det står færdigt, bliver det et godt sted at bo i et aktivt fællesskab.

Der har været afholdt licitation, men billigste pris var desværre ca. 25% over det rammebeløb, vi som almen boligforening må bygge for. Der arbejdes derfor med ændringer af projektet, så vi forhåbentlig kan komme i gang med at bygge i Askov.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12:

Projektet er ramt af økonomiske udfordringer grundet almene stigninger. Der er igennem hele 2023 arbejdet med at finde besparelser i projektet, så det kan gennemføres.

Lærkevej/Mågevej, afd. 10:

Hovedbestyrelsen har besluttet at give trækningsretsmidler med 40.000 kr. pr. bolig til et nyt tag og efterisolering.

Ahornparken, afd. 25:

Hovedbestyrelsen har besluttet at give trækningsretsmidler med 20.000 kr. pr. bolig til udskiftning af døre og vinduer.

Fællesskaber

I vores strategi har vi en målsætning om, at vi vil skabe grobund for formelle og uformelle netværk mellem vores beboere. Vi har derfor vedtaget et budget for Fælleshuset på Lærkevej. Fælleshusets økonomi kan ikke hænge sammen uden et tilskud fra afdelingerne og dermed betales et mindre bidrag via huslejen.

Der har længe været et ønske om at etablere et eller flere gæsteværelser i forbindelse med Fælleshuset. Derfor har hovedbestyrelsen besluttet, at administrationen skal arbejde med et forslag om at etablere 2 gæsteværelser i den gamle festsal under afd. 14 på Lærkevej 3.

Vi er glade for, at mange beboere støtter op omkring Fælleshuset. Vi oplever, at der kommer flere og flere til arrangementerne, så det er dejligt. Det er bl.a. fællesspisningerne og bankospil, der er blevet en succes.

Har I naboer, der gerne vil bidrage med frivilligt arbejde af en eller anden slags, men ikke har gjort noget ved det, så "send" dem endelig til os i aktivitetsudvalget. Jo flere vi er, des mere alsidigt bliver aktiviteterne. Måske er der gode idéer til hvad huset også kan bruges til eller nogle, der gerne vil stå for fællesspisning, hvis de har erfaring med og lyst til at lave mad til mange. Vi holder møde ca. hver anden/tredje måned afhængig af antallet af aktiviteter, hvor vi vælger aktiviteter, tovholdere og hvem der kan hjælpe på hvilke datoer. Vi mødes ca. 5-6 gange i løbet af året.

I løbet af 2023 har der været afholdt flere fællesspisninger, bankospil og en udflugt. Beboerne kan følge med på hjemmesiden samt opslag på vores opslagstavler i opgange og vaskerier, ligesom alle invitationer sendes ud via "MinSide".

Hovedbestyrelsen vil igen i år opfordre til, at afdelingerne laver flere sociale tiltag for beboerne. Fælleshuset må gerne bruges til afdelingernes egne sociale arrangementer.

Beboerdemokrati

Der har i 2023 været afholdt 16 afdelingsmøder. 168 husstande har været repræsenteret til afdelingsmøderne i 2023. Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 14 ud af 17 afdelinger. Afdeling 7, 12, 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. Det kan dog også være et udtryk for tilfredshed, når der møder få op til afdelingsmøderne.

Den 23.11.23 blev der afholdt et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne. Emnerne var denne gang "Godt naboskab og behandling af klagesager" og "Afdelingernes muligheder for reduktion af driftsudgifter". Der var et spændende oplæg om fordele og ulemper ved forskellige former for ukrudtsbekæmpelse. Der var god opbakning fra afdelingsbestyrelserne til fællesmødet.

Beboere og personale

I 2023 er en af viceværterne stoppet. Stillingen er blevet besat fra 1.6.2023 med Rikke Lyager Pedersen.

Inspektør Hardy Jessen fratrådte sin stilling pr. 31. august 2023 og Torben Leen har overtaget rollen som ansvarlig for bygningsdriften. Torben er gået ind i arbejdet med god energi og er ved at være kendt med både håndværkere og beboere.

I maj fyldte vores rengøringsassistent Elly Boisen 80 år. Jyske Vestkysten bragte en stor artikel om Elly, der kunne fortælle, at hun ingen planer har om at lade sig pensionere. Boligforeningen fik god positiv omtale i artiklen, og vi er som bestyrelse stolte af, at vi har en arbejdsplads som en medarbejder ikke ønsker at forlade, selvom pensionsalderen for længst er nået.

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

Holger Mikkelsen, bestyrelsesmedlem

Tina Jensen, bestyrelsesmedlem

Allan Christiansen, bestyrelsesmedlem

Ole Sandstrøm, bestyrelsesmedlem

Eva Olesen, bestyrelsesmedlem