

Organisationsbestyrelsens beretning til repræsentantskabsmødet den 18. juni 2025

Organisationsbestyrelse og ledelsesforhold

Vi har afholdt 8 ordinære og 2 ekstraordinære møder i hovedbestyrelsen i 2024. Vi har igen i år været repræsenteret ved afdelingsmøderne i løbet af foråret. Vi deltager også aktivt i arrangementerne i fælleshusene.

Der blev afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 25.01.2024, med vedtægtsændringer og valg af yderligere 2 medlemmer til Hovedbestyrelsen, som følge af fusionen mellem Vejen Boligforening og Vamdrup Boligselskab. Disse 2 medlemmer skulle i henhold til de nye vedtægter vælges af repræsentantskabsmedlemmerne fra afdelingerne beliggende i Kolding Kommune. Ole Sandstrøm blev valgt for 2 år og Eva Olesen blev valgt for 1 år.

Hovedbestyrelsen konstituerede sig efter det ekstraordinære repræsentantskabsmøde med genvalg til Anne Jørgensen som næstformand. Ved konstitueringen efter det ordinære repræsentantskabsmøde den 18.06.2024 blev Anne Jørgensen genvalgt som næstformand.

D. 23.04.2024 var hovedbestyrelsen og Anette til Kredsmede i Kolding. Anne Jørgensen blev af Hovedbestyrelsen opstillet til BL's Kredsraad i 7. kreds. Anne Jørgensen blev på mødet valgt som 1. suppleant.

Anne, Sam og Holger har deltaget i Konference for organisationsbestyrelser den 21. – 22. september.

Sam og Anne har også i 2024 deltaget i ERFA møder, ligesom Anne og Holger deltog i en besigtigelsestur med "Kuben" i Kolding, i sidstnævnte deltog også Anette og Torben. På besigtigelsesturen blev der besøgt nybyggede boliger, hvor hensyn til grøn omstilling og klimatiltag er prioriteret højt. Der blev også set på transformering af gamle byområder og skabelse af nye bydelsprojekter.

De fleste fra Hovedbestyrelsen deltog den 5.12.2024 i et fællesmøde med repræsentanter fra Vejen Kommunes økonomiudvalg. På mødet orienterede borgmester Frank Schmidt-Hansen blandt andet om Vejen Kommunes nye budget, om befolkningsprognosen og om den nye bolig- og bosætningsstrategi. Derudover var der en fælles drøftelse af udviklingen i og samarbejde om boligsociale forhold. Mødet var for alle boligforeninger i Vejen Kommune.

Personalet deltager løbende i netværksgrupper og videreuddannelse for at dygtiggøre sig. I 2024 har ingen medarbejdere været på længerevarende kurser, hvilket var heldigt, idet der ikke har været tid til det, grundet ekstraarbejde som følge af fusionen.

Hovedbestyrelsen har i 2024 afholdt 2 arbejds møder hvor der blev arbejdet med årshjul, kriterier for tildeling af midler fra trækningsret/dispositionsfond, mål for henlæggelser, egenkontrol og byggepolitik.

Bæredygtig drift

Økonomi:

Boligforeningens handleplan for bæredygtig drift beskriver, at vi skal arbejde med forøgelse af antal lejemål, der administreres, f.eks. via nybyggeri eller administration for andre. Vi har derfor i 2024 arbejdet videre med seniorbofællesskabet i Askov, hvor der skal bygges 23 lejemål og et fælleshus.

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.

Vi og ledelsen arbejder løbende med at effektivisere og digitalisere arbejdsgange både i administrationen og i driften. Derfor er vagtordningen ændret i 2024, således at vagttelefonen er nedlagt, så lejere der har behov for akut hjælp uden for åbningstiden skal ringe direkte til de håndværkere, der kan hjælpe. Dette blev indført fra 01.06.2024 for lejemål beliggende i Vejen Kommune og fra 01.11.2024 for lejemål beliggende i Kolding Kommune.

Hovedbestyrelsen har igen i 2024 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. Hovedbestyrelsen har derfor godkendt en investeringsstrategi, som indeholder retningslinjer for placeringen af boligorganisationens og afdelingens midler.

Vejen Boligforening er i 2024 blevet stævnet af en nabo til afd. 24 – Nygade i Vamdrup til at betale for påståede skader på naboens ejendom, samt værdiforringelse i forbindelse med opførelsen af afd. 24. Til forsvar i denne sag har Vejen Boligforening været tvunget til at få en advokat til at køre sagen.

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 informerer på afdelingsmøderne om seneste nyt omkring affaldssorteringen og er i løbende dialog med både Kolding og Vejen kommuner 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.

Tidssvarende og tilgængelige boliger

Vores vision i boligforeningen er at have tidssvarende og tilgængelige boliger, der opfylder beboernes behov og krav. Vi har på baggrund af den eksterne granskning og afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner truffet beslutning om, at henlæggelserne skal hæves over de næste ti år fra 2023, så henlæggelserne kommer op på det niveau, som planerne viser, at der er behov for.

Melvangvej, afd. 22

Der har i 2024 været afholdt en ny licitation på et seniorbofællesskab med 23 lejemål og et fælleshus, hvor 4 byggefirmaer kom med deres bud på, hvad de kan levere inden for det beløb, vi har lov at bygge for. Ud fra de opsatte kriterier faldt valget på et projekt fra Selmer Byg. Antal boliger og antal kvadratmeter lå fast, men indretning m.m. var frit for tilbudsgiverne. Selmer Byg havde det projekt, som vi fandt bedst og de kunne som de eneste tilbyde en carport ved hvert lejemål.

Lærkevej/Vesterled, afd. 12:

Projektet var ramt af økonomiske udfordringer grundet almene stigninger. 2024 blev året hvor den længe ventede renovering kom i gang. En så stor renoveringssag med mange lejere der skal genhuses, giver naturligvis meget ekstra arbejde til vores personale. Genhusningen af de mange lejere i afdelingen har også betydet, at der har været meget færre lejemål at udleje til øvrige medlemmer på ventelisten. Der er stadig udfordringer med renoveringen, idet der i en bygning fra 1964 dukker uventede ting frem når man bryder ned og det er absolut ingen undtagelse i denne sag.

Lærkevej/Mågevej, afd. 10:

Afdelingen har fået nyt tag og efterisolering. Tidsplanen for projektet har ikke kunnet overholdes og vi ved at det har været til stor frustration for mange lejere, men vejret i 2024 har ikke vist sig fra sin bedste side.

Ahornparken, afd. 25:

Afdelingen skal have udskiftet vinduer og døre, samt mulighed for nye badeværelser på reglerne for kollektiv råderet.

Bakkegårdsparken, afd. 15:

Afdelingen skal have udskiftet tag, samt mulighed for nye badeværelser på reglerne for kollektiv råderet.

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 i Vejen og fælleshuset på Vestergade i Vamdrup. Fælleshusenes økonomi kan ikke hænge sammen uden et tilskud fra afdelingerne og dermed betales et mindre bidrag

via huslejen. Vi har besluttet at overtage driften af fælleshuset i Vamdrup fra afd. 21 og afdelingsmødet i afd. 21 har godkendt dette. Der er således lighed for driften af de 2 fælleshuse.

Der har længe været et ønske om at etablere et eller flere gæsteværelser i forbindelse med Fælleshuset i Vejen. 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 fælleshusene. 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 alsidige 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 tredje måned afhængig af antallet af aktiviteter, hvor vi vælger aktiviteter, tovholdere og hvem der kan hjælpe på hvilke datoer.

I løbet af 2024 har der været afholdt flere fællesspisninger, bankospil og en udflugt til Vejen Kirke. Beboerne kan følge med på hjemmesiden samt opslag på vores opslagstavler i opgang og vaskerier, ligesom alle invitationer sendes ud via "MinSide".

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

Beboerdemokrati

Der har i 2024 været afholdt 20 afdelingsmøder. 212 husstande har været repræsenteret til afdelingsmøderne i 2024. Der er valgt en afdelingsbestyrelse i 17 ud af 20 afdelinger. Afdeling 7, 23, 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 6.11.2024 blev der afholdt et fællesmøde for afdelingsbestyrelserne. Emnerne var denne gang "Opsætning af ladestandere", "Råderet", "ESG - Environment, Social og Governance, og dækker over hhv. miljø og klima, sociale forhold samt virksomhedsadfærd" og "Dagsorden og referater til/fra afdelingsbestyrelsesmøder, herunder instruktion i brug af MinSide". Der var god opbakning fra afdelingsbestyrelserne til fællesmødet.

Beboere og personale

I 2024 har vi ansat Uffe Schmidt som vicevært og Jeanette Kirkegaard som administrativ medarbejder. Begge er ansat i stillinger, som var ubesatte i Vamdrup Boligselskab inden fusionen mellem Vamdrup Boligselskab og Vejen Boligforening.

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

Bente Mayland, bestyrelsesmedlem