



På bestyrelsesmødet her i december har bestyrelsen bl.a. arbejdet med:

1. Evaluering af samarbejdet med DAB
2. Regnskab 2005/2006
3. Projekt "3 i 1"
4. Valg af byggeadministrator
5. Udlejningsforhold
6. Afdeling 6 – Tingshøj
7. Afdeling 12 – Blåbjergparken

Foruden bestyrelsen deltog også DABs administrerende direktør Niels Olsen, da vi bl.a. skulle evaluere samarbejdet med DAB

ad. 1. Evaluering af samarbejdet B'32/DAB

Niels Olsen fortalte, at der nu er overblik over sagerne i B'32, og at der arbejdes mod en igangsættelse af de store projektsager, og at en lang række "små-sager" er løst. Nye sager sættes løbende i gang, og der er ikke opstået nye "skæve" sager i det sidste halve år.

Regnskabsudarbejdelsen forløber planmæssigt, og regnskaberne forventes til revision inden jul.

Medio januar påbegyndes udarbejdelse af budgetforslag for 2008/2009 og der arbejdes hen mod en proces, hvor der bliver god tid til møder med afdelingsbestyrelserne om budgetterne forud for afdelingsmøderne, der skal holdes i maj.

Siden juni måned er en lang række administrative procedurer blevet optimeret, der er iværksat nye arbejdsrutiner, som dels forbedrer det økonomiske overblik, dels er tidsbesparende. Fx kan nævnes indførelse af elektronisk rekvisitionssystem, hvor viceværten rekvirerer arbejdet hos håndværker via en elektronisk rekvisition der samtidig disponerer udgiften i afdelingens regnskab, så budgetstyringen hos viceværten bliver optimal. Herudover giver det mulighed for en anden – og tidsbesparende – behandling af fraflytningssager i administrationen, samt hurtigere bogføring af fakturaer.

Medarbejderne har på et møde evalueret samarbejdet med DAB, og referer, at DABs forretningsførelse indtil nu har udvist åbenhed, handlekraft, dygtighed og professionalisme, en god support fra hovedkontoret og dygtig ledelse.

På den anden side, har personalet også oplevet, at der er manglende ressourcer til udførelse af arbejdet, manglende tid til sidemandsoplæring og frustration over alle de nye procedurer og opgaver.

Der er stadig mange forbedringer og ændringer som administrationen kunne tænke sig at gennemføre, der tænkes fx på løbende budgetkontroller til afdelingsbestyrelserne, forbedring/tilretning af den nye hjemmeside, scanning af lejekontrakter og fakturaer, forbedret information fra administration til afdelingsbestyrelser/beboere, men det synes ikke realistisk med store nye tiltag førend budgettrunden er afsluttet.

DABs samlede vurdering er, at det forløber planmæssigt og i henhold til den aftale B'32 og DAB indgik i juni måned.

B'32s bestyrelse er yderst tilfreds med samarbejdet og med de resultater der er nået indtil nu.

Ad. 2. Regnskab 2005/2006

Esbjerg Kommune har taget regnskabet for 2004/2005 og 2005/2006 til efterretning, men nævner en række forhold i regnskaberne. Administrationen har overfor kommunen redegjort for de enkelte punkter som følger:

Med hensyn til udgifter til advokat vedrørende verserende sag om huslejeniveau for daginstitutionerne, vil disse blive berigtiget i regnskabsåret 2006/2007, hvor advokatudgiften overføres til boligorganisationen, der vil opkræve denne som en tillægsydelse til administrationsbidraget i afdeling 11.

Boligorganisationen er bekendt med, at der er krav om forvaltningsrevision. Boligorganisationen skal i november/december 2007 træffe beslutning om den fremtidige administrationssituation – om der skal ansættes en forretningsfører, om opgaven skal udbydes i EU-udbud eller om man fx skal fusionere med en anden boligorganisation. Såfremt bestyrelsen/repræsentantskabet beslutter sig for at udbyde opgaven/fusionere med en anden boligorganisation forventes det, at målsætninger og handleplaner indgår som en del af aftalen med ny administrator. Såfremt boligorganisationen beslutter sig for at ansætte egen forretningsfører, vil vi straks iværksætte udarbejdelse af målsætninger og handleplaner.

Boligorganisationen afventer en afklaring af denne problemstilling, førend der afsættes ressourcer til opgaven. Boligorganisationens revisor er bekendt med beslutningen. Beslutningen vedrører også De vanføres Boligselskab, Esbjerg.

Boligorganisationen er bekendt med revisors anbefalinger, og har disponeret i henhold til disse i forbindelse med udarbejdelse af regnskabet for 2006/2007.

Efter revision af Boligorganisationens budget og set i relation til de tiltag Boligorganisationen har taget på nuværende tidspunkt, forventes det at Boligorganisationens negative arbejdskapital pr. 30. september 2006 på kr. 986.000 vil være indfriet i regnskabsåret 2008/2009.

Boligorganisationen forventer et yderligere underskud i regnskabsåret 2006/07 som først forventes fuldt afviklet i 2009/10.

Som en del af den handlingsplan der er forelagt og godkendt af organisationsbestyrelsen, skal underskud i de afdelinger der har omprioriteringssager med tilsagn fra Landsbyggefonden indfries. Dette sker fuldt ud pr. 30. september 2007. Herudover er der underskudssaldi til afvikling over mere end 3 år i følgende afdelinger:

Afdeling	Underskudssaldo pr. 30/9 2006	Budgetteret afviklingsperiode
Afdeling 5 – Præstebakken	kr. 775.903	10 år
Afdeling 14 – Ewalds Allé m.fl.	kr. 457.654	10 år

Afdeling 20 – Exnersgade har pr. 30. september 2007 en underskudssaldo på kr. 93.766, som forventes afviklet ved salg af ejendommen.

Ad. 3. Projekt ”3 i 1”

Landsbyggefonden har nu givet endeligt tilsagn, og arbejdet er påbegyndt pr. 1. oktober 2007 og der er udarbejdet forslag til kommissorium for projektorganisationen.

Forslag til styregruppens kommissorium

Grundlaget for Projekt 3 i 1 er et tilsagn fra Landsbyggefonden, Boligforeningen Ungdomsbo, B 32 og Esbjerg Kommune til en social og forebyggende indsats i udsatte boligområder Stengårdsvej, Kvaglund og Østerbyen.

Formål: Støtten ydes fra Landsbyggefonden, Boligforeningen Ungdomsbo, B 32 og Esbjerg Kommune til en social og forebyggende indsats i udsatte boligområder.
Styregruppen skal med udgangspunkt i tilsagnet træffe de overordnede beslutninger og godkende større projekter og evt. ændringer i indsatserne.

Periode: Støtten er givet til perioden 1. oktober 2007 – 30. september 2012

Sammensætning:

3 forretningsførere (Ungdomsbo, B 32 og EAB)

2 repræsentanter fra hovedbestyrelserne Ungdomsbo og B32

7 beboerrepræsentanter (Ungdomsbo, B 32 og EAB) (2 fra hvert boligområde samt 1 fra Skolebakken)

4 repræsentanter Esbjerg Kommune (Social og arbejdsmarked, Børn og Familie, Sundhed og omsorg samt kultur og fritid)

1 Sekretariatsleder

2 projektmedarbejdere

1 repræsentant fra erhvervslivet

Ansvar: I samarbejde med boligforeninger, Esbjerg Kommune og andre aktører skal gruppen arbejde på at gennemføre de initiativer, der er grundlaget for Landsbyggefondens tilsagn om støtte.

Opgaver: Styregruppens deltagere repræsenterer de respektive systemer og bidrager med faglig viden og ekspertise samt erfaringsudveksling. Gruppen er ansvarlig for formidling af de truffe beslutninger til egen organisation.

Information: Styregruppen er ansvarlig for gensidig orientering og koordinering af indsatser.

Styregruppen informeres løbende om projektets aktiviteter og tiltag og bidrager med information om relevante initiativer og aktiviteter fra egen organisation.

Markedsføring: Gruppen er i samarbejde med projektet ansvarlig for markedsføring af projektet.

Økonomi: Styregruppen har det økonomiske overordnede ansvar og orienteres løbende om projektets budget og regnskab.

Forankring: Styregruppen er ansvarlig for forankring af projektet.

Evaluerings: Styregruppen har det overordnede ansvar for evaluering midtvejs og ved projektet afslutning.

Administration: Styregruppen har det overordnede administrative ansvar. Fællessekretariatet og Ungdomsbo's administration er ansvarlig for udførelse af de administrative opgaver. Sekretariatslederen fungerer som sekretær for styregruppen.

Møder: Styregruppen afholder møder en tre gange årligt af to timers varighed. Fællessekretariatet er ansvarlig for udsendelse af dagorden og referat.

Forslag til kommissorium for forretningsudvalg

Grundlaget for Projekt 3 i 1 er et tilsagn fra Landsbyggefonden, Boligforeningen Ungdomsbo, B 32 og Esbjerg Kommune til en social og forebyggende indsats i udsatte boligområder Stengårdsvej, Kvaglund og Østerbyen.

Formål: Støtten ydes fra Landsbyggefonden, Boligforeningen Ungdomsbo, B 32 og Esbjerg Kommune til en social og forebyggende indsats i udsatte boligområder.

Forretningsudvalget er ansvarlig for implementering og udmøntelse af de af styregruppen truffe beslutninger med udgangspunkt i helhedsplanen, projektbeskrivelser og tilsagn.

Forretningsudvalget er ansvarlig for koordinering af indsatserne og for årsrapporter og evaluering.

Periode: Støtten er givet til perioden 1. oktober 2007 – 30. september 2012

Sammensætning:

3 forretningsførere (Ungdomsbo, B 32 og EAB)

4 repræsentanter Esbjerg Kommune (Social og arbejdsmarked, Børn og Familie, Sundhed og omsorg samt kultur og fritid)

1 Sekretariatsleder

2 projektmedarbejdere

1 repræsentant fra Sydvestjyllands Politi

Ansvar: I samarbejde med boligforeninger, Esbjerg Kommune og andre aktører skal gruppen arbejde på at gennemføre de initiativer, der er grundlaget for Landsbyggefondens tilsagn om støtte.

Forretningsudvalget arbejder under Styregruppens ansvar.

Opgaver: Forretningsudvalget er ansvarlig for implementering af indsatserne og skal sikre at helhedsplanen gennemføres som beskrevet i projektbeskrivelsen.

Forretningsudvalget er ansvarlig for formidling af de truffe beslutninger til egen organisation.

Information: Forretningsudvalget er ansvarlig for gensidig orientering og koordinering af indsatser.

Forretningsudvalget informeres løbende om projektets aktiviteter og tiltag og bidrager med information om relevante initiativer og aktiviteter fra egen organisation.

Markedsføring: Forretningsudvalget er i samarbejde styregruppen og med projektet ansvarlig for markedsføring af projektet.

Økonomi: Forretningsudvalget orienteres løbende om projektets budget og regnskab.

Forankring: Forretningsudvalget skal komme med forslag til styregruppen om forankringsmuligheder for indsatserne.

Evaluering: Forretningsudvalget har ansvar for gennemførelse af evaluering midtvejs og ved projektet afslutning.

Administration: Sekretariatslederen fungerer som sekretær for forretningsudvalget.

Møder: Forretningsudvalget afholder møder en gang månedligt af to timers varighed. Der udsendes dagsorden en uge før mødets afholdelse

Kommissorium for sociale aktiviteter

Grundlaget for Projekt 3 i 1 er et tilsagn fra Landsbyggefonden, Boligforeningen Ungdomsbo, B 32 og Esbjerg Kommune til en social og forebyggende indsats i udsatte boligområder Stengårdsvej, Kvaglund og Østerbyen.

Formål: Imødegå sociale problemer og igangsætte og gennemføre aktiviteter og indsatser i boligområderne.

Inddrage beboerne i aktiviteter

Nedsætte projektgrupper i boligområderne, samt en tænketank som vil komme med ideer og tiltag.

Periode: Støtten er givet til perioden 1. oktober 2007 – 30. september 2012

Ansvar: Styregruppen har det overordnede ansvar for anvendelse af støttemidlerne til sociale aktiviteter.

I samarbejde med boligforeninger, Esbjerg Kommune og andre aktører skal grupperne arbejde på at gennemføre de initiativer, der er grundlaget for Landsbyggefondens tilsagn om støtte.

Projektmedarbejderne er ansvarlige for gennemførelse af sociale aktiviteter i boligområderne i samarbejde med beboerne, frivillige og andre samarbejdspartnere.

Projektmedarbejderne er ansvarlige for at informere fællessekretariatet, styregruppe og forretningsudvalg om indsatserne.

Fællessekretariatet er ansvarlig for koordinering af indsatserne.

Opgaver: Før igangsætning af større sociale aktiviteter (over 25.000 kr.) udarbejdes en projektbeskrivelse indeholdende budget til styregruppen.

Økonomi: Projektmedarbejderne har en pulje på 25.000 kr. årligt til anvendelse af sociale aktiviteter. Der udarbejdes halvårligt regnskab.

Boligorganisationernes egenfinansiering

B'32 og Ungdomsbo bidrager til projektets finansiering i form af erlagte timer. I alt ca. 37 timer pr. uge. Den samlede oversigt for egenfinansieringen er som følger:

Ungdomsbo og B 32							
Erlagte timer	62.500	482.452	482.452	482.452	482.452	257.494	2.249.802
Lokaler	225 tm.	1.790 tm.	1.790 tm.	1.790 tm.	1.790 tm.	975 tm.	8.360 tm
Ansøgning	36.000	144.000	44.000	44.000	144.000	108.000	720.000
	75.000						75.000
I alt	173.500	626.452	626.452	626.452	626.000	365.494	3.044.802

Det er endnu ikke klarlagt hvilke medarbejdere og timer der skal bruges, idet det vil afhænge af de enkelte projekter der skal igangsættes. Det bør nævnes, at det alene er lønnede medarbejders timer der indgår i egenfinansieringen.

Ad. 4. Valg af byggeadministrator

Opgaven som byggeadministrator for

Afdeling 6 – Tingshøj

Afdeling 7 – Engdraget

Afdeling 8 – Hedegårdene

Afdeling 12 – Blåbjergparken og

Afdeling 23 – Samvirke

Er efter annoncering gået til KUBEN-Boplan .

I december måned eller primo januar vil der blive indgået aftaler med de enkelte afdelingsbestyrelser og byggeadministrator om det videre forløb for sagerne i de enkelte afdelinger.

Ad. 5 Udlejningsforhold

Der er pt. én tabsgivende lejlighed i B'32. Som det fremgår af oversigten er der mange opsagte lejemaal til udlejning de kommende måneder. I afdeling 24 - Nørregade/Stormgade er der opsagt en seniorbolig pr. 15. december 2007. Ansøgerne skal være over 55 på indflytningstidspunktet, må ikke have hjemmeboende børn og skal ønske at indgå i det sociale fællesskab. Alle ansøgere på ventelisten har takket nej til boligtilbuddet, og boligen annonceres derfor ledig på hjemmesiden. Boligen vil være tabsgivende fra 15. januar 2008, hvis den ikke udlejes.

Der er én tabsgivende lejlighed pr. 1. december og yderligere to vil give tab fra den 15. december, såfremt de ikke bliver udlejet inden.

Ad. 6 Afd. 6 – Tingshøj

Helhedsplan

Afdeling 6 har modtaget endelig indstilling fra Landsbyggefonden til støttefastsættelse til den ansøgte helhedsplan.

I forhold til Landsbyggefondens tidligere foreløbige udmelding, er ombygning af tandlægeklinikken taget med i tilsagnet. Ligeledes er der i den samlede økonomiske lettelse taget højde for en manglende lejeindtægt fra klinikken.

Arbejderne er umiddelbart klar til iværksættelse, men har afventet en afklaring af B32's samlede økonomi, idet det er forudsat, at dispositionsfonden hvert år yder et tilskud til afdelingen for at mindske huslejestigningen, samt et kontant tilskud til indfrielse af afdelingens underskudssaldo.

Helhedsplanen omfatter følgende arbejder:

Byggeskaderenovering:

Renovering af altaner og skalmuring af østvendte gavle

Miljøarbejder:

Renovering af de grønne områder og ombygning af fælleslokaler.

Følgende arbejder kan gennemføres inden for tilsagnets ramme:

Beplantning m.v., herunder asfalt på kørearealer, højdejusteringer o.s.v.

Møblering af udearealer (legepladser, bænke o.s.v.)

Øvrige ændringer – etablering af P-plads ved nr. 16, flisebelægning på stier o.s.v.

Ombygning af fælleslokaler (kr. 500.000)

Ombygning af tandlægeklinik til boliger:

I dag henstår tandlægeboligen på 121 m² uudlejet. Afdelingen har ønsket at ombygge den til bolig/boliger.

Besparelser på udamortiserede lån ydes som årlige tilskud fra dispositionsfonden.

Lejeændring:

Den samlede nedsættelse af huslejen er foreløbig udmeldt til kr. 50.000 pr. år, hvilket svarer til en lejenedsættelse på ca. 0,63%. Lejenedsættelsen vil blive indarbejdet i forbindelse med budgettet for 2008/2009, såfremt der er givet endeligt tilsagn i sagen.

Beboerne har godkendt helhedsplanens gennemførelse på et møde den 3. december 2007 og bestyrelsen godkendte også indstillingen.

Arbejder uden for helhedsplanen

Udskiftning af vinduer:

En del af den oprindelige ansøgning var et projekt for udskiftning af vinduer.

Afdelingen har afsat penge i langtidsplanen for vedligeholdelse til arbejdet – dog langt fra nok til dækning af hele udgiften, og resten må lånefinansieres med huslejelejerhøjelse til følge.

Udskiftning af køkkener:

Køkkenerne er gamle, og der bør snarest iværksættes en model for fremtidige udskiftninger.

Der bør tages stilling til hvordan et sådant arbejde kan finansieres.

Udskiftning af badeværelser:

Der er i en tidligere helhedsplan udskiftet badeværelser i alle lejemål – bortset fra én blok (ca. 56 lejemål).

Der bør tages stilling til hvordan et sådant arbejde kan finansieres.

Når helhedsplanen er endelig godkendt, og man derfor kender de økonomiske rammer for arbejdets gennemførelse, bør man tage stilling til hvordan og hvornår ovenstående arbejder kan gennemføres – fx ved øgede henlæggelser, optagelse af eksternt lån og individuel huslejelejerhøjelse for nyt køkken osv.

Ad.7 Afd. 12 – Blåbjergparken

Helhedsplan

Afdeling 12 har modtaget udkast fra Landsbyggefonden til støttefastsættelse til den ansøgte helhedsplan. Helhedsplanen omfatter tagudskiftning, fjernvarmerør i terræn, renovering af badeværelser, udskiftning af udvendige døre, udskiftning af vinduer, diverse miljøarbejder.

Arbejderne er umiddelbart klar til iværksættelse, men har afventet en afklaring af B32's samlede økonomi, idet det er forudsat, at dispositionsfonden hvert år yder et tilskud til afdelingen for at mindske huslejestigningen.

Helhedsplan omfatter følgende fysiske arbejder:

Byggeskaderenovering:

Renovering af tage

Renovering af fjernvarmerør i terræn samt udskiftning af hoveddøre, skydedøre og terrassedøre, samt udskiftning af badeværelser

Den foreløbige udmelding fra Landsbyggefonden lyder på finansiering med støttede lån forudsat, at 1/4 af udgifterne til tag og badeværelser finansieres med ustøttede lån.

Miljøarbejder:

Renovering af grønne områder, belægninger, beplantning, trafiksanering, belysning ved hovedsti, samt renovering af fælleslokaler

Huslejestigning:

Den årlige huslejestigning svarer til forhøjelse på 5,97%, eller kr. 38.22 pr. år pr. m²

Beboerne har godkendt helhedsplanens gennemførelse på et møde den 5. december 2007

Arbejder uden for helhedsplanen

Renovering af køkkener er ikke en del af helhedsplanen, og det er indstillet til afdelingsmødet at vente med igangsættelse af fx en individuel model for renovering, indtil helhedsplanens endelige økonomi er kendt.