

# Nyhedsbrev

september 2008

## I dette nummer

- 1 Boligpolitik
- 2 Bydelsprojekt "3 i 1"
- 3 Udlejningsforhold
- 4 Lønsumsafgift
- 5 Bydelsprojektet "3 i 1"
- 6 Lønsumsafgift
- 7 Regulering af indskud
- 8 Budgetkontrol
- 9 Kursus for afdelingsbestyrelser

### Redaktionsudvalg:

Formand Bernd Michelsen  
Næstformand Ole Bak  
Kontorleder Lisbeth Nygaard Jacobsen

**Organisationsbestyrelsen holdt møde den 9. september 2008 kl. 18.00.**

### Boligpolitik

Esbjerg Kommune har nedsat et udvalg, der arbejder med en boligpolitik for hele kommunen. Udvalget består af to repræsentanter fra boligforeningerne, én ejendoms-mægler, én repræsentant fra erhvervslivet og en række kommunale embedsmænd. Boligpolitikken skal politisk godkendes, og forventes færdig i oktober/november måned, men der er ikke umiddelbart afsat penge til nybyggeri i næste års kommunale-budget, og det vides ikke om der kommer midler – og hvor mange – i årene efter.

### Bydelsprojektet 3 i 1

B'32 samarbejder med Ungdomsbo om en række sociale tiltag i Kvaglund, Østerbyen og Stengårdsvej. Efter en travl opstart, er hele projektet nu ved at finde sin endelige form.

Bydelsprojekt 3i1 har haft uformelt besøg af borgmester Johnny Søtrup, som viste stor begejstring for projektet samt for boligforeningernes og beboernes engagement.

Den 24. juni 2008 besøgte Jørgen Olsen og Michael Jørgensen fra Landsbyggefonden Bydelsprojekt 3i1 i Kvaglund, Projekthuset på Stengårdsvej, JobShop. De fik desuden en guidet rundtur i boligområderne Kvaglund, Stengårdsvej og Østerbyen.

Alle borgere kan besøge huset i Kvaglund (ved butikkerne hvor Kridthuset tidligere lå), men som noget nyt, vil vi også gerne lave lidt mere opsøgende arbejde, og hjælpe beboere der har brug for støtte til budgetlægning, ansøgning om sociale ydelser m.v. Alt sammen med henblik på at undgå udsættelser af den ene eller anden årsag. Det er selvfølgelig ganske frivilligt,

om man ønsker at gøre brug af tilbuddet.

Sundhuset, som er et forebyggende og sundhedsfremmende hus for beboerne i de tre bydelsområder, tilbyder i efteråret forskellige motionshold. Alle kan deltage, uanset om man er vant til at dyrke motion eller ej. Det er gratis at deltage på holdene. Man kan se mere om de enkelte hold på vores hjemmeside [www.b32.dk](http://www.b32.dk), hvor der er et link til projekt 3 i 1.

### Udlejningsforhold

Der er rigtig mange opsigelser for tiden, og derfor er mange afdelinger ramt af en ud- og indflytnings-epedimi! B'32 har kun én bolig, der giver lejetab for afdelingerne, men det kan mærkes på telefonerne, at der er travlhed i udlejningsafdelingen.

### Lønsumsafgift

Med dommerstemmerne 7 – 0 i Højesteret vandt BL og Albertslund Boligselskab den principielle sag om lønsumsafgift m.v., som BL havde indbragt for Højesteret, efter sagen var blevet tabt i Østre Landsret i december 2006.

Det endelige resultat er særdeles glædeligt, både fordi mange medlemmer med egen administration nu vil kunne få tilbagebetalt adskillige tusinde kroner i for meget indbetalt lønsumsafgift, og fordi dommen også gør op med momsproblematikken på ejendomsfunktionærer og dermed på de formelle ansættelsesforhold.

Højesteretsdommen har endvidere slået fast, at en afdeling er en del af en boligorganisation og altså ikke en selvstændig juridisk enhed. I dommens særdeles klare præmisser hedder det bl.a. således:

*"... Afdelingerne er imidlertid ikke i øvrigt tillagt sædvanlige ejerbeføjelser over ejendommen. Det er således boligorganisationens – og ikke afdelingernes – ledelse, som træffer beslutning*

om salg, pantsætning eller væsentlig forandring af ejendommene.....".

"... og en afdeling kan således ikke opbygge en egentlig egenkapital. Uanset princippet om økonomisk uafhængighed kan en afdeling i en boligorganisation på denne baggrund ikke anses for en selvstændig juridisk enhed, men må – som også selve betegnelsen "afdeling" indikerer – anses for en del af boligorganisationen."

Det er således det af BL forfægtede enhedssynspunkt, hvorefter en almen boligorganisation med tilhørende afdelinger er én juridisk enhed, der sejrede i Højesteret.

For B'32 betyder det, at SKAT skal tilbagebetale opkrævet lønsums-afgift for årene 2005 og fremefter - i alt ca. kr. 1.500.000. Herudover vil organisationen gøre krav på lønsums-afgift helt tilbage fra 1996. Selskabets revisor har skrevet til SKAT om tilbagebetaling, og vi forventer at høre nyt i sagen i det sene efterår.

### **Budgetkontrol**

Der er udarbejdet budgetkontrol for de første 9 måneder af regnskabsåret – både for organisation og afdelinger. Det ser generelt fornuftigt ud i alle afdelingerne, og vi stiler mod at undgå underskud ved regnskabsårets afslutning.

Boligorganisationens budgetkontrol er udarbejdet med de forudsætninger, at B'32 har haft sin egen administration frem til juni 2008. I de resterende 4 måneder skal der betales et administrationsgebyr på 3.080 kr. pr. lejemålsenhed til DAB og til gengæld overgår løn og driftsudgifter til administrator.

Boligorganisationens drift ser fornuftigt ud og der forventes et overskud på ca. 1.212.000 kr. til afvikling af den negative arbejdskapital – helt i overensstemmelse med den udarbejdede handleplan.

### **Fest for repræsentantskabet/afdelingsbestyrelserne**

Bestyrelsen besluttede på sit sidste møde, at der skal holdes en fest i forbindelse med næste års repræsentantskabsmøde. Der er nedsat et udvalg, som har påtaget sig at arrangere dagen. Udvalget består af Per Cemann, Per Bengtsen og Kirsten Kirkegaard. Så snart vi ken-

der datoen for arrangementet, vil I blive orienteret.

### **Regulering af indskud**

Indskuddene er ikke reguleret i flere år, hvilket i mange afdelinger giver større tab ved fraflytninger end nødvendigt. Indskuddene blev sidste gang reguleret til kr. 150 pr. kvadratmeter i alle afdelinger. Bestyrelsen besluttede på mødet at regulere indskuddene til kr. 200 pr. kvadratmeter i alle afdelinger, dog undtaget afdelingerne 17, 19, 22, 24 og 25, hvor indskuddene er større end kr. 200 pr. kvadratmeter, og derfor ikke skal reguleres.

Indskuddene vil først blive forhøjet ved genudlejning. Esbjerg kommune skal godkende ændringen, førend den kan træde i kraft.

### **Kursus for afdelingsbestyrelser**

Bestyrelsen besluttede at holde en kursusaften om kompetenceforhold for afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen. Kurset forestås af formand/næstformand og administrator i forening. Kurset er planlagt til den 18. november 2008 i administrationens lokaler.

### **Nyt fra administrationen**

Som noget nyt har vi fået en telefonsvarer tilkoblet de enkelte telefoner. Det KAN nemlig godt være svært at komme igennem til os i visse perioder, da mange ringer op til os på én gang. Læg derfor gerne navn og telefonnummer på telefonsvareren, så ringer vi tilbage så snart det bliver muligt. Du kan også sende en mail til [b32@b32.dk](mailto:b32@b32.dk), hvorefter du hører fra os så hurtigt som muligt.

Vi er i gang med at udarbejde forslag til nye regler for alle afdelinger. Reglements pakken indeholder forslag til :

Ordensreglement (husorden)  
Vedligeholdelsesreglement  
Vedligeholdelsesstandard  
Råderetskatalog

Vi håber alle afdelingsbestyrelserne bliver færlige med forslagene for egen afdeling, så de kan forelægges til godkendelse på afdelingsmøderne i foråret 2009.

## **Mødekalender B'32**

### **Organisationsbestyrelsen**

Temadag med DABs ledelse

**fredag den 24. oktober 2008**  
Temadagen holdes hos DAB,  
Finsensvej 33  
2000 Frederiksberg

Næste bestyrelsesmøde holdes

**Tirsdag den 11. november 2008 kl. 16.15**  
på restaurant SydVesten.

### **Afdelingsbestyrelser og repræsentantskabet**

Kursus om kompetenceforhold  
Hvem kan og må hvad?  
Hvem bestemmer hvad?

**tirsdag den 18. november 2008 kl. 17**  
i administrationens lokaler  
Storegade 33, 2.  
6700 Esbjerg

Repræsentantskabsmøde og  
efterfølgende fest

**Marts 2009**  
Dato m.v. endnu ikke fastlagt

### **Hjemmesiden**

Besøg os på [www.b32.dk](http://www.b32.dk)

se nyheder, ledige boliger, faktuelle  
informationer fra afdelinger o.s.v.

Du kan også tilmelde dig

nyheds-service

Så får du automatisk information, når der  
lægges nyheder på siden.

### **Her finder du os:**

Boligforeningen '32  
Storegade 33, 2.  
6700 Esbjerg

Telefon 75 12 24 88  
Telefax 75 13 53 23

E-mail [b32@b32](mailto:b32@b32)