

Nyhedsbrev

november 2008

I dette nummer

- 1 Lønsumsafgift
- 2 Bydelsprojekt "3 i 1"
- 3 Udlejningsforhold
- 4 Forvaltningsrevision
- 5 Helhedsplansagerne
- 6 Valgt til afdelingsbestyrelsen m.v.
- 7 Rotteplage
- 8 Fest
- 9 Kursus for afdelingsbestyrelser

Redaktionsudvalg:

Formand Bernd Michelsen
Næstformand Ole Bak
Kontorleder Lisbeth Nygaard Jacobsen

Organisationsbestyrelsen holdt møde den 11. november 2008 kl. 16.15.

Lønsumsafgift

Revisor har på vegne af B'32 anmodet om at få penge retur for indbetalt lønsumsafgift. SKAT i Esbjerg har meddelt, at man afventer kammeradvokatens beskrivelser for de nærmere omstændigheder for udbetaling, og der derfor ikke kan ske udbetaling førend der foreligger et genop-tagelsescirkulære.

Vi venter altså stadig, men det vil lune dejligt i pengekassen, når B'32 får pengene tilbage!

Bydelsprojektet 3 i 1

I øjeblikket arbejder man på at indgå aftale med en kommunikationsmedarbejder, som kan være med til at skabe en avis/blad med nyheder, gode historier, aktuelle tiltag osv., så beboere og afdelingsbestyrelser kan følge med i hele projektet.

Det er tanken, at B'32 afholder udgifterne til medarbejderne af de midler, der er afsat til projektet, og at timerne indgår i de erlagte timer for B'32.

Bestyrelsen drøftede med baggrund i, at der gennem længere tid har været en øget hyppighed af indbrud, salg af narkotika o.s.v. i enkelte boligområder, hvordan man kan øge indsatsen for at skabe større tryghed hos beboerne.

Bestyrelsen var enige om, at man skal forsøge dels at anmelde de kriminelle handlinger til politiet, dels at man skal forsøge at iværksætte hjælp i det kommunale sociale system – og at man samtidig inden for lovens rammer skal give påmindelser og ophævelser af lejemålene, hvis dette er muligt. Ikke fordi det i sig selv er et mål af opsigte lejere fra lejemålene, men fordi der kan være en vis signalværdi i, at

man ikke tolerer denne adfærd i boligområderne.

Der var bred enighed om, at man skal forsøge at samarbejde med projektmedarbejderne i "3 i 1" projektet om de enkelte sager, ligesom man var enige i, at hver enkelt sag skal behandles efter en individuel vurdering.

Udlejningsforhold

Pr. 1. november 2008 havde B'32 ingen boliger, der gav lejetab for boligafdelingerne.

Forvaltningsrevision

I forlængelse af bestyrelsens drøftelser på temadagen i DAB den 24. oktober 2008, følger en beskrivelse af den metode DAB har foreslået de administrerede selskaber i forbindelse med indførelse af forvaltningsrevision.

Siden 1999 har det været et krav, at der ved revision i almene boligorganisationer også udføres forvaltningsrevision. Formålet er at øge gennemskuelligheden og sikre en rationel drift, samt at styrke det offentlige tilsyn. Udover at leve op til de lovgivningsmæssige krav ønsker DAB gennem sit forvaltningsrevisionsprogram at sikre en ensartet ydelse af forud fastlagt kvalitet, og at effektivisere brugen af medarbejderressourcerne.

DABs program for forvaltningsrevision tager udgangspunkt, at der foreligger skriftlige og velkendte forretningsgangsbeskrivelser på alle væsentlige områder. Der foreligger i dag ca. 70 mere eller mindre omfattende forretningsgangsbeskrivelser med tilhørende standardbreve, regneark og vejledninger.

Arbejdet med udarbejdelse og revision af forretningsgangsbeskrivelser foregår løbende. Alle forretningsgangsbeskrivelser udarbejdes af medarbejdere, der arbejder med sagsområdet i det daglige, og de godkendes af DABs

ledelse. Drejer forretningsgangsbeskrivelsen sig om opgaveløsning i relation til selskaber og boligafdelinger, godkendes de ligeledes af Serviceudvalget, som er nedsat af DABs bestyrelse.

Når en ny forretningsgangsbeskrivelse er færdigbehandlet og godkendt, offentliggøres den på DABs Intranet. Ved samme lejlighed tages der stilling til, om forretningsgangsbeskrivelsen også rummer forskrifter, der gælder for ejendomsfunktionærerne. Det kunne den f.eks. gøre, hvis det drejer sig om betaling af fakturaer, ansættelse af nye medarbejdere, flyttesagsbehandling eller andet. I disse situationer up-loades forretningsgangsbeskrivelsen på funktionærdelen af www.dabbolig.dk, og der sendes samtidig en e-mail til alle ejendomskontorer med opfordring til at orientere sig om det nye materiale.

I forbindelse med udarbejdelse af forretningsgangsbeskrivelser bliver der også taget stilling til, om der skal udarbejdes supplerende informativt materiale til beboere og/eller bestyrelsesmedlemmer. Dette har f.eks. været tilfældet med brochurerne "Efter branden" og "Sådan betaler vi regninger i DAB".

Der gennemføres årligt kontrol af udvalgte forretningsgange. Det er DABs ledelse, der beslutter, hvilke forretningsgange, der skal kontrolleres, idet der lægges vægt på antallet af sager, på graden af brugerinvolvering i sagsbehandlingen, på ressourceforbruget til behandling af denne sagstype, samt opnå - over en tid - gennemgang af alle sagsområder. Kontrollen bliver udført af DAB's egne medarbejdere, men det er besluttet, at ingen medarbejder skal kontrollere sin egen sagsbehandling.

I 2006 blev følgende sagsområder gennemgået:

- Individuelle moderniseringssager
- Indflytningssager
- Inspektørernes månedsmøder med ejendomsmestrene
- Dagsordner og referater til selskabsbestyrelsesmøder.

Resultatet af kontrollen blev fremlagt for DABs bestyrelse og for revisionen, og gav anledning til mindre ændringer i forretningsgangene.

Endvidere blev der foretaget en beboertilfredshedsmåling blandt 1100 beboere i 10 boligafdelinger. Undersøgelsen omhandlede DAB's og ejendomskontorerne evne til at opfylde DAB's servicemål om at være redelige, effektive og omsorgsfulde. Resultatet af denne undersøgelse blev fremlagt for DAB's bestyrelse og repræsentantskab og har givet anledning til opfølgende initiativer.

I 2007 blev nedenstående områder gennemgået, og de anførte hovedkonklusioner blev taget til efterretning af DAB's bestyrelse i november 2007:

- Ledelsesinformation til direktionen.
- Målopfyldelsen kan forbedres, idet den fastlagte information leveres i forskelligt omfang fra grupperne. Efterfølgende er det besluttet at ændre indholdet af den fastlagte ledelsesinformation, ligesom forretningsgangen for udarbejdelse og fremlæggelse er ændret.
- Afdelingens regler på www.dabbolig.dk Målopfyldelsen er meget tilfredsstillende (mere end 98 %), men kontrollen viste, at der er behov for en regelmæssig gennemgang af samtlige afdelinger én gang i kvartalet for at sikre, at alle regler er tilgængelige.
- Betaling af fakturaer efter indscanning. Der behandles hvert år ca. 120.000 fakturaer i DAB's elektroniske betalingssystem. Det forventes, at ca. 25 % af disse i 2007 vil være elektroniske fakturaer, mens de resterende er papirfakturaer. Målopfyldelsen på sagsbehandlingstiderne var tilfredsstillende, men kontrollen gav anledning til yderligere undersøgelse af, hvordan man i højere grad kan sikre betaling præcist på sidste betalingsdag.

Resultatet af kontrollen blev ligeledes fremlagt for revisionen i forbindelse med den finansielle revision af DAB's årsregnskab for 2007.

Også i 2007 blev der foretaget en tilfredshedsmåling blandt 1037 medlemmer af afdelings- og eller selskabsbestyrelser. Formålet var at undersøge, om DAB's samarbejde med bestyrelserne præget af omhu, initiativ og loyalitet. Undersøgelsen viste, at der er stor tilfredshed med samarbejdet mellem DAB og såvel afdelings- som selskabsbestyrelser. Generelt er der større tilfredshed på selskabsbestyrelsesniveau end på afdelingsbestyrelsesniveau. Rapporten om undersøgelsen blev behandlet af DAB's bestyrelse i marts 2008, og det blev konkluderet, at DAB lever op til målsætningerne, men at der behov for en øget indsats, når det gælder markedsføring af nye initiativer og evne til at gennemføre nye idéer.

I 2008 er følgende områder udvalgt til kontrol:

Forretningsgangen for ansættelse af ejendomsfunktionærer.

- Gennemgang af fraflytningssager – herunder tidsforbrug og overholdelse af tidsfrister for genudlejning
- Kontrol af rettidig udarbejdelse af forbrugsregnskaber og regulering af a contobetaling
- Anvendelse af opgavelister
- Anvendelsen af afstemningslister i beboerservice

Resultatet af denne kontrol vil indgå i redegørelsen for 2008/2009. Metoden er drøftet med organisationens revisor, som finder det er en god måde at gennemføre forvaltningsrevision på.

Punktet vil blive drøftet med organisationens repræsentantskab i foråret 2009.

Voldgiftsag

Sagen med Kressner/B'32 er nu afsluttet i voldgiftretten. Sagen vedrører bolignet i afdeling 1 og 3 m.fl. og er startet helt tilbage i 2002.

B'32 skal honorere Kressner for det arbejde der er udført, samt betale en erstatning for brug af projektet. Dejligt med en afslutning af sagen!

Regulering af indskud

Esbjerg kommune har nu godkendt en forhøjelse af indskudsbeløbene. Reguleringen gælder kun for nye beboere der flytter ind i B'32.

Helhedsplan-sagerne

Der er et tæt samarbejde mellem byggeudvalgene og Kuben i alle de berørte afdelinger. Alt forløber planmæssigt – dog med mindre forsinkelser i tidsplanerne. Dog ikke forsinkelser der er så store, at man ikke forventer at indhente dem inden sagerne fysisk skal iværksættes.

Rotteplage

Der har været konstateret brud på kloaksystemet i blokken Ewalds krogen 17-19-21.

Efter længere tids forgæves forsøg på at fange rotterne i fælder, er de 3 beboere nu genhuset i andre boliger. Der er sat ind for at fange rotterne, bl.a. er der taget kontakt til et firma som forhandler specielle rottelåse med indbygget "spidning", når en rotte passerer forbi i kloaksystemet. I de 3 boliger er der skåret gulve op og sat fælder.

I kloakken er der samtidigt installeret en midlertidig kamerainstallation for afklaring om "der er liv i kloakken". Kommune Forsikring er med i sagen og dækker omkostningerne, og man forventer, at problemerne er ved at være løst.

Fest for repræsentantskabet/ afdelingsbestyrelserne

Festen bliver holdt lørdag den 21. marts 2009 kl. 18.00 i Egehuset. Det er endnu ikke aftalt, om der skal holdes repræsentantskabsmøde samme dag – eller om der som de tidligere år – holdes møde en hverdagsaften.

Kursus for afdelingsbestyrelser

Der holdes en temaaften for afdelingsbestyrelser den 18. november 2008. Aftenens emne er "kompetence" i en almen boligorganisation.

Konference for afdelingsbestyrelser

Bestyrelsen har besluttet at holde en konference for afdelingsbestyrelserne. Konferencen er aftalt til den 27. januar 2009 kl. 18,30 – formentlig i Egehuset, hvis det er ledigt.

Aftenens emne bliver

- sammenhæng mellem budgetter og vedligeholdelsesstandard i afdelingerne
- mulighed for individuelt tilkøb af ydelser – fx hækklipning
- generelle holdninger til boligstandard i B'32

Der vil blive udsendt en særskilt invitation og tilmelding.

Konferencen skal hjælpe afdelingsbestyrelserne med at få deres reglementer gennemarbejdet, så de kan forelægges på afdelingsmøderne i foråret 2009.

Valgt til både afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen

Ifølge vedtægterne er der intet til hinder for, at man kan være medlem af – eller formand for – en afdelingsbestyrelse samtidig med, at man er valgt som medlem af organisationsbestyrelsen. I B'32 har man tidligere indgået en intern aftale om, at man udtræder af afdelingsbestyrelsen hvis man bliver valgt til organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen var af den opfattelse, at tiden er løbet fra denne gamle henstilling, og at de enkelte medlemmer selv bør kende "hvilken kasket" man har på i forskellige sammenhænge.

Mødekalender B'32

Bestyrelsesmøder:

Næste møde er planlagt til

Tirsdag den 9/12 2008 kl. 16.15
hos Administrationen

Kurser/konferencer for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og repræsentantskabsmedlemmer:

Temaaften om kompetence
Tirsdag den 18/11 2008 kl. 17.00
på vandrehjemmet

Temaaften om vedligeholdelse m.v
tirsdag den 27/1 2009 kl. 18,30
i Egehuset

Fest for repræsentantskabet:
Lørdag den 21/3 2009 kl. 18,00
i Egehuset

Repræsentantskabsmøde:
Dato ikke endeligt fastlagt

Hjemmesiden

Besøg os på www.b32.dk