

Nyhedsbrev

juni 2008

**Organisationsbestyrelsen
holdt møde den 10. juni 2008
kl. 16,15.**

I dette nummer

- 1 Budgetter 2008/2009
- 2 Ejendomsvurderinger
- 3 Udlejningsforhold
- 4 A-nøgler
- 5 Bydelsprojektet "3 i 1"
- 6 Byggeudvalg
- 7 Lidt nyt fra afdelingerne
- 8 Lidt nyt fra administrationen
- 9 Planlagte møder

Budgetter 2008/2009

Alle afdelinger har holdt et ordinært afdelingsmøde om godkendelse af budgettet. Møderne er alle steder forløbet fint.

Organisationens budget blev godkendt af organisationsbestyrelsen på mødet den 10. juni 2008. Bestyrelsen besluttede at sætte penge af til en fest for repræsentantskabsmedlemmerne en konference for organisationsbestyrelsen. Det er endnu ikke bestemt hvornår arrangementerne skal finde sted.

Ændringer i huslejen bliver varslet overfor beboerne i løbet af juni måned – og ændringerne træder i kraft fra den 1. oktober 2008.

Nedenfor fremgår de gennemsnitlige kvadratmeter priser og stigninger i huslejen pr. 1. oktober 2008 for de enkelte afdelinger:

Administrationshonoraret for afdelingerne er uændret i forhold til sidste år, selvom administrationsudgifterne er billigere efter indgåelse af administrationsaftalen med DAB, men i første omgang skal besparelse bruges til at nedbringe organisationens negative arbejdskapital. Arbejdskapitalen forventes at være positiv om ca. 3 år.

Som noget nyt udbetales der i år honorar til bestyrelsens medlemmer 50% udbetales til formanden og 50% fordeles blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Der er taget højde for udgiften i budgettet.

Der er udarbejdet halvårsregnskaber – både for organisation og afdelinger, og omkostningsniveauet ser fornuftigt ud. Der er stor fokus på at undgå underskud – både i afdelingernes og organisationens regnskab.

Afdeling	Antal boliger	kr/m ² pr. 1/10 08	Stigning i prct.
0101 Grådybet, Gl. Vardevej	215	505,00	1,58%
0102 Grønnegade, Rørkjærsgade	40	488,00	0,00%
0103 Parkvænget	308	473,00	1,98%
0104 Frejaparken	266	553,00	1,72%
0105 Præstebakken	271	578,00	4,08%
0106 Tinghøjen	182	540,00	2,92%
0107 Engdraget	59	588,00	2,98%
0108 Hedegårdene	489	531,00	5,36%
0109 Rønnebaerhaven	41	753,00	2,46%
0112 Blåbjergparken	182	674,00	1,61%
1713 Teglværksgade, Rørkjærsgade	29	721,00	1,94%
0114 Ewalds Allé, Ewaldskrogen mfl.	137	725,00	1,94%
0115 Vårparken	40	721,00	0,00%
0116 Højvangsparken	93	654,00	1,07%
0117 Kittelgården	27	739,00	1,92%
0118 Skjoldsgade, Spangsbjerggade	70	725,00	0,00%
0119 Stormgade, Skolegade	8	623,00	5,81%
0122 Baggesens Allé, Exnersgade	31	783,00	0,52%
0123 Samvirke	24	461,00	0,00%
0124 Nørregade, Stormgade	12	663,00	1,83%
0125 Skads	9	715,00	2,36%

Redaktionsudvalg:

Formand Bernd Michelsen
Næstformand Ole Bak
Kontorleder Lisbeth Jacobsen

Ejendomsvurderinger

Bestyrelsen har besluttet at indgå aftale med Property Consult Aps. om gennemgang af alle afdelingernes ejendomsvurderinger. Property Consult Aps. aflønnes med "no cure no pay", hvilket vil sige, at de får 50% af den fortjeneste de kan opnå det første år ved en nedsættelse af ejendomsskatten. Resten tilfalder selvfølgelig beboerne, ligesom en nedsættelse vil medføre færre udgifter for afdelingerne fremover.

Udlejningsforhold

Hvert år er der på denne tid mange opsigelser. Formentlig hænger det sammen med, at foråret er den tid, hvor man får lyst til at flytte – måske i eget hus – eller måske bare til en anden bolig. Trods dette har B'32 ingen tabsgivende lejligheder for tiden. I alt er der 15 tabsgivende lejligheder i Ny Esbjerg kommune. Heraf er de 9 lejligheder i Ribe.

Ændrede udlejningskriterier

På mødet besluttede bestyrelsen, at 3 rums boliger under 70 m² og 4 rums boliger under 90 m² kan udlejes som henholdsvis 2 og 3 rums boliger. Lovgivningen åbner mulighed for, at boligorganisationen selv kan træffe en sådan beslutning, og dette er derfor allerede sat i værk. Det betyder, at enlige ansøgere kan få tilbudt en 3 rums bolig under 70 m² og par kan få tilbudt 4 rums boliger under 90 m².

Herudover besluttede bestyrelsen, at det generelt skal være muligt for enlige at få 3 rums boliger – også selvom de er større end 70 m². Esbjerg kommune skal give tilladelse til dette, og vi kan først forvente at have svar på ansøgningen i efteråret 2008.

Systemnølger (A-nøgler) til alle boliger i B'32

Gennem mange år har afdelingerne opbevaret en systemnøgle (A-nøgle), som giver adgang til alle boliger, fællesområder m.v. På mødet drøftede bestyrelsen for og imod denne nøgleordning, men var af den opfattelse, at det var en god service for beboerne, at man let og smidigt kan få adgang til boligerne, fx ved håndværkerbesøg, men at

man også skal være opmærksom på, at håndværkere og andre kun har adgang til boligerne efter aftale med beboeren selv.

Bestyrelsen besluttede også, at alle beboere skal orienteres om, at der findes en A-nøgle i afdelingen, og afdelingsbestyrelserne skal have mulighed for, at tage stilling til, at man ikke ønsker A-nøgler i den enkelte afdelinger.

Beboerne kan tilkalde viceværten, de har tabt eller glemt nøglen. Bestyrelsen besluttede, at der ligesom hidtil, skal betales et gebyr for denne service – dog sker der i fremtiden den ændring, at beløbet ikke skal betales kontant til viceværten ved oplukning, men i stedet opkræves beløbet over næste måneds husleje.

Gebyrerne er som følger:

Oplukning inden for normal arbejdstid koster kr. 25,00
Efter arbejdstid og indtil kl. 19.00 betales kr. 50,00
Efter kl. 19.00 og i weekenden betales kr. 100,00

Funktionærerne ikke pligt til at lukke op for beboerne uden for normal arbejdstid, men hjælper selvfølgelig gerne hvis det er muligt.

Bydelsprojektet 3 i 1 blev skudt i gang

Der var trængsel, da Bydelsprojektet 3i1 havde inviteret til åbningsreception tirsdag den 6. maj 2008. Det var startskuddet til, at det spændende projekt til 38 millioner kroner nu går i gang. Et projekt som skal yde en forebyggende sundheds-, beskæftigelses- og integrationsfremmende indsats for de godt 16.000 borgere, der bor i området.

Åbningen blev foretaget af borgmester Johnny Sættrup, som havde mange roser med til det boligsociale arbejde, som de to boligforeninger Ungdomsbo og B32 står bag i Kvaglund, Østerbyen og på Stengårdsvej.

Det er et stort og godt arbejde, som der her udføres, og Esbjerg Kommune er stolte over at være en

del af dette projekt. Det er med til at gøre kommunen til et godt sted at bo.

Som den eneste af de store byer kæmper vi ikke med massive problemer i disse tre områder. Det skyldes ikke mindst jeres bolig-sociale indsats gennem en årrække. Derfor var det heller ikke svært at overbevise byrådet om, at vi også skulle give et økonomisk bidrag til dette projekt. Nu venter vi spændt på resultatet, sagde Johnny Sættrup.

Bestyrelsen i B'32 finder det vigtigt, at man gennem hele projektet har fokus på beboerne, at ønsker gerne meget mere information til beboerne i de tre boligområder. Bestyrelsen har fremover punktet på som fast punkt til drøftelse på møderne.

Landsbyggefonden har givet et foreløbigt tilsagn om yderligere penge til projektet. Pengene skal bruges til en multikulturel medarbejder, en bus, en fairplay boldbane – og til videreførelse af beboerrådigerordningerne, som har fungeret i Esbjerg i mere end 10 år.

Valg af byggeudvalg

I forbindelse med afdelingernes helhedsplaner, er der valgt byggeudvalg i de enkelte afdelinger. Boligorganisationen har valgt Per Bentgtsen og Per Mazanti til alle byggeudvalgne. Herudover blev Bernd Michelsen valgt til byggeudvalget for afdeling 7 – Engdraget.

Lidt særligt nyt fra boligafdelingerne

I **afdeling 1 – Grådybet**, har man på afdelingsmødet godkendt et nyt råderetskatalog. Som en del af den kollektive råderet, har beboerne mulighed for at få nye køkkener, nye badeværelser og inddækkede altaner – mod en lejeforhøjelse i det enkelte lejemål.

Også i **afdeling 3 – Parkvænget**, har afdelingsmødet godkendt ændrede vilkår for fremtidige køkken- og badeværelses-moderniseringer. Fremover skal forhøjelsen i det enkelte lejemål falde væk efter 10 år.

I **afdeling 5 – Præstebakken** og **afdeling 6 – Tinghøjen** har beboerne besluttet at udlicetere TELE/IT til Telelet. Arbejdet forventes afsluttet omkring den 1. juli 2008.

I **afdeling 6 – Tinghøjen** har beboerne også besluttet, at søge kommunen om godkendelse til nye køkkener i de enkelte boliger – mod en lejeforhøjelse.

Ligesom i de øvrige afdelinger, kan arbejderne først igangsættes, når kommunens godkendelse er i hus – formentlig i løbet af september 2008.

I **afdeling 7 – Engdraget** har beboerne besluttet at etablere affaldsøer i terræn. Det giver mulighed for at kildesortere, og man regner med, at udgiften til etablering dækkes af besparelser på tømningssbidrag m.v.

Afdeling 8 – Hedegårdene har besluttet sig for at skifte fra en A-ordning med faktisk istandsættelse til A-ordning med et normalistandsættelsesbeløb, som udbetales til nyindflytter, som selv maler boligen.

Formentlig kan den nye ordning træde i kraft i forbindelse med det nye regnskabsårs begyndelse - den 1. oktober 2008

I **afdeling 19 – Stormgade / Skolegade** har man for første gang i mange år valgt en afdelingsbestyrelse.

Repræsentantskabet besluttede i marts måned, at man skal søge afdelingen med 8 boliger solgt, men både Esbjerg kommune og Velfærdsministeriet skal godkende et salg, og ifølge lovgivningen skal beboerne tilbydes ejendommen som andelsboliger.

I **afdeling 22 – Baggensens Allé** takkede Inger Otte Østergaard efter en stor indsats som formand for afdelingen gennem flere år. Det var ikke muligt at vælge en ny afdelingsbestyrelse, og organisationsbestyrelsen varetager derfor afdelingens interesser indtil næste afdelingsmøde.

Nyt fra administrationen

Som bekendt vandt DAB EU-udbuddet om den fremtidige administration af B'32.

Aftalen blev underskrevet af begge parter ved en lille festlighed den 23. maj 2008 i B'32s lokaler. Aftalen er indgået for 5 år og er gældende fra den 1. juni 2008.

Det betyder, at alle de ansatte i administrationen fra denne dato er ansat i DAB. Man er derfor i gang med udarbejde nye ansættelseskontrakter, drøfte overenskomster o.s.v.

Det hele sker i henhold til virksomhedsoverdragelsesloven, og egentlig ligner DAB og B'32 hinanden på langt de fleste punkter, så det synes ikke at volde de store problemer, at få det hele til at falde på plads.

Thea Iversen har valgt at søge nye udfordringer som sekretær i Bydelsprojektet 3 i 1. Vi har derfor sagt farvel til Thea den 15. juni 2008. Vi vil savne Thea i hverdagen, og håber hun bliver glad for sit nye job.

I løbet af sommeren vil vi gennemse alle afdelingernes reglementer, og sende nye udkast til afdelingsbestyrelserne. Det er vigtigt, at reglementerne udtrykker de leveregler, den vedligeholdelsesstandard og beskriver de muligheder der er for forandring og forbedringer man ønsker i de enkelte afdelinger. Det er derfor vigtigt, at man af og til ser det hele igennem og overvejer, om reglerne stadig er, som man ønsker det.

Det er tanken, at efteråret kan bruges til at drøfte reglementerne med afdelingsbestyrelserne, og formentlig kan alle afdelinger så fremlægge forslag til en ny "reglements-pakke" på afdelingsmøderne i foråret 2009.

Vi holder lukket på kontoret torsdag den 19. juni 2008 da vi skal på temadag i København sammen med alle andre medarbejdere i DAB.

Mødekalender B'32

Bestyrelsesmøde:

På grund af sommerferie holder bestyrelsen kun møde i juli og august, hvis der opstår særlige problemer, der kræver en hurtig behandling.

Næste møde er planlagt til:

Tirsdag den 9/9 2008 kl. 16.15
hos Administrationen

Hjemmesiden

Besøg os på 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