

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 15. december 2011, kl. 17.00 KAB, Billedsalen

Inviterede

Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Laurits Roikum,
Andreas Røpke, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jens Han-
sen, Jette Broe

Afbud fra

Fra administrationen

Forretningsfører Kim Geertsen, Finn Larsen (konstitueret område-
leder for Beboerservice), Margrete Pump (kundedirektør)

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde fra den 29. september 2011	4
2. Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	5
Sager til beslutning.....	5
4. Tal fra Beboerserviceområdet 2010	5
5. Bestyrelseshonorar 2012	6
6. Individuelle Køkkenmoderniseringer	6
7. Regulering af beboerindskud ved indflytning.....	7
8. Ansøgning om projekteringskredit for Solbjerg Have	8
9. Grønlandsgård / helhedsplan for samlet renovering – behov for genhusning.....	9
10. Godkendelse af afdelingens budgetter for 2012.....	10
11. Valg af medlem til Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 6 ax af Frederiksberg	11
12. Kommunikation og dialog	11

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Sager til orientering.....	12
13. Solbjerg Have / helhedsplan for samlet renovering: aktuel status.....	12
14. Søndermarken / Helhedsplan for samlet renovering: aktuel status og tidsplan.....	13
15. Boligsociale helhedsplaner: aktuel status.....	14
16. Hjemmesiden.....	15
17. Beboerklagenævns sager.....	15
18. Servicefradrag til lejere.....	16
19. Planlægning af kommende møder.....	17
20. Evaluering af fleksibel udlejning.....	18
21. Ekstraordinær lønudgift til vejrligsovervågning efter voldgiftsafgørelse.....	18
22. Eventuelt.....	19

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Bilag	1: Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011	4
Bilag	2: Tal fra beboerserviceområdet vedrørende opnoteringer og udlejninger 2010	5
Bilag	3: Tal fra beboerserviceområdet vedrørende huslejerestancer m.m.	5
Bilag	4: Oversigt over honorarer i almene boligorganisationer.....	6
Bilag	5: Regulering af beboerindskud	8
Bilag	6: Hæfte med afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1.januar 2012	10
Bilag	7: Oversigt over huslejekonsekvenser af vedtagne budgetter for de enkelte afde- linger.....	10
Bilag	8: Statistik for beboerklagenævns sager.	15
Bilag	9: Udlejningsaftale.....	18

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde fra den 29. september 2011

Referat af organisationsmøde den 29. september 2011 som blev udsendt den 8. november 2011 fremlægges til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 29. september 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af 29. september 2011.

2. Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011

Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011

./.
Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011 vedlægges til godkendelse.

Bilag 1: Referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af repræsentantskabsmødet den 13. oktober 2011.

3. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Victor Sander, formand	2012
Kaj Jørgensen, næstformand	2013
Poul Erik Hede, bestyrelsesmedlem	2012
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2013
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2012
Laurits Roikum, bestyrelsesmedlem	2012
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2013
Jens Hansen, bestyrelsesmedlem	2013
Jette Broe, bestyrelsesmedlem	2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

4. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførelser i selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Tal fra Beboerserviceområdet 2010

Vedlagt er to notater vedrørende henholdsvis huslejerestancer m.v. og opnoteringer m.v., der er udarbejdet af Beboerserviceområdet. De to notater indeholder nogle vigtige nøgletal opgjort pr. boligorganisation. Tallene fra notaterne har også relevans for forberedelsen af den kommende styringsdialog.

./. I Notat 1 – Tal fra Udlejningen findes i bilag B en række nøgletal omkring udsættelser og i bilag C omkring alle fraflytninger. Antallet af udsættelser er som bekendt stigende, og det samme gælder summen af de udestående fordringer. KAB overvejer i øjeblikket hele processen omkring inddrivelse af fordringer for om muligt at gøre yderligere for at minimere tabene for afdelingerne, samtidig med at vi tager de fornødne hensyn til skyldnerne. Boligorganisationen kan i forlængelse heraf overveje, om de nuværende indskud er tilstrækkelige til at imødegå tab ved fraflytninger og udsættelser.

./. I Notat 2 – Tal fra Huslejegruppen i bilag A ses antallet af udlejninger fordelt på boligtyper. Det fremgår af disse tal, at den gennemsnitlige udlejningsprocent er 13 for familieboliger opgjort under ét. Ser man på den enkelte boligorganisation, er der imidlertid betydelige udsving. Boligorganisationen opfordres til at overveje, om der skal tages særlige/yderligere initiativer for at nedbringe antallet af fraflytninger.

Bilag 2: Tal fra beboerserviceområdet vedrørende opnoteringer og udlejninger 2010

Bilag 3: Tal fra beboerserviceområdet vedrørende huslejerestancer m.m.

Det indstilles,

at boligorganisationen gør sig bekendt med tallene for boligorganisationen og drøfter, om de giver anledning til særlige initiativer.

Konstitueret områdeleder for Beboerservice, Finn Larsen, uddybede på mødet indholdet af bilagene til dagsordenspunktet.

Organisationsbestyrelsen fandt nøgletallene interessante og udtrykte ønske om at fraflytningsprocenten for de enkelte afdelinger fremover fremgår af dagsordenen og/eller separat bilag.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

6. Bestyrelseshonorar 2012

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2012.

./.

Reguleringsindekset for september 2011 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 72,88 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 43,72 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2011. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 89.677 kr. til ca. 102.072,96 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 16. december 2010 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 20.382 kr., næstformanden 10.191 kr. og de øvrige medlemmer 10.191 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommande kvartal.

Bilag 4: Oversigt over honorarer i almene boligorganisationer

Det indstilles,

at bestyrelsen træffer beslutning om eventuel regulering af bestyrelseshonoraret fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bestyrelseshonoraret reguleres og fordeles som hidtil.

7. Individuelle Køkkenmoderniseringer

Efter regler om individuelle moderniseringer ønsker afdelingsbestyrelsen for afdeling Nyelandshuse, Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus, at der åbnes op for at gennemføre moderniseringer af afdelingernes køkkener.

Spørgsmålet vil, i tilfælde af organisationsbestyrelsens godkendelse, blive fremlagt til beslutning på afdelingsmøder i de respektive afdelinger.

Den individuelle modernisering finansieres ved optagelse af et 20, alternativt 30-årigt real-kreditlån, i afdelingen. Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen, og udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Huslejestigningen/reguleringen opkræves først, når sagen er afsluttet, og det kan i den forbindelse oplyses, at den enkelte lejer skal være opmærksom på, at der kan ydes boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler.

De individuelle køkkenmoderniseringer kan henholdsvis iværksættes efter ønske fra den enkelte beboer eller i forbindelse fra fraflytning, hvor det nuværende køkken vurderes at være udtjent/utidssvarende.

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 100.000 kr. pr. køkkenmodernisering således, at huslejeniveauet ikke risikerer at få negativ konsekvens for den fremtidige udlejning.

Det indstilles,

at bestyrelsen godkender, at der i afdelingerne Nyelandshuse, Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

Idet organisationsbestyrelsen præciserede, at der forudgående skal være foretaget en analyse og vurdering af de individuelle køkkenmoderniseringer i forhold til øvrige kommende arbejder/fornyelser, blev det godkendt, at der i afdelingerne Nyelandshuse, Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

8. Regulering af beboerindskud ved indflytning

Det indskud som beboerne betaler ved leje af en bolig bliver ikke forrentet, indekseret eller forhøjet sammen med stigninger i huslejen.

Derfor sker det, at indskuddet ikke er tilstrækkeligt til at dække de forpligtigelser, fraflytter har overfor sin afdeling.

Organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om, at indskuddet skal forhøjes. Stigningen vil kun gælde for de kommende lejere.

Indskuddet kan øges til 222. kr. pr. m² uden kommunal godkendelse.

I dag betales følgende indskud i Boligorganisation FfB.

3101-6 Broagerhus	150 kr./m ²
3102-3 Nyelandshuse	150 kr./m ²
3103-0 Havremarken	150 kr./m ²
3104-8 Grønlandsgård	150 kr./m ²
3106-2 Søndermarken	150 kr./m ²
3107-0 Finsensgård	150 kr./m ²
3108-7 Vandværksgården	150 kr./m ²
3109-4 Finsenshave	150 kr./m ²
3111-1 Skolevænget	150 kr./m ²
3112-9 Tartuhus	200 kr./m ²

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

3114-3 Solbjerg Have	141,60 kr./m ²
3115-0 Boliger for yngre handicappede	207,10 kr./m ²
3117-5 Vinstrupgård	160,55 kr./m ²
3121-7 Thielebo-Ældreboliger	226,81 kr./m ²
3122-4 Thielebo-Ungdomsboliger	142,52 kr. m ²
3123-1 Brevduebanen	218,06 kr./m ²
3126-3 Flintholmgård	390,59 kr./m ²

./.

I skema i vedlagte bilag er opgjort afdelingernes tab på fraflyttede lejere samt det gennemsnitlige krav til fraflytter, når indskuddet er modregnet.

Det fremgår heraf, at afdelingerne Broagerhus, Skolevænget, Solbjerg Have har et relativt lavt indskud på og relativt stort tab på fraflyttere i 2010/2011 og/eller relativt stort "gennemsnitligt krav til fraflytter".

Administrationen anbefaler på den baggrund, at organisationsbestyrelsen drøfter en forhøjelse af indskuddet specifikt for disse afdelinger.

I afdelingerne Havremarken, Grønlandsgård Søndermarken, Finsenshave, Bolig for Yngre Handicappede ville en drøftelse af indskuddet også være at anbefale.

Indskuddet i Vinstrupgård, Thielbo Ældreboliger, Thielbo Ungdomsboliger, Brevduebanen, Flintholmgård og Tartuhus vurderes at være af tilpas størrelse.

Bilag 5: Regulering af beboerindskud

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt indskuddet i boligorganisationens afdelinger skal forhøjes og i så fald til hvilket beløb.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at hæve beboerindskuddet i de afdelinger, hvor det ud fra de udarbejdede nøgletal vurderes hensigtsmæssigt.

9. Ansøgning om projekteringskredit for Solbjerg Have

Boligorganisationen har på organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2011 bevilget en projekteringskredit på 5 mio. kr. til at holde afdelingen likvid i forhold til udgifter til skimmelsvamprenovering og tætning af altaner. Projekteringskreditten er først nu ved at blive optaget, mens udgifterne løbende er afholdt. I indeværende år har udgifterne frem til medio november andraget 4.780.600 kr. inkl. moms.

Helhedsplanens gennemførelse vurderes tidligst at tage sin begyndelse om ca. 18 måneder. På baggrund af indeværende års udgifter til akutte afværgeforanstaltninger vedrørende skimmelsvamp og vandindtrængning vurderes det, at der i de kommende 18 måneder vil være udgifter på yderligere 10 mio. kr., og at der er behov for at sikre afdelingens likviditet i forhold til disse udgifter.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Boligorganisationen ansøges derfor om optagelse af en projekteringskredit på 10 mio. kr. til dækning af afdelingens kommende udgifter til afhjælpende tiltag ved vandindtrængning og skimmelsvampreovering samt den hertil knyttede rådgivning.

Projekteringskreditten vil indgå i helhedsplanens samlede finansiering, hvis denne realiseres.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at der optages en projekteringskredit på 10 mio. kr. til dækning af afdelingens kommende udgifter til afhjælpende tiltag ved vandindtrængning og skimmelsvampreovering samt den hertil knyttede rådgivning.

Idet forretningsfører Kim Geertsen orienterede om at projekteringskreditten, i tilfælde af at arbejdet ikke inkluderes i helhedsplanen eller helhedsplanen ikke realiseres, i givet fald vil skulle gennem optagelse af et ustøttet realkreditlån, godkendte organisationsbestyrelsen, at der optages en projekteringskredit på yderligere 10 mio. kr.

10. Grønlandsgård / helhedsplan for samlet reovering – behov for genhusning

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 29. september 2011 blev der orienteret om det mødeforløb, der har været med henblik på den videre planlægning af sagens gennemførelse.

Efterfølgende har arbejdet koncentreret sig om at planlægge og budgetlægge en midlertidig genhusning af afdelingens beboere. Der har været overvejet forskellige løsninger for reoveringens gennemførelse, og arbejdsgruppen er nået til den konklusion, at de påtænkte reoveringsarbejder er så gennemgribende, at det vil være nødvendigt at genhuse afdelingens beboere, mens moderniseringen finder sted. Omkostningerne til genhusning vil medføre en forhøjelse af den budgetterede anlægssum. Det forhøjede anlægsbudget vil blive forelagt Landsbyggefonden, så sagens samlede budget og finansiering kan justeres, hvorpå den reviderede finansiering på ny vil blive forelagt organisationsbestyrelsen.

Det er aftalt at holde et ekstraordinært afdelingsmøde ultimo februar 2012 med en præsentation af det samlede projekt inklusive en detaljeret beskrivelse af genhusningstilbuddet.

Genhusningsbehovet dækker en periode begyndende 8 måneder før planlagt byggestart til ombygningen er helt afsluttet. Med udgangspunkt i den aktuelle tidsplan for projektet er der således behov for konkret genhusning i perioden fra og med 1. september 2012 til og med 31. maj 2014 (21 måneder).

Det skønnes, at der vil være behov for at kunne tilbyde op til 40-45 genhusningstilbud med et lejeniveau svarende til det nuværende i Grønlandsgård. Til brug herfor indstilles, på den baggrund, til organisationsbestyrelsen at træffe beslutning om, at ledige lejemaal i følgende afdelinger kan stilles til rådighed herfor: Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Finsensgård, Vandværksgården, Finsenshave og Skolevænget.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at ledige lejemål i afdelinger Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Finsensgård, Vandværksgården, Finsenshave og Skolevænget kan stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med reoveringen af afdeling Grønlandsgård.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ledige lejemål i afdelinger Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Finsensgård, Vandværksgården, Finsenshave og Skolevænget kan stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med reoveringen af afdeling Grønlandsgård.

11. Godkendelse af afdelingens budgetter for 2012

./.

Som bilag 6 vedlægges et hæfte indeholdende afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2012. Såfremt der måtte være ønske om at modtage et mere uddybende materiale kan de gængse standardbudgetter rekvireres ved henvendelse til administrationen.

Budgetterne er forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

Dog afventer budgettet for afdeling Thilebo ældreboliger, efter forkastelse på det ordinære afdelingsmøde, vedtagelse af et revideret budget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2011. I det omfang budgettet her atter forkastes indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende budgettet på afdelingens vegne.

Bilag 6: Hæfte med afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2012

Bilag 7: Oversigt over huslejekonsekvenser af vedtagne budgetter for de enkelte afdelinger

Det indstilles.

At organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2012.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2012.

For så vidt afdeling Thilebo Ældreboliger oplyste forretningsfører Kim Geertsen, at et revideret budget for afdelingen, efter forkastelse af det oprindeligt udarbejdede på det ordinære afdelingsmøde, blev fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 8. december 2011.

Det reviderede budget for 2012 udviste en nødvendig lejestigning på 76,40 kr. pr m² (svarende til 7,33 %). Væsentlige årsager hertil er stigninger i blandt andet nettokapitaludgifter og ejendomsskatter.

På det ekstraordinære møde, hvor to (2) beboere var mødt op, blev det reviderede budget forkastet med stemmerne 1 for og 1 imod.

Organisationsbestyrelsen fandt den i det reviderede budget forudsatte huslejestigning for påkrævet og godkendte på den baggrund budgettet, som herefter, jf. Lov om almene boliger m.v. § 42, indbringes til Frederiksberg Kommune for endelig administrativ afgørelse.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

12. Valg af medlem til Ejerlejlighedsforeningen matr.nr. 6 ax af Frederiksberg

I henhold til § 11 i Ejerlejlighedsforeningen "matr.nr. 6 ax af Frederiksbergs" vedtægter udpeger Frederiksberg kommunalbestyrelse og Frederiksberg forenede Boligselskaber hvert et medlem til bestyrelsen. Der vælges herudover et tredje medlem på ejerlejlighedsforeningens generalforsamling

Frederiksberg kommunalbestyrelse har i mail af 18. november 2011 meddelt, at medlem af kommunalbestyrelsen, Tina Gonzalez (C), har overtaget den kommunalt udpeget bestyrelsespost i Solbjerg Have Ejerforeningen efter Lars Elmenhoff, der er afgået ved døden.

Som det andet medlem har Frederiksberg forenede Boligselskaber på sit møde den 18. juni 2009 udpeget Jens Jørgen Bille som medlem af ejerlejlighedsforeningens bestyrelse med funktionsperiode med udløb i 2011. Valgt af ejerforeningens generalforsamling er som tredje medlem, Poul Larsen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen foretager valg af FfB repræsentant til ejerforeningens bestyrelse samt indstiller kandidat til valg på ejerforeningens kommende generalforsamling.

Såvel Jens Jørgen Bille som Poul Larsen modtager, til organisationsbestyrelsens orientering, genvalg.

Organisationsbestyrelsen (gen)udpegede Jens Jørgen Bille som medlem af ejerlejlighedsforeningens bestyrelse samt (gen)indstillede Poul Larsen til valg på ejerforeningens kommende repræsentantskabsmøde. Begge med funktionsperiode frem til udgangen af 2013.

13. Kommunikation og dialog

Efter ønske fra Laurits Roikum er punktet "kommunikation og dialog" medtaget på dagsordenen.

Under dagsordenspunktet ønsker Laurits en umiddelbar drøftelse af, hvordan kommunikation og dialog opleves i selskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter kommunikation og dialog i selskabet.

Der var bred enighed om behovet for en drøftelse af spørgsmålet om, hvordan kommunikationen og dialogen opleves og fungerer i hverdagen. Dette såvel i relation til afdelinger, lokalkontoret og KAB som internt i selskabet.

Organisationsbestyrelsen fandt, at en videre og mere struktureret drøftelse med fordel kunne tages med afsæt i en afrapportering fra de allerede nedsatte udvalg om henholdsvis ny forretningsorden og forvaltningsrevision.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Sager til orientering

14. Solbjerg Have / helhedsplan for samlet renovering: aktuel status

Der er senest blevet orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 29. september 2011, hvor der blev redegjort for Landsbyggefondens besigtigelse af Solbjerg Have den 6. september 2011. Her redegjorde Landsbyggefonden for, hvorledes man kunne støtte de forskellige arbejder, hvilket dog næppe er nok til at opnå en acceptabel husleje efter arbejdernes gennemførelse. Landsbyggefonden gjorde samtidig opmærksom på, at der de kommende år ikke er de store summer til huslejestøtte, hvilket kunne betyde en etapeopdeling eller anden form for opdeling af arbejderne. Dette er efterfølgende bekræftet i brev fra Landsbyggefonden.

Følgegruppen har forholdt sig til en eventuel etapeopdeling af helhedsplanens arbejder. Sideløbende hermed pågår en detaljeret udredning af mulige supplerende finansieringskilder, heriblandt eventuelle fremtidige driftsbesparelser og udamortiserede lån. Endvidere er anlægsøkonomien blevet opdateret således, at prisindekset nu svarer til 3. kvartal 2011. På denne baggrund vil dialogen med Landsbyggefonden om finansiering af helhedsplanen blive videreført. Det aktuelle anlægsbudget er i hovedtal:

Entrepriseudgifter inklusive byggeplads og moms		Støttet	Ustøttet
Betonrenovering	14.155.000	14.155.000	
Klimaskærm	122.640.000	122.640.000	
Badeværelser	39.242.000	19.621.000	19.621.000
Afløb	17.348.000		17.348.000
Brugsvand	15.575.000		15.575.000
Kloak	16.570.000		16.570.000
Ventilation	17.865.000	17.865.000	
Skimmelsvamp	235.000	235.000	
Belysning fællesarealer	8.212.000	8.212.000	
Entrepriseudgifter i alt	251.842.000	182.728.000	69.114.000
Rådgiverhonorar (10 %)	25.184.200	18.272.800	6.911.400
Forundersøgelser	900.000	653.000	247.000
Øvrige omkostninger (skønnet 15 %)	37.776.300	27.409.200	10.367.100
Anlægsudgifter i alt	315.702.500	229.063.000	86.639.500

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Alle ovenstående beløb er inkl. byggeplads og moms men ekskl. uforudseelige udgifter, prisregulering i byggeperioden, evt. genhusning samt alle afværgeforanstaltninger og skimmelsvamperenoveringer udført før helhedsplanens gennemførelse.

Afværgeforanstaltninger for altaner er kalkuleret til 24.360.600 kr. inkl. moms og byggeplads. Skimmelsvamperenoveringer i perioden 1. januar 2011 - 18. november 2011 andrager 4.780.600 kr. inkl. moms.

Der er i oprindelig ansøgning til Landsbyggefonden dateret november 2010 fremsendt et budget på:

		Støttet	Ustøttet
Entrepriseudgifter i alt	241.190.000	168.240.000	72.950.000
Anlægsudgifter i alt	302.390.000	201.740.000	91.650.000

Budgettet er dermed steget knap 4,5 %, svarende til den generelle prisudvikling for byggeri fra 3. kvartal 2009, hvor helhedsplanen blev udarbejdet, til i dag 3. kvartal 2011.

Ved besigtigelsen udtrykte Landsbyggefonden desuden ønske om yderligere undersøgelser af de bygningsdele, der indgår i helhedsplanen, før Landsbyggefonden ville tage endelig stilling til en finansiering af arbejderne. Sagens tekniker og Landsbyggefondens tekniker har efterfølgende aftalt omfanget for de ønskede ekstraundersøgelser. Undersøgelserne er afsluttet, og resultatet sammenfattes i en tillægsrapport til helhedsplanen, som forventes at foreligge primo december 2011.

Endelig afholdes der beboermøde den 8. december 2011, hvor læge Henning Mørck fra Skandinavisk Biomedicinsk Institut er inviteret til at holde et oplæg om håndtering af skimmelsvamp.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Søndermarken / Helhedsplan for samlet renovering: aktuel status og tidsplan

På forrige bestyrelsesmøde den 29. september 2011 blev bestyrelsen orienteret om afholdt Kick-off arrangement, og at der var iværksat afværgearbejder på 4 elevatorer for at tilgodese en sikker drift til alle højhusene, når helhedsplansarbejderne går i gang. De øvrige 5 elevatorer bliver renoveret i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse.

Der er indgået aftale med OTIS på afværgeforanstaltningerne, men det har desværre været overordentlig vanskeligt at få OTIS til at levere den aftalte ydelse. Det drejer sig i særdeleshed om de automatiske døre til elevatorerne og en væsentlig overskridelse af tidsplanen. Der er dog nu fundet en løsning på ovenstående, således at renoveringen kan igangsættes efter varsling af beboerne i de opgange, som bliver berørt.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Følgegruppen og de tilknyttede rådgivere var på studietur i hovedstadsområdet fredag den 11. november 2011, hvor der især blev kikket på facadebeklædninger og ventilationsanlæg.

Yderligere er der netop gang i destruktive indgreb og undersøgelser af facadeopbygningerne i Søndermarken. Undersøgelserne af facadeopbygningen er i skrivende stund ikke afsluttet, men foreløbige undersøgelser viser en sammenstøbt konstruktion, som skal tages som udgangspunkt for efterisoleringen og mulige facadeløsninger.

Tidsplanen for helhedsplanen

Igangsættelse af projektering med JJW	august 2011
Prækvalifikation af entreprenører	april 2012
Udbud af byggearbejder	september 2012
Licitation	november 2012
Godkendelse af licitationsresultat	december 2012
Skema B-ansøgning	december 2012/januar 2013
Skema B-godkendelse	februar 2013
Byggestart	april/maj 2013
Aflevering	april/maj 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Boligsociale helhedsplaner: aktuel status

FfB indsendte i sommer prækvalifikation for en forsættelse og udbygning af den boligsociale indsats i Søndermarken (samt Tartuhus og Skolevænget) til Landsbyggefonden. I slutningen af august kom der svar fra Landsbyggefonden om, at man ønskede supplerende oplysninger om området, dels ift. den socioøkonomiske udvikling i området, dels en kvalitativ vurdering af udviklingen i området.

Der blev på den baggrund udarbejdede et notat og forretningsfører Kim Geertsen, konsulent Hanne Müller og projektmedarbejder Hildur Thorisdottir mødtes primo november med to repræsentanter fra LBF den 25. oktober 2011 til en to-timers drøftelse om området og dets udfordringer med henblik på en kommende helhedsplan.

Den 18. november 2011 tilkendegav Landsbyggefonden at ville bidrage med 4 mio. kr. til en videreførelse af den boligsociale indsats i Søndermarken over 4 år. Dette under forudsætning af en medfinansiering på 1,33 mio. kr. Fokus skal være på børn, unge og familier. Da der oprindeligt blev søgt om 9,4 mio. kr. fra Landsbyggefonden, er der altså med det foreløbige tilsgagn opnået en finansiering af mindre end halvdelen af den søgte indsats.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Der er aftalt møde med Landsbyggefonden den 2. december 2011, hvor Kim Geertsen og Hanne Müller deltog. På mødet skal blandt andet drøftes den fremadrettede proces, projektets økonomi og samarbejdspartnere.

Der pågår i forlængelse heraf, til organisationsbestyrelsens orientering, derfor opfølgende drøftelser/forhandlinger med såvel landsbyggefonden som Frederiksberg Kommune med henblik på at tilvejebringe en samlet finansiering af den indsats, som vurderes påkrævet de kommende 4 år.

Forhandlingerne er stadig åbne, og vi tror, at vi med lidt god vilje kan få enderne til at mødes og fortsætte med et fornuftigt og sammenhængende projekt i Søndermarken.

Der forestår efterfølgende en større og kompliceret proces, hvor den konkrete indsats skal fastlægges og beskrives nærmere og mere detaljeret i et tæt samarbejde mellem de forskellige interessenter, Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune.

Som det er organisationsbestyrelsen bekendt, er der divergerende opfattelse mellem afdeling Søndermarkens bestyrelse og de professionelle/etablerede faggrupper indenfor området om, hvorledes indsatsen overfor de "ældre" unge skal håndteres.

Spørgsmålet er drøftet med repræsentanter for afdelingsbestyrelse, og der er enighed om, at søge dialogen om dette styrket.

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Hjemmesiden

Selskabets ny hjemmeside er omsider klar og tilgængelig pr 1. januar 2012, hvor den "gamle side" samtidig lukkes.

Den løbende vedligeholdelse vil fremover blive varetaget af lokalkontoret v/Vivi Husher.

Det indstilles,
at orienteringen tages til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Beboerklagenævnsager

./. Se vedlagte bilag

Bilag 8: Statistik for beboerklagenævnsager.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Servicefradrag til lejere

Beboere i lejeboliger kan benytte sig af det såkaldte servicefradrag og få tilskud til lønudgifter. Det gælder beboere, der anvender den individuelle råderet eller istandsætter lejemålet for egen regning. Tilskuddet er et såkaldt ligningsmæssigt fradrag, som modregnes over skatten i årsopgørelsen. Fradraget beregnes ud fra hver person, der bor i en husstand. Hjemmeboende børn over 18 år kan også opnå et fradrag på maksimalt kr. 15.000.

Servicefradraget er en konsekvens af Folketingets Bolig Job-ordning. Det er en forsøgsordning, der løber fra den 1. juni 2011 til og med 31. december 2013. Tilskuddet gives kun til lønudgifter, ikke til materialeudgifter og kun til eksisterende helårsbolig, i dette tilfælde det enkelte lejemål.

Øvrige betingelser for at opnå fradraget er, at

- arbejdet er udført og betalt i perioden 1. juni 2011 til og med 31. december 2013
- modtageren af fradraget er over 18 år og har folkeregisteradresse i boligen på det tidspunkt, hvor ydelsen udføres
- arbejdet er udført af en virksomhed, der er momsregistreret i Danmark – eller ved serviceydelser som rengøring, havearbejde m.v. af en person over 18 år, der er skattepligtig i Danmark
- udgiften er afholdt direkte af beboeren selv i boperioden

Udgifter, der er omfattet af ordningen

Frdraget gælder således for følgende arbejder:

- Arbejder, der er omfattet af den individuelle råderet, hvor beboeren selv får udført arbejdet og selv finansierer det.
- Istandsættelse for beboerens egen regning i boperioden (vedligeholdelsesordning A).

Udgifter, der IKKE er omfattet af fradraget

Følgende arbejder er derimod ikke omfattet af ordningen:

- Kollektiv råderet og øvrige forbedringsarbejder er ikke omfattet af ordningen. Det gælder f.eks.:
 - når afdelingen optager boligforbedringslån, hvis den enkelte lejer selv beslutter at opsætte f.eks. nyt køkken og selv betaler for forbedringen over en husleje-forhøjelse,
 - almindelige vedligeholdelsesarbejder i boligafdelingen, hvor alle lejere får den samme forbedring og betaler for den via en fælles husleje-forhøjelse.
- Vedligeholdelsesarbejder i afdelingen er generelt ikke omfattet af ordningen, da disse udgifter ikke er afholdt direkte af lejeren.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

- Udgifter, der afholdes over den indvendige vedligeholdelseskonto (vedligeholdelsesordning B), er ikke omfattet, da midlerne på kontoen ikke tilhører lejeren.
- Istandsættelsesudgifter ved fraflytning (vedligeholdelsesordning A) er ikke omfattet, da lejeren ikke længere bebor lejemålet.

Lejere skal selv indberette arbejdet til skat

Den enkelte lejer skal selv indberette det udførte arbejde til skat for at opnå fradraget. Løn-udgiften af arbejdet skal indtastes på www.skat.dk. Herefter overføres beløbet til selvangivelsen som et fradrag.

De oplysninger, som lejeren skal bruge til at taste ind på www.skat.dk, står normalt på den faktura, man modtager for arbejdet. Her skal man bruge navn, adresse og CVR-nummer – eller CPR-nummer, hvis det er en enkeltperson.

Læs mere på www.skat.dk.

Det indstilles,
at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Planlægning af kommende møder

Med omlægningen af selskabets regnskabsår vil regnskaber såvel som selskabets budget skulle behandles på repræsentantskabsmødet senest i juni måned. På den baggrund er følgende mødedatoer tidligere besluttet frem til udgangen af 2012.

Organisationsmøder:

Torsdag den 15. december 2011 KAB

Torsdag den 8. marts 2012 Finsensvej

Torsdag den 31. maj 2012 Finsensvej (regnskab for 2011 + budget for 2013)

Torsdag den 13. september 2012 Finsensvej

Torsdag den 29. november 2012 KAB

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 13. oktober 2011 KAB

Torsdag den 14. juni 2012 KAB (regnskab for 2011 + budget for 2013)

Torsdag den 13. december 2012 KAB

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Idet organisationsbestyrelsen bemærkede sig, at det tidligere var aftalt, at der skulle findes en alternativ dato for mødet den 13. september 2012, tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

21. Evaluering af fleksibel udlejning

./.

Som bilag 9 vedlægges evaluering af gældende aftale om udlejning efter fleksible regler indgået mellem selskabet og Frederiksberg Kommune.

Det anføres i evalueringen, som dækker perioden 1. august 2009 til 20. oktober 2011, at aftalen vurderes som velfungerende.

Bilag 9: Udlejningsaftale

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ekstraordinær lønudgift til vejrligsovervågning efter voldgiftsafgørelse

Det fastslås i en voldgiftsafgørelse, at selv om tillægget for vejrligsovervågning ikke længere er nævnt i overenskomstens tekster, skal der ske en honorering svarende til 2005-niveauet. Honoreringen er inkl. de overenskomstmæssige reguleringer, der har været gældende i perioden.

Det medfører, at alle medarbejdere, der har været ansat som driftsledere i perioden, skal have udbetalt et beløb svarende til 7.000 kr. årligt. Såfremt en medarbejder har haft kortere ansættelse eller, hvor flere medarbejdere har delt opgaven, reguleres tilbagebetalingen forholdsmæssigt for disse medarbejdere.

Fremadrettet vil honoraret indgå i afdelingernes budgetter, ligesom beløbet på ca. 7.000 kr. (2011-niveau) reguleres i overensstemmelse med gældende overenskomstaftaler.

Baggrund

Ejendomsfunktionærernes fagforening ESL har haft rejst en problemstilling om fortolkning af overenskomsten vedrørende honorering for vejrligsovervågning i perioden november til marts. I det historiske perspektiv har denne honorering haft mange forskellige udformninger i såvel hovedoverenskomst som lokale aftaler mellem ESL og den enkelte boligorganisation.

Det generelle billede frem til 2005 var, at der i det daværende KAB's administrerede boligorganisationer blev honoreret med 5.000 kr. i ulempetillæg pr. ejendoms kontor for perioden 1. november – 31. marts. I den følgende periode udgik bestemmelsen af overenskomstteksterne.

På den baggrund har KAB haft det synspunkt, at parterne ad forhandlingens vej har konverteret denne løndel til andre formål i overenskomsten.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 15. december 2011

Udsendt den 5. januar 2012

ESL har sidenhen tvistet dette synspunkt og har bragt sagen helt til tops i det fagretslige system. Efter en meget lang proces har den faglige voldgift afsagt kendelse i sagen, som betyder, at de nævnte boligorganisationer i KAB-fællesskabet skal betale.

For de nævnte boligselskaber betyder afgørelsen, at boligselskaberne får en ekstraordinær lønudgift, som er blevet udbetalt med oktober lønnen 2011 for de berørte medarbejdere. Den ekstraordinære lønudgift vil herefter fremgå af budget og regnskab for den enkelte boligafdeling.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt