

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

Organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2012, kl. 17.00 Finsensvej 141

Inviterede	Victor Sander, Kaj Jørgensen, Poul Erik Hede, Laurits Roikum, Andreas Røpke, Poul Larsen, Jette Broe
Afbud fra	Jens Hansen, Hanne Wolf Stephensen
Fra administrationen	forretningsfører Kim Geertsen, kundedirektør Margrete Pump, konsulent Hanne Müller

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde fra den 15. december 2011	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Renovering af Tartuhus.....	4
5. Grønlandsgård – helhedsplan for samlet renovering.....	5
6. Byggeskadeforsikring i renoveringssager.....	7
8. Forvaltningsrevision – boligorganisationen og dens midler: Del-afrapportering fra nedsat udvalg	9
9. Solbjerg Have / orientering om status på helhedsplan	10
10. Flintholmgård	11
11. Boligsociale helhedsplaner; aktuel status.....	11
12. Evaluering af hjemløseaftalen.....	12
13. Selskabets nye hjemmeside	13
14. Evaluering af projektet "With a little help from my friend"	13
15. Beboerklagenævns sager	14
16. Planlægning af kommende møder.....	14
17. Eventuelt.....	14

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

Bilag	1: Pixi-udgave	13
Bilag	2: Baggrundsrapport.....	13
Bilag	3: Statistik for beboerklagenævnssager.....	14

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde fra den 15. december 2011

Referat af organisationsmøde den 15. december 2011, som blev udsendt den 5. januar 2012, fremlægges til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referat af organisationsbestyrelsesmøde den 15. december 2011.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af 15. december 2011.

2. 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.

3. 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

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

Sager til beslutning

4. Renovering af Tartuhus

Afdelingsbestyrelsen for Tartuhus har i 2009 iværksat en renovering af samtlige badeværelser i bebyggelsen. Organisationsbestyrelsen godkendte i forbindelse hermed på sit møde den 18. juni 2009, at der til renoveringen kunne søges om 4 mio. kr. i egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Der blev indgået aftale med en teknisk rådgiver og iværksat projekteringen og udbud af en omfattende badeværelsesrenovering. Den tekniske rådgiver havde budgetteret sagen alt for lavt i forhold til det licitationsresultat, der nu er bekendt. Følgegruppen har vurderet, at det nuværende projekt ikke kan tilpasses den af afdelingsmødet godkendte økonomi, hvorfor arkitekt Jan Seifert er blevet bedt om at standse det videre arbejde.

Det betyder, at afdelingen står med et projekt, der ikke kan anvendes, da økonomien med den afledte huslejekonsekvens ikke kan accepteres, og dertil et muligt ønske om yderligere arbejder i afdelingen fremover, som ville blive umuliggjort ved at gennemføre badeværelses-sagen i sin nuværende eller selv i en svært modificeret udgave.

På baggrund af ovenstående har afdelingsbestyrelsen besluttet en anden strategi – nemlig at forsøge at gennemføre sagen som en Landsbyggefondstøttet renoveringssag. Det er en helt anden strategi, som dels tager noget tid at undersøge, men som også ville kunne betyde, at afdelingen kan få gennemført flere arbejder med en betydelig mindre huslejekonsekvens end, hvis arbejderne skulle gennemføres "enkeltvis" og ved primært egenfinansiering.

Organisationsbestyrelsen godkendte på den baggrund, på sit møde den 29. september 2011, at sagen søges videreført som en helhedsplansansøgning.

Der er på den baggrund efterfølgende iværksat en procedure med udvælgelse af en ny teknisk rådgiver, der kan udarbejde det tekniske grundlag for en såkaldt Helhedsplan. Grundlaget består i at gennemføre en række tekniske undersøgelser på ejendommen, beskrive de ønskelige forbedrings-/renoveringstiltag, udarbejde økonomiske overslag på forslagene og komme med et oplæg til prioritering og indstilling til bestyrelsen. Det tekniske grundlag suppleres med en række administrative oplysninger og sendes til behandling i Landsbyggefonden.

Til at varetage de tekniske undersøgelser er udvalgt Arkitektfirmaet Witraz sammen med Ingeniørfirma Erik K. Jørgensen. Dette arbejde er netop ved at starte op. Det samlede honorar for undersøgelse forventes at andrage ca. 375.000 kr. inkl. moms.

I forlængelse af beslutning om at "skrinlægge" det oprindelige badeværelsesrenoveringsprojekt til fordel for en helhedsorienteret renovering af afdelingen, skal der ske afregning af arkitekt Jan Seifert, som er den rådgiver, der forestod udarbejdelse og udbud af det første badeværelsesprojekt. Der er indgået en rådgiveraftale på de gældende vilkår for sådanne aftaler kaldet ABR89 samt KAB's standard for rådgiveraftaler. Ifølge denne aftale skal Jan Seifert

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

have et samlet honorar på 500.000 kr. inkl. moms for projektering/udbud/tilsyn mm. samt 100.000 kr. inkl. moms for forundersøgelser.

Når et arbejde standses, som det er sket her, skal rådgiver afregnes frem til det stede, hvortil man er nået, i dette tilfælde op til det godkendte licitationsresultat (som netop ikke blev godkendt). Det er 60 % af hans samlede honorar svarende til 300.000 kr. inkl. moms. Hertil kommer betaling af 100.000 kr. inkl. moms for forundersøgelserne, som er gennemført samt ca. 30.000 kr. i trykudgifter. Samlet set ca. 430.000 kr.

Jan Seifert er afregnet med ca. 300.000 kr. inkl. moms, hvilket bringer restbetalingen ned på 130.000 kr. inkl. moms. Store dele af det udarbejdede materiale indgår i grundlaget for det videre arbejde.

Der vil til organisationsbestyrelsens orientering blive udarbejdet en forretningsføreraftale for den sagen, baseret på det forventede anlægsbudget. Dette kendes imidlertid ikke før Landsbyggefonden har behandlet Helhedsplans-ansøgningen. Organisationsbestyrelsen anmodes på den baggrund om at godkende, at KAB er forretningsfører på sagen og afregnes efter medgået tid med takster ifølge KAB's takstblad, indtil der foreligger et grundlag, hvorpå der kan indgås forretningsføreraftale. Der afsættes en maksimal ramme på 100.000 kr., som indfinansieres i sagen, når den realiseres, alternativt betales af organisationen eller afdelingen.

Det indstilles på ovennævnte grundlag til organisationsbestyrelsen:

- at der bevilges et udlæg på 130.000 kr. inkl. moms til fuld og endelig afregning med arkitekt Jan Seifert. Beløbet søges indfinansieret i den kommende Helhedsplan. Det samme gør de allerede udbetalte beløb på ca. 300.000 kr. Bliver Helhedsplanen ikke realiseret, afholder afdelingen udgiften.
- at der bevilges et udlæg på 375.000 kr. til finansiering af de tekniske undersøgelser i forbindelse med Helhedsplanen. Beløbet indfinansieres i sagen. Bliver Helhedsplanen ikke realiseret, afholder afdelingen udgiften.
- at KAB vælges som byggeforretningsfører. Afregningen sker efter medgået tid i henhold til KAB's prisblad op til et beløb af maks. 100.000 kr. inkl. moms. Når der foreligger et budget godkendt af Landsbyggefonden indgås sædvanlig forretningsføreraftale. Bliver sagen ikke realiseret, betaler afdelingen udgiften.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

5. Grønlandsgård – helhedsplan for samlet renovering

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 15. december 2011 blev der orienteret om den planlagte genhusning af afdelingens beboere, mens ombygningsarbejderne pågår.

På mødet godkendte organisationsbestyrelsen, at ledige lejemaal i afdelinger Broagerhus, Nyelandshuse, Havremarken, Finsensgård, Vandværksgården, Finsenshave og Skolevænget

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

kan stilles til rådighed for genhusning i forbindelse med renoveringen af afdeling Grønlandsgård.

Der er efterfølgende udarbejdet et revideret finansieringsbudget for projektet, hvori indgår omkostningerne til genhusning. Desuden er anlægsudgifterne indekseret frem til 1. kvartal 2012.

Budget	Støttet	Ustøttet	Samlet
Håndværkerudgifter	28.859.141	10.001.569	38.860.710
Genhusning inkl. lejetab	5.509.460	0	5.509.460
Omkostninger	6.903.534	1.944.466	8.848.000
Gebyrer	859.947	218.773	1.078.720
Kr. i alt inkl. 25 % moms	42.132.082	12.164.808	54.296.890

Da genhusningsomkostningerne udelukkende knytter sig til støttede bygningsarbejder, forudsættes genhusningsudgifterne finansieret med støttede lån. Dette er endnu ikke endeligt aftalt med Landsbyggefonden. Ovenstående anskaffelsessum kunne derved finansieres på følgende måde:

Finansiering	Støttet	Ustøttet	Samlet
Direkte lån	0	1.664.808	1.664.808
Tilgængelighed	5.826.694	0	5.826.694
Ombygning/Sammenlægning	30.591.679	0	30.591.679
Miljøarbejder	2.695.451		2.695.451
Byggeskade	3.018.258		3.018.258
Henlæggelser		1.500.000	1.500.000
Tilskud fra dispositionsfond		2.000.000	2.000.000
LBF egen trækningsret		7.000.000	7.000.000
I alt	42.132.082	12.164.808	54.296.890

I ovenstående finansiering er medregnet tilskud fra opsparede henlæggelser, fra dispositionsfond og fra egen trækningsret i samme omfang som hidtil godkendt af organisationsbestyrelsen. Der er således ikke justeret på finansieringsmetoden, mens anskaffelsessummen er steget som følge af genhusningsudgifter og fremindeksering af håndværkerudgifterne. Ovenstående finansiering betyder, at den årlige husleje pr. m² stiger med 393 kr. fra 678 kr. til 1.071 kr., hvis der ikke findes supplerende finansiering.

Driftsbudgettet er derfor blevet gennemgået for mulige besparelser på henlæggelser til udbedring af de bygningsdele, som vil blive fornyet i forbindelse med renoveringen. Der er i den forbindelse fundet mulige besparelser på driftsbudgettet svarende til ca. 115.000 kr. årligt. Hvis afdelingen desuden fritages for ydelser til udamortiserede lån svarende til 8.877 kr. pr. år og fritages for G-bidrag svarende til 150.808 kr. pr. år, kan stigningen som følge af renoveringsarbejderne begrænses, således at den årlige husleje pr. m² stiger med ca. 322 kr. fra de nuværende 678 kr. til ca. 1.000 kr. pr. m² pr. år.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

Den månedlige husleje for de enkelte boligtyper vil herefter være:

50 m² lejlighed – fremtidig husleje ca. 4.167 kr. ekskl. forbrug.

58 m² lejlighed – fremtidig husleje ca. 4.833 kr. ekskl. forbrug.

70 m² lejlighed – fremtidig husleje ca. 5.833 kr. ekskl. forbrug.

86 m² lejlighed – fremtidig husleje ca. 7.167 kr. ekskl. forbrug.

Der er planlagt afdelingsmøde i begyndelsen af maj 2012 med præsentation af det samlede projekt inklusive en detaljeret beskrivelse af genhusningstilbuddet. Afdelingsmødet efterfølges forventeligt af en urafstemning om projektet.

Skema A tilsagn forventes at kunne foreligge ultimo december 2012. Skema B tilsagn forventes at kunne foreligge ultimo september 2013 med efterfølgende byggestart november/december 2013. Byggetiden forventes at være ca. 15 måneder.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at afdelingen supplerer finansieringen af renoveringsarbejderne gennem fritagelse for ydelser til udamortiserede lån
- godkender at afdelingen supplerer finansieringen af renoveringsarbejderne ved fritagelse for G-bidrag
- godkender en huslejestigning på 322 kr. pr. m² pr. år, således at den fremtidige husleje bliver 1.000 kr. pr. m² pr. år.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen og bemyndigede samtidigt administrationen til, at drøfte med Landsbyggefonden hvor vidt en mindre grad af lejlighedssammenlægninger i forbindelse med renoveringen kunne være hensigtsmæssig.

6. Byggeskadeforsikring i renoveringssager

Siden 1986 har Byggeskadefonden haft en byggeskadeforsikring, hvor samtlige nybyggerier har været omfattet. Pr. 1. juli 2011 trådte en lignende forsikringsordning i kraft for renoveringssager.

Det betyder, at der i renoveringssager:

- opnås en forsikringsordning for et bidrag på 1 % af renoveringssummen i op til 20 år efter byggeriets aflevering mod fejl og mangler, som kan henføres til byggeriets renovering.
- er en ordning, der træder i kraft der, hvor de ansvarlige parter ikke længere kan løfte deres ansvar grundet udløb af deres 5-årige ansvarsperiode - eller af andre årsager.

Obligatoriske sager, der skal være omfattet af ordningen, er renoveringssager, der opnår støtte via Landsbyggefonden, herunder også sager, som alene opnår støtte via egen trækingsret.

Frivillige sager, der kan omfattes af ordningen, er andre renoveringssager, som finansieres uden støtte, altså primært via egne henlæggelsesmidler eller ustøttet lånefinansiering.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

For alle sager er bagatelgrænsen på 1 mio. kr. eller 100.000 kr. pr. bolig. Det udførte arbejde skal i al væsentlighed have karakter af forbedring eller opretning og ikke af vedligehold.

Håndteringen i KAB

Byggeskadeforsikring af renoveringsprojekter betyder, at mange renoveringssager kan omfattes af den attraktive forsikringsordning fra Byggeskadefonden.

KAB anbefaler derfor, at alle renoveringssager, der kan omfattes af forsikringsordningen, faktisk bliver omfattet. Det betyder, at de ustøttede renoveringssager også bliver omfattet af Byggeskadefondens byggeskadeforsikring – med mindre den enkelte boligorganisationen beslutter sig for noget andet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager til efterretning, at støttede renoveringssager, som er iværksat efter 1. juli 2011, er omfattet af Byggeskadefondens byggeskadeforsikring for renoveringssager samt beslutter, at ustøttede renoveringssager, der frivilligt kan omfattes af byggeskadeforsikringen for renoveringssager, bliver omfattet af ordningen.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

7. Indstilling af kredsrepræsentant samt suppleant til valget på BL's 1. kreds valgmode

Boligselskabernes Landsforening (BL), som FfB er medlem af, er opdelt i 11 kredse. Kredsene ledes af et kredsrepræsentantskab på i alt 22 medlemmer, som vælges for en to-årig periode.

Poul Larsen blev, med Laurits Roikum som suppleant, på FfB's repræsentantskabsmøde den 6. juni 2010 indstillet til valg til seneste afholdte kredsrepræsentantskabsmøde i 2010. På selve kredsrepræsentantskabsmødet opnåede Poul Larsen ikke valg som medlem, men blev sammen med Laurits Roikum valgt som suppleant.

Der afholdes nu atter, den 24. april 2012 valgmode i BL's 1. kreds. Efter FfB's vedtægter § 5 sker "valg af repræsentanter og suppleanter til organisationer, hvor FfB er valgberettiget" på repræsentantskabsmødet.

Da selskabets kommende repræsentantskabsmøde, efter omlægning af selskabets regnskabsår, imidlertid først afholdes den 14. juni 2012 foreslås, at organisationsbestyrelsen fortager valg af disse med forbehold som efterfølgende endelig tiltrædelse af repræsentantskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om indstilling af kandidater til valg til BL's 1. kreds repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at søge selskabets vedtægter ændret og bragt i bedre overensstemmelse med processen omkring valgene til BL's 1. kreds på det kommende repræsentantskabsmøde.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

I forhold til det kommende kreds møde besluttede organisationsbestyrelsen, at opretholde den af repræsentantskabet senest truffne beslutning (Poul Larsen, med Laurits Roikum som suppleant).

8. Forvaltningsrevision – boligorganisationen og dens midler: Del-afrapportering fra nedsat udvalg

Organisationsbestyrelsen nedsatte på sit møde den 29. september 2011 et udvalg bestående af Jens Hansen, Andreas Røpke og Laurits Roikum til, i samarbejde med administrationen, at fremkomme med oplæg til, hvordan den "kvalitative, bedste og økonomisk mest fordelagtige betjening af selskabet og de enkelte afdelinger sikres samtidig med, at driftslederfunktionen og de enkelte ejendomskontorer styrkes, og nettoadministrationsbidraget holdes i ro".

Udvalget aflægger, på baggrund af afholdte møder 5. december 2011, 16. januar 2012, delrapportering på nærværende organisationsbestyrelsesmøde.

Udvalget har i sit arbejde gennemgået og drøftet indholdet, karakteren og omfanget samt udgifterne forbundet med den nuværende administration, som baserer sig på "Stor pakke med central driftsmodel" i kombination med udvidet personaletilkøb og lokal forankring.

Udvalget finder i al væsentlighed indholdet, omfanget og organiseringen af den nuværende administrative ydelse for hensigtsmæssig men indstiller, at der på et enkelt område sker en mere grundlæggende og strategisk justering. Det indstilles således fra udvalgets side, at selskabet overgår til at blive betjent med udgangspunkt i den såkaldte lokale driftsmodel, og at der i forbindelse hermed sker en opnormering af sags-/driftsbetjeningen af afdelingerne.

I den lokale driftsmodel har den ansvarlige for driftsbetjeningen af de enkelte afdelinger titel af ejendomsleder og selve ansættelsesforholdet er tilknyttet selskabet og ikke KAB.

Tilsvarende er ekstra personale sædvanligvis ansat i selskabet og således ikke tilkøbt af KAB.

Det er udvalgets opfattelse, at denne driftsmodel rummer en række fordel som sammen med en styrkelse af sags-/driftsbetjeningen af afdelingerne "vil sikre den kvalitative, bedste og økonomisk mest fordelagtige betjening af selskabet og de enkelte afdelinger samtidig med, at driftslederfunktionen og de enkelte ejendomskontorer styrkes, og nettoadministrationsbidraget holdes i ro".

Udvalget indstiller til organisationsbestyrelsen:

- at selskabet overgår til at blive betjent med udgangspunkt i den såkaldte lokale driftsmodel, og at der i forbindelse hermed sker en opnormering af sags-/driftsbetjeningen af afdelingerne.
- at udvalget gives i opdrag at indlede drøftelser med KAB om de nærmere vilkår for den fremtidige administration med udgangspunkt heri.

Organisationsbestyrelsen besluttede:

- at FfB overgår til den lokale driftsmodel og dermed overtager en række ansatte fra KAB.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

- *at administrationsudvalget bemyndiges til at indlede forhandlinger med KAB om tidspunktet for overgangen til den lokale driftsmodel samt om ændring af KAB's forretningsførernormering, så FfB ikke skal betale ekstra for "en hel" forretningsfører.*
- *at administrationsudvalget samt formanden afholder et møde med Henrik Sorel om den fremtidige struktur. I forlængelse heraf bemyndiges administrationsudvalget samt formanden til at kunne beslutte enten at fortsætte med to ligestillede stillinger eller at administrationsudvalgets indstilling: "At FfB erstatter de nuværende to driftschefstillinger med tre stillinger på organisationsniveau, hvoraf én får det overordnede driftsansvar. Afdelingerne fordeles mellem de to andre stillinger, så afdelingsbestyrelserne får en fast samarbejdspartner. En af disse stillinger søges besat pr. 1. juli 2012 eller snarest herefter. Den tilsvarende stilling søges besat, når der er sikret økonomisk mulighed herfor."*

Administrationsudvalget og formanden har på et møde med Henrik Sorel og Kim Geertsen den 22. marts 2012 besluttet, at administrationsudvalgets indstilling tiltrædes.

Sager til orientering

9. Solbjerg Have / orientering om status på helhedsplan

Der er senest blevet orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 15. december 2011, hvor der blev redegjort for den aktuelle anlægsøkonomi.

Landsbyggefonden fremsendte i november 2011 et fremrykningsbrev for Solbjerg Have. Solbjerg Have er medtaget på listen over de helhedsplaner, der kan fremrykkes på baggrund af den i november indgåede aftale mellem regeringen og boligforligsparterne om fremrykning af renoveringsstøttesager for 5,5 mia. kr. De 5,5 mia. kr. går til støtte til låneoptagelsen i forbindelse med renoveringsarbejderne. Af fremrykningsbrevet fremgår desuden, at fonden i de kommende år kun vil have få huslejestøttebeløb til sin rådighed. Landsbyggefonden opfordrer derfor til, at boligorganisationen løser et eventuelt driftsstøttebehov lokalt f.eks. via dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital osv.

Der er endnu ikke aftalt møde med Landsbyggefonden om særlig støtte til finansiering af helhedsplanen, da Frederiksberg Kommunes engagement i den samlede helhedsplan skal være afklaret forinden. Kommunen ejer 79 af de i alt 407 boliger, som indgår i helhedsplanen. Da de bygningsmæssige arbejder ikke kan skilles ad, så der kun udføres de dele, der vedrører afdelingen Solbjerg Have, har sagens rådgiver, Rambøll udpeget de arbejder i helhedsplanen, som omfatter både de kommunale og de almene boliger. Ud fra disse oplysninger har KAB lavet en overslagsmæssig vurdering af kommunens andel af de samlede arbejder i helhedsplanen. I øjeblikket pågår undersøgelser af ejerforeningens beslutningskompetence ift. alle 407 boliger. Når dette er klarlagt, tages der kontakt til kommunen for en videre dialog om kommunens medvirken.

I december 2011 afholdtes beboermøde, hvor læge Henning Mørck fra Skandinavisk Bio-Medicinsk Institut fortalte og besvarede spørgsmål om håndtering af skimmelsvampe. Der

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

deltog ca. 60-70 beboere. Som opfølgning på beboermødet om skimmelsvamp er planlagt et beboermøde medio april 2012, hvor der informeres om og besvares spørgsmål vedrørende helhedsplanen. Desuden er der planlagt en generel styrkelse af beboerinformationen vedrørende helhedsplanen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Flintholmgård

Mangeludbedringen i forbindelse med 1-års gennemgangen af byggeriet har, til organisationsbestyrelsens orientering, givet anledning til massiv kritik fra afdelingsbestyrelsens side af såvel byggesagens entreprenør som KAB's projektledelse.

På en række områder deler driften kritikken af såvel afleveringsforretningen i forbindelse med byggeriets overgang til drift, som den nu gennemførte 1-års gennemgang.

På den baggrund pågår der til organisationsbestyrelsens orientering, dels drøftelser med MHT, og dels drøftelser mellem driften, KAB og afdelingsbestyrelsen med henblik på at sikre en fornuftig afslutning på sagen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede sig, at der for afdelingen udarbejdes en såkaldt tilgængelighedsanalyse. Udgiften afholdes af selskabet.

11. Boligsociale helhedsplaner; aktuel status

Den boligsociale helhedsplan i Solbjerg Have og Finsenshave/Havremarken er nu inde i sit afsluttende år, og der er fokus på at få projektet forankret i området. Det vil sige, at boligsocial medarbejder Claus Ratcliffe Pedersen er i gang med at overdrage projekterne til beboerne.

Den boligsociale helhedsplan i Søndermarken afsluttes med udgangen af juni 2012. Fra den 1. marts 2012 går efter eget valg børn- og ungedarbejder Mohammed på nedsat tid. I forhold til den kommende helhedsplan, arbejdes der fortsat på at få økonomien til at falde endeligt på plads. Fokusområderne er børn, unge og familier, og der er en god dialog med Frederiksberg Kommune om en fælles strategi for området. Processen for udarbejdelse af helhedsplanen involverer bl.a. en række lokale aktører herunder afdelingsbestyrelserne, Søndermarksskolen, Domus Vista Biblioteket, SSP og Klub Norden. Helhedsplanen forventes færdig i løbet af foråret med henblik på at kunne afløse den nuværende helhedsplan til sommer.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

I forbindelse med afslutningen af de to helhedsplaner er der blevet gennemført Naboskabsundersøgelser i de omfattede boligafdelinger. Resultaterne for Søndermarken er lige på trapperne og for Solbjerg Have/Finsenshave/Havremarken forventer vi at få en tilbagemelding i løbet af foråret. Naboskabsundersøgelserne kan bruges som en slags temperaturmåling af et område og, hvordan beboerne oplever at bo i en afdeling. En naboskabsundersøgelse kan således være nyttig information at navigere efter bl.a. for afdelingsbestyrelsen.

Resultaterne af naboskabsundersøgelserne vil på forskellig vis blive præsenteret for beboerne og afdelingsbestyrelserne i løbet af foråret og sommeren.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Evaluering af hjemløsaftalen

Der er omkring årsskiftet gennemført en evaluering af hjemløsaftalen mellem FfB og Frederiksberg Kommune som en del af aftalen. Opsummeret viser evalueringen:

- Aftalen har været årsag til, at 10 hjemløse borgere i Frederiksberg Kommune nu har fået egen bolig. Alle borgere er fastholdt i deres bolig.
- Det er alle parter vurdering, at samarbejdet omkring udmøntning af aftalen fungerer særdeles godt. Det gælder både i det daglige samarbejde mellem medarbejdere under Frederiksberg Kommunes Hjemløseplan og FfB/boligafdelingerne. På samme måde har afdelingsbestyrelsesmedlemmerne i Samarbejdsforum for særboliger givet udtryk for, at de er tilfredse med møderne i forummet i forhold til afholdelse, indhold og den måde, der bliver fulgt op på de emner, der bliver taget op.
- I forhold til indholdet af aftalen er det den fælles vurderingen, at de forskellige delelementer fungerer godt i praksis (akutnummer, udslusningsperiode og Samarbejdsforum for særboliger).
- Der har i alt været to klagesager, som er blevet håndteret ved samarbejds møder den efterfølgende dag. Der er ikke længere udfordringer med de pågældende lejere.
- Samarbejdet omkring særboligaftalen har affødt et udbygget og mere systematisk samarbejde omkring boligsociale problemstillinger generelt, og som ligger udover samarbejdet defineret i samarbejdsaftalen.

I henhold til hjemløsaftalen skal projektet evalueres igen, når der er taget 16 lejligheder i brug i projektet. Den samlede ramme for projektet er 20 lejligheder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

13. Selskabets nye hjemmeside

Omkring årsskiftet blev FfB's nye hjemmeside offentliggjort. Siden har en enkel, overskuelig og brugervenlig opbygning. Vigtigst har det været at få siden publiceret med de vigtigste oplysninger herunder, hvordan man bliver skrevet op til en bolig i FfB, kontaktoplysninger til lokalkontoret og ejendomskontoret og oplysninger om boligorganisationen. Hjemmesiden vil løbende blive opdateret med relevante nyheder og billeder. Adressen er fortsat www.ffb-bolig.dk.

Hjemmesiden præsenteres kort på organisationsbestyrelsesmødet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Evaluering af projektet "With a little help from my friend"

Siden 2009 har det beskæftigelsesfremmende projekt udviklet en metode til at hjælpe beboere, der tilsyneladende er arbejdsmarkedsparete, men af en eller anden grund alligevel ikke er det, videre i livet. "With a Little help from my Friend" er i løbet af efteråret blevet evalueret af eksterne konsulenter, og resultatet viser, at det med en helhedsorienteret og individuel tilgang er muligt at hjælpe beboerne på vej ind på arbejdsmarkedet igennem påbegyndelse og fastholdelse i uddannelse, arbejde o.l. Indsatsen har været båret af en allround mentor, der har fungeret som støtte for beboeren og som brobygger til det etablerede system.

./.
./.
Resultatet af evalueringen publiceres i en pixi-udgave (vedlagt som bilag 1) med evalueringens hovedresultater samt en baggrundsrapport, der går i dybden (eftersendes forud for mødet). Projektet og dets resultater er blevet præsenteret for en medarbejdergruppe i KAB og skal promoveres blandt samarbejdspartnere og andre interesserede.

Projektets resultater rammer i øvrigt ned i den verserende diskussion i forbindelse med den forestående revision af førtidspensionsreformen om, hvordan borgere uden for arbejdsmarkedet bedst hjælpes videre. Her giver projektet et meget konkret bud på, hvor det i praksis kan gøres, og dermed har FfB/KAB bidraget til udviklingen af brugbart redskab til gavn og glæde for en fremtidig indsats på dette felt.

Bilag 1: Pixi-udgave

Bilag 2: Baggrundsrapport

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 8. marts 2012

Udsendt den 4. april 2012

15. Beboerklagenævnsager

./ Se vedlagte bilag

Bilag 3: Statistik for beboerklagenævnsager.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. 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 8. marts 2012	Finsensvej
Torsdag den 31. maj 2012	Finsensvej (regnskab for 2011 + budget for 2013)
Torsdag den 20. september 2012	Finsensvej
Torsdag den 29. november 2012	KAB

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 14. juni 2012	KAB (regnskab for 2011 + budget for 2013)
Torsdag den 2. december 2012	KAB

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

17. Eventuelt

Kaj Jørgensen orienterede om, at afdeling Søndermarkens P-pladser nu inddrages i forbindelse med opførelsen af det kommende plejehjem, og at der i strid med alle tidligere tilkendegivelser fra Frederiksberg Kommune og borgmester Jørgen Glenthøj, ikke er taget hånd om at sikre alternative parkeringsmuligheder i byggeperioden.