

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 21.marts 2013

Udsendt den 16. maj 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2013

kl. 17.00

Finsensvej 141

Inviterede	Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Jytte Magnus, Jens Hansen, Klaus Linder, Sarina Guastella
Afbud fra	Jens Hansen
Fra administrationen	Forretningsfører Kim Geertsen samt indkøbschef Michale Børglum (gæst under dagsordenens punkt 13.)

Indholdsfortegnelse

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde og ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 24. januar 2013	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Orientering fra formanden.....	5
Sager til drøftelse.....	5
5. Tilskud til afdeling Finsensgårds jubilæum	5
6. Godkendelse af deklartion vedrørende adgang og færdselsret til egne parkeringspladser m.v. 5	
7. Rundt om en afdeling: Finsenshave og Havremarken.....	6
Sager til beslutning.....	6
8. Retningslinjer for deltagelse i kurser, studieture mv.	6
9. Tilskud til pensionistklubben fra afdeling Tartuhus og Skolevænget	7

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 21. marts 2013

Udsendt den 16. maj 2013

10. Dækning af følgeudgifter	8
11. Strategisk målsætning og konkrete initiativer for 2013 - 2015	8
12. Medlemsskab af byens netværk	9
13. Installation af et modul i tilslutning til den elektroniske dørlås.....	10
14. Tilbagebetaling af lån fra afdeling Vinstrup gård.....	11
15. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser for KAB-fællesskabet	11
16. Renovering af garager/udeareal – Vandværksgården	12
17. Renovering af altaner: Finsensgård	13
18. Godkendelse af endeligt byggeregnskab for institutions- og erhvervslejemål i Søndermarken.....	15
19. Godkendelse af regnskab; Social og forebyggende indsats i h.t almenboligloven § 91 a	15
Sager til orientering.....	15
20. Studietur foråret 2013.....	15
21. Startboliger med tilskud	16
22. Aftale med Finsenshave om fælles leje af erhvervslejemål	17
23. Ansvars- og opgavefordelingen blandt ansatte på selskabets kontor.....	18
24. Multimedie FfB præsentationsbrochure.....	18
25. Helhedsplan: Renovering af Grønlandsgård.....	18
26. Helhedsplan: Renovering af Solbjerg Have	19
27. Helhedsplan: Renovering af Søndermarken.....	19
28. Helhedsplan: Renovering af Tartuhus - badeværelser.....	20
29. Grundkapital nedsat fra 14% til 10%	21
30. Åjourføringsgebyr – påmindelse ved manglende betaling	21
31. Gældsrådgivning ved køkkenbordet – nu i alle kommuner	22
32. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012 – 2014	23
33. Planlægning af kommende møder.....	23
34. Styringsdialog	24
35. Status på det boligsociale indsatsområde	24
36. Mødeevaluering.....	25
37. Eventuelt.....	26

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 21. marts 2013

Udsendt den 16. maj 2013

Bilag	1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. januar 2013.....	4
Bilag	1A: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 24. januar 2013.....	4
Bilag	2: Portræt af afdeling Finsenshave.....	6
Bilag	2A: Billeder af afdeling Finsenshave	6
Bilag	3: Portræt af afdeling Havremarken.....	6
Bilag	3A: Billeder af afdeling Havremarken	6
Bilag	4: Notat; strategiske indsatsområder, udfordringer & initiativer.....	9
Bilag	5: Indkøbspolitik for KAB	12
Bilag	6A:Revisionsgodkendt byggeregnskab af 31. marts 2012	14
Bilag	6B: Følgeskrivelse til Frederiksberg Kommune af 7. september 2012	14
Bilag	6C: Frederiksberg Kommunes godkendelse af 14. december 2012	14
Bilag	7: Endeligt byggeregnskab pr. 30. november 2012 for institutions- og erhvervslejemål .	15
Bilag	8: Landsbyggefonden	15
Bilag	8A: Beboerrådgiver – regnskab 1. januar – 30. juni 2012	15
Bilag	9: Oversigt over ansvars- og opgavefordeling, blandt ansatte på selskabets kontor,	18
Bilag	10: Skema A - Ansøgning.....	19
Bilag	11: Retningslinjer for samarbejde om kommunal anvisning til ungdomsboliger hos Frederiksberg Forenede Boligselskaber	25

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Selskabet

1. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde og ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 24. januar 2013

./.. Referater af møder fra den 24. januar 2013 fremlægges til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender referater af den 24. januar 2013.

Bilag 1: Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 24. januar 2013

Bilag 1A: Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 24. januar 2013

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2014
Kaj Jørgensen, næstformand	2013
Jytte Magnus, bestyrelsesmedlem	2014
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2013
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2014
Bjørn Kalmark Andersen, bestyrelsesmedlem	2014
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2013
Jens Hansen, bestyrelsesmedlem	2013
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2014

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 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

4. Orientering fra formanden

Under dette punkt vil formanden orientere om overvejelser af forskellige karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Formanden orienterede om blandt andet den kommende studietur.

Sager til drøftelse

5. Tilskud til afdeling Finsensgårds jubilæum

Punktet blev besluttet optaget på dagsordenen for mødet jfr. forretningsordenes § 3; "Der kan kun træffes beslutning i sager, der er optaget som selvstændige punkter på den udsendte dagsorden. Der kan dog træffes beslutning i hastende sager, selv om disse ikke er optaget på dags-ordenen, hvis alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer er enige herom".

Der søges af afdelingsbestyrelsen for afdeling Finsensgård, i overensstemmelse med præcedan i selskabet, om et tilskud på 100 kr. lejemål til markering af afdelingens 60 års jubilæum.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bevilliger afdeling Flintholmgård et tilskud på 100 kr pr lejemål, i alt 7.100 kr. til markering af afdelingens 60 års jubilæum.

Organisationsbestyrelsen bevilligede et tilskud på 100 kr. pr. lejemål, i alt 7.100 kr. til markering af afdelingens 60 års jubilæum.

6. Godkendelse af deklartion vedrørende adgang og færdselsret til egne parkeringspladser m.v.

Punktet blev besluttet optaget på dagsordenen for mødet jfr. forretningsordenes § 3; "Der kan kun træffes beslutning i sager, der er optaget som selvstændige punkter på den udsendte dagsorden. Der kan dog træffes beslutning i hastende sager, selv om disse ikke er optaget på dags-ordenen, hvis alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer er enige herom".

I forbindelse med Boligselskabet AKB Frederiksbergs opførelse af alment byggeri på ejendommen matr.nr. 7y Frederikberg, beliggende Flintholm Allé 8, etableres i alt 10 parkeringspladser til benyttelse for ejere, lejere og brugere med gyldig parkeringstilladelse af den anførte ejendom.

Da der ikke via Flintholm Allé 8 vil være adgang til de nævnte parkeringspladser bemyndigede organisationsbestyrelsen administrationen at udarbejde en deklARATION som sikre de til enhver tid værende ejere, lejere samt brugere af bebyggelsen Flintholm Allé 8, med gyldig parkeringstilladelse, uhindret kan benytte færdselsarealet i forbindelse med til- og frakørsels og ren- og vedligeholdelse mv.. af de på Flintholm allé 8 etablerede parkeringspladser.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen at udarbejde en deklaration, som sikrer de til enhver tid værende ejere, lejere samt brugere af bebyggelsen Flintholm Allé 8, med gyldig parkeringstilladelse, uhindret kan benytte færdselsarealet i forbindelse med til- og frakørsels og ren- og vedligeholdelse mv. af de på Flintholm Allé 8 etablerede parkeringspladser.

Det blev besluttet, at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen at udarbejde en deklaration, som sikrer de til enhver tid værende ejere, lejere samt brugere af bebyggelsen Flintholm Allé 8, med gyldig parkerings-tilladelse, uhindret kan benytte færdselsarealet i forbindelse med til- og frakørsels og ren- og vedligeholdelse mv. af de på Flintholm Allé 8 etablerede parkeringspladser.

7. Rundt om en afdeling: Finsenshave og Havremarken

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at man som fast punkt på dagsordenen ønsker en uddybende beskrivelse af én eller flere af selskabets afdelinger.

Formålet med dagsordenspunktet er at udbygge organisationsbestyrelsens kendskab til de enkelte afdelinger og de udfordringer, som de respektive afdelinger står overfor.

./.... Denne gang præsenteres afdelingerne Finsenshave og Havremarken. De forskellige nøgletal, som er medtaget i afdelingsportrætterne er, til organisationsbestyrelsens orientering, alt-overvejende hentet fra den seneste KAB statistik (udgives årligt og kan findes på KAB fællesskabet - under menuen "værktøjer").

Bilag 2: Portræt af afdeling Finsenshave
Bilag 2A: Billeder af afdeling Finsenshave
Bilag 3: Portræt af afdeling Havremarken
Bilag 3A: Billeder af afdeling Havremarken

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter de udfordringer afdeling Finsenshave og Havremarken står overfor.

Forreningsfører Kim Geertsen orienterede om, at formanden for afdeling Finsenshave Poul Erik Hede, fandt Rambølls beskrivelse og anbefaling for så vidt renoveringsbehovet af afdelingen for unødigt vidtgående. Det blev af Kim Geertsen på den baggrund understreget, at omfanget og karakteren af den forestående renovering endnu ikke var afklaret, og dette vil ske i videre dialog med afdelingsbestyrelsen.

Med disse bemærkninger tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

8. Retningslinjer for deltagelse i kurser, studieture mv.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

På visionsseminaret den 27. og 28. oktober 2012 blev der peget på deltagelse i kurser, konferencer, studieture mm., som et vigtigt element i udviklingen af selskabet.

I forlængelse heraf rejses med dette dagsordenspunkt spørgsmålet om, hvorledes selskabets aktive kan stimuleres hertil.

Til organisationsbestyrelsens orientering er gældende reglerne for FfB's beboerdemokraters deltagelse i kurser, konferencer, studieture som følger:

- FfB betaler (kun) for organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i BL's arrangementer.
- Afdelingsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i BL's arrangementer betales af de afdelinger disse repræsenterer.
- FfB betaler for alle beboerdemokraters deltagelse i KAB's arrangementer.

For så vidt deltagelse i KAB arrangerede studieture blev spørgsmålet senest drøftet på organisationsbestyrelsesmødet den 12. marts 2009, hvor der var enighed om at begrænse selskabets eventuelle deltagelse i disse til to personer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorledes selskabets aktive kan stimuleres til deltagelse i kurser, konferencer, studieture mm.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at udgifter forbundet med deltagelse i såvel KAB som BL kurser, seminarer og øvrige arrangementer fremover afholdes af selskabet for så vidt alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Suppleanternes eventuelle deltagelse afholdes fortsat af de respektive afdelinger.

9. Tilskud til pensionistklubben fra afdeling Tartuhus og Skolevænget

Den fælles pensionistklub for afdelingerne Tartuhus og Skolevænget har nu eksisteret i 5 år til stor gavn og glæde for afdelingernes ældre beboere. Klubben har i dag over 30 medlemmer og har gennem årene arrangeret foredrag, ture og udflugter, sommerfester og i øvrigt skabt rammen om et godt socialt samvær præget af livlig snak og kaffeduft.

Til klubbens videre arbejde søges organisationsbestyrelsen om et beløb på 5.000 kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt der skal ydes den fælles pensionistklub for afdelingerne Tartuhus og Skolevænget et tilskud på 5.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bevilliger pensionistklub for afdelingerne Tartuhus og Skolevænget et tilskud på 5.000 kr. Det blev i sammenhæng hermed understreget, at midler til understøttelse af de lokale beboeraktiver fremover forventes medtaget i afdelingens/ernes budgetter.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

10. Dækning af følgeudgifter

Afdeling Flintholmgård har i løbet af regnskabsåret 2012 afholdt en række mindre udgifter beløbende sig til i alt 30.000 kr. (justering af lys, betaling af lift, indkøb af brandudstyr mv.), som optimalt burde have været indeholdt i byggesagen. Efter aftale med afdelingsbestyrelsen anmodes selskabet om at holde afdelingen skadesløs i forhold hertil.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bevilliger afdelingen 30.000 kr. til dækning af udgifter i forlængelse af afdelingens opførelse.

Organisationsbestyrelsen bevilligede afdelingen 30.000 kr. til dækning af udgifter i forlængelse af afdelingens opførelse.

11. Strategisk målsætning og konkrete initiativer for 2013 - 2015

På organisationsbestyrelsens visionsseminar på Havnsø Hotel den 27. og 28. oktober 2012 drøftedes muligt indhold af:

- a) en vision for selskabet
- b) et code of conduct for organisationsbestyrelsens arbejde, samt
- c) overordnede strategiske målsætninger for selskabets arbejde.

På organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2012 blev der på baggrund af disse drøftelser vedtaget en vision for selskabet og et code of conduct for organisationsbestyrelsens arbejde.

Med dette dagsordenspunkt følger oplæg til beslutning for så vidt overordnede strategiske målsætninger for selskabets arbejde med tilknyttede konkrete initiativer.

På visionsseminaret blev følgende seks strategiske indsatsområder for FfB's virke de kommende 3 år (frem til udgangen af 2015) indkredset;

1. Økonomi
2. Boligen og det bygningsmæssige
3. Det boligsociale og beboersammensætningen
4. Beboerdemokrati
5. Ledelse, dialog og samarbejde
6. Drift og administration

./. Som bilag 4 er vedlagt et notat, hvori de seks strategiske indsatsområder er opstillet sammen med et bud på mulige indsatser til realisering af disse.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Målet med drøftelsen på organisationsbestyrelsesmødet vil, i det omfang den anvendte metodik findes anvendelig, være at få indkredset, hvilke initiativer, der ønskes iværksat indenfor de enkelte indsatsområder.

Med dette som afsæt vil organisationsbestyrelsen, i givet fald, på sine kommende møder modtage oplæg til konkret realisering af de enkelte initiativer.

Bilag 4: Notat; strategiske indsatsområder, udfordringer & initiativer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt den anvendte metodik findes anvendelig og i bekræftende fald træffer beslutning om, hvilke initiativer, der ønskes iværksat indenfor de enkelte indsatsområder.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at indsatsen frem til udgangen af 2015 koncentrerer indenfor de seks opstillede hovedindsatsområder med de anførte initiativer til realisering af disse.

Administrationen blev i forlængelse heraf til de kommende organisationsbestyrelsesmøder givet i opdrag, at udarbejde oplæg til realisering af de initiativer, som knytter sig til 2013.

12. Medlemskab af byens netværk

Som anført under dagsordenens punkt 6 blev der på visionsseminaret peget på deltagelse i kurser, konferencer, studieture mm., som et vigtigt element i udviklingen af selskabet.

I tråd hermed foreslås FfB at søge optagelse i Byens Netværk, som har deltagelse af private og offentlige bygherrer, ingeniører og arkitekter, entreprenører, håndværksinstitutioner og den finansielle sektor.

Gennem Byens Netværk mødes primært fagfolk til forskelligartede arrangementer, hvor dialog, vidensdeling og gensidig inspiration er i fokus.

Medlemskabet, som for FfB vil andrage ca. 10.000 kr. årligt og give en række medlemsfordele i forhold til Dansk Arkitektur Center (DAC), åbner mulighed for op til 3 personers deltagelse i netværkets mere end 40 årlige arrangementer.

Det vurderes at deltagelse i udvalgte arrangementer for såvel nøglemedarbejdere tilknyttet FfB som organisationsbestyrelsen vil kunne bidrage til udviklingen af selskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel indmeldelse i Byens Netværk

Organisationsbestyrelsen besluttede, at selskabet indmeldes i Byens Netværk.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

13. Installation af et modul i tilslutning til den elektroniske dørlås

Det giver anledning til en del adgangsproblemer, når f.eks. hjemmeplejen, postvæsen og andre skal ind i aflåste opgange i forbindelse med deres lovlige ærinde. I boligafdelinger med elektroniske dørlåse kan disse adgangsproblemer nu løses med installation af et modul i tilslutning til den elektroniske dørlås.

Installation af modulet betyder, at den elektroniske dørlås kan låses op med en elektronisk nøgle, som virker via en mobiltelefon. Installation af modulet og selve brugen er gratis for boligafdelingen, da systemet bliver betalt af brugere, f.eks. hjemmeplejen, reklamedistributører, postvæsen m.fl.

De elektroniske nøgler kan tildeles personer, som har et ærinde i opgangen, men indenfor et begrænset tidsrum, hvor det forventes, at personen er på adressen. Den elektroniske nøgle tildeles nemt centralt fra leverandøren af de elektroniske nøgler eller via boligafdelingen ved fremsendelse af en SMS til mobiltelefonen.

Låsen kan kun udløses af den givne elektroniske nøgle.

Driften får mulighed for selv at tildele nøgler til for eksempel håndværkere eller varmeaflesere. Også afdelingens egne medarbejdere kan få tildelt de elektroniske nøgler. Herudover er det muligt fra nøgleleverandørens centrale server at trække en log, der viser, hvem der går ind i opgangen ved brug af den elektroniske nøgle. Denne registrering skal ske i overensstemmelse med reglerne i persondataloven og det er boligorganisationsbestyrelsen, der er dataansvarlig og dermed har ansvaret for, at reglerne overholdes.

Tildelte nøgler kan uden videre fratages igen - uden personlig kontakt med mobiltelefonen.

Beboerne slipper for den kedelige ringen på alle knapper, ejendomskontoret slipper for administration af fysiske nøgler til håndværkere, reklame distributører m.fl., der er ikke tabte nøgler i omløb og omlægning af låsesystemer kan minimeres.

Installationen er prøvekørt i nogle boligafdelinger i Kgs. Enghave. Der er foretaget få ændringer og nu virker systemet upåklageligt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender opsætningen af skjulte elektroniske moduler i tilslutning til eksisterende elektroniske låse på opgangsdørene i det omfang de enkelte afdelinger måtte være ønske herom.

Idet forretningsføreren bemærkede, at samme dagsordenspunkt var behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 28. juni 2012 blev punktet ikke drøftet.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

14. Tilbagebetaling af lån fra afdeling Vinstrup gård

På organisationsbestyrelsesmødet den 31. maj 2012 blev det besluttet at yde afdelingen et tilskud på 429.545 kr. samt et rentefrit lån på 500.000 kr., som skulle afdrages over en 5-årig periode.

Dette med baggrund i, at afdelingen i løbet af en årrække havde oparbejdet et underskud på i alt 929.545 kr. og samtidig har beskedne opsparede midler og dermed en tilsvarende beskeden årlig renteindtægt samt en høj husleje (981 kr. m²).

Da det netop udarbejdede regnskab for afdelingen for 2012 udviser et resultat, som muliggør en samlet afvikling af afdelingens underskud, samt en straks tilbagebetaling af det samlede lån, indstilles til organisationsbestyrelsen, at dette lån tilbagebetales til selskabet i fuldt omfang i forbindelse med årsregnskabet for 2012.

Det indstilles,

at det ydede lån til afdeling Vinstrupgård på 500.000 kr. tilbagebetales til selskabet i fuldt omfang som led i årsregnskabet for 2012.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det ydede lån til afdeling Vinstrupgård på 500.000 kr. tilbagebetales til selskabet i fuldt omfang som led i årsregnskabet for 2012.

15. Indkøbspolitik og standardleverandørbetingelser for KAB-fællesskabet

Om indkøbspolitikken

./.

KAB's bestyrelse har den 23. oktober 2012 godkendt den indkøbspolitik, som er vedlagt som bilag. Den overordnede indkøbspolitik dækker alle typer af indkøb af varer og tjenesteydelser i KAB-fællesskabet og vil altid blive anvendt ved fremtidige aftaler, der forhandles af KAB's indkøbsafdeling. Politikken gælder dog ikke ved indkøb af bygge- og anlægsydelser.

Formålet med den overordnede indkøbspolitik er at sikre de bedst mulige indkøbsaftaler, der opfylder gældende regler m.v. og god indkøbsetik. Der er tale om en frivillig ordning, men det er KAB's vurdering, at det i de fleste tilfælde kan betale sig for boligorganisationen/afdelingen at indgå i et fællesindkøb. Det har erfaringerne fra tidligere indkøb vist.

Hvis ejendomskontoret selv køber ind, har boligorganisationen ansvaret for, at annoncerings- og udbudsregler overholdes. Benyttes KAB's indkøbsafdeling og – aftaler, vil KAB sørge for, at afdelingen inddrages i indkøbet.

Om standardleverandørbetingelserne

De mere konkrete forhold ved indkøb af varer og tjenesteydelser er formuleret i KAB's standard-leverandør-betingelser. Disse standardleverandørbetingelser dækker fremover alle leverancer af varer og tjenesteydelser indenfor KAB-fællesskabet, som indkøbes via KAB's rekviritionssystem. Leverandørbetingelserne er en ajourføring af gældende regler og skal sik

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

re, at alle medarbejdere, der arbejder i KAB og lokalt på et ejendoms kontor, indkøber efter gældende regler og normer.

Betingelserne sikrer blandt andet:

- ensartede indkøbsbetingelser ved indkøb med rekvisitioner
- at alle regler vedrørende arbejdsmiljø- og ansættelsesforhold overholdes af leverandørerne.

Der stilles blandt andet krav til salgs- og leveringsbetingelser, fakturering, reklamationsret samt krav om godkendelse af brug af underleverandører, arbejdsmiljø og CSR (Corporate Social Responsibility). Endelig har disse betingelser forrang for leverandørens salgsbetingelser. Standardleverandør-betingelserne kan findes på KAB's hjemmeside.

Det er KB's vurdering, at den nye fælles indkøbspolitik sammen med Standardleverandør-betingelserne styrker vores indsats for høj kvalitet, gode priser m.v. i forbindelse med leverancer.

Læs standardleverandørbetingelserne her: <http://www.kab-bolig.dk/Default.aspx?ID=2814>

Bilag 5: Indkøbspolitik for KAB

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager KAB's indkøbspolitik til efterretning
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at den vil tiltræde KAB's indkøbspolitik med den konsekvens, at politikken også gælder ved indkøb lokalt
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om standardleverandør-betingelserne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

16. Renovering af garager/udeareal – Vandværksgården

Afdelingen har på baggrund af en tilstandsrapport, udarbejdet af Dominia i 2009, vedrørende betonkonstruktionerne i afdelingens garageanlæg, besluttet at udføre et forbedringsprojekt, hvor også gårdens indretning medtages som en del af en samlet forbedringspakke, der kommer alle afdelingens beboere til gode.

Afdelingen vedtog på afdelingsmødet den 4. marts 2013 at gennemføre det renoveringsprojekt, som rådgiverne COWI A/S havde udarbejdet og prissat under forudsætning af, at organisationsbestyrelsen godkendte dette på sit førstkommende møde.

COWI's projekt udgør det billigste alternativ, som afdelingens byggeudvalg har arbejdet på gennem flere år, idet projektet både bevarer og forbedrer de eksisterende konstruktioner, forbedrer brugsværdien for garageanlægget og ændrer og forbedrer gårdmiljøet for beboerne og deres børn.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 21. marts 2013

Udsendt den 16. maj 2013

Økonomi for renoveringsarbejdet	
Samlet håndværkerudgift	4.295.206 kr.
Uforudseelige udgifter 15%	944.000 kr.
Øvrige omkostninger	<u>1.167.800 kr.</u>
I alt	6.407.006 kr.

Finansiering	
Realkreditlån 30 år	3.407.006 kr.
LBF Trækningsret	<u>3.000.000 kr.</u>
I alt	6.407.006 kr.

Huslejekonsekvens	
Årlig ydelse realkreditlån	197.606 kr.

Årlig lejeindtægt 20 garager x 400 kr. x 12	<u>96.000 kr.</u>
Rest til fordeling på husleje	101.606 kr.

Huslestigning pr. m ² / år	25,17 kr. = 3,81%
Stigning pr. måned for eks. 76,59 m ² bolig	161 kr.

Det indstilles,

at bestyrelsen godkender projektet, finansieringen og huslejekonsekvensen, samt godkender det beregnede brug af trækningsretsmidlerne.

Idet forretningsføreren bemærkede, at samme dagsordenspunkt var behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2010 blev punktet ikke drøftet.

17. Renovering af altaner: Finsensgård

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 29. september 2011.

Byggesagen er afleveret den 22. november 2011, og der har været afholdt 1-års gennemgang 12. november 2012. Betonmangler udestår til vejret tillader udførelse af reparationerne.

./. Det foreløbige byggeregnskab har været forelagt for følgegruppen og blev godkendt med få ændringer. Hovedtallene i byggeregnskabet (afrundet) er som følger:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	3.453.000	2.893.000	560.000
Omkostninger	818.000	884.000	-66.000
Samlet anskaffelsessum	4.271.000	3.777.000	494.000

Den primære årsag til overskridelserne er:

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber

Møde den 21. marts 2013

Udsendt den 16. maj 2013

- Regulering af mængder i forhold til det udbudte. Altaner i de to sidste opgange havde væsentlige større skader i betonen end forudsat.
- Fjernelse af jord i indstøbte altankasser samt søm, skruer og lignende i vægge og lofter. Skulle have været fjernet af beboerne selv.
- Ændring af afløb i de nederste etager og dermed tilhørende indvendige arbejder i opgange.
- Ændring af dele af nedløb til rustfri stål.
- Reparation af revnet murværk i facaden. Vedrørte ikke projektet, men blev udført grundet stillads på facaden.
- Ekstra maling af lyse altaner, hvor der tidligere havde været mørke farver.
- Behandling af overside på baldakiner over opgangsdøre.
- Dyrere stilladsleje grundet forlænget arbejdsperiode.

Oprindeligt budget 3.777.000 kr. blev ansøgt i kommunen med en usikkerhed på 10%, hvilket betyder, at budgettet kan hæves til maksimalt 4.154.000 kr. Også på det besluttende afdelingsmøde var budgettet oplyst med +/- 10% i usikkerhed.

Samlet anskaffelsessum inkl. 10% forhøjelse: 4.271.000 kr.

Overskridelse af kommunal godkendelse er således 117.000 kr.

Huslejekonsekvensen var oprindeligt beregnet med en ydelse (afdrag + renter) på realkreditlånet på 7,5%, mens der på nuværende tidspunkt kan regnes med en ydelse på 6,5 %.

Ydelse	Budgetteret rente	Aktuel rente
	7,5%	6,5%
Kr./m ² /år	57,23	56,08

./.

Dette betyder, at det trods den mindre overskridelse på budgettet lader sig gøre at få en huslejestigning, der er mindre end det på afdelingsmødet besluttede. På denne baggrund besluttede følgegruppen, at Frederiksberg Kommune skulle ansøges om forhøjelse af garantien for låneoptagelsen med 117.000 kr.

./.

Frederiksberg Kommune har i skrivelse af 14. december 2012 taget regnskabet til efterretning, godkendt den forhøjede låneoptagelse, således at der optages et 30-årigt realkreditlån på 4.274.854 kr. uden kommunegaranti og godkender lejeforhøjelsen, der er beregnet til 56,08 kr. eller 8,73%.

Endelig byggeregnskab kan blive udarbejdet efter 1-års gennemgangens afslutning.

Bilag 6A: Revisionsgodkendt byggeregnskab af 31. marts 2012

Bilag 6B: Følgeskrivelse til Frederiksberg Kommune af 7. september 2012

Bilag 6C: Frederiksberg Kommunes godkendelse af 14. december 2012

Det indstilles,

at bestyrelsen godkender regnskab, finansiering og huslejestigningen.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskab, finansiering og huslejestigningen for den gennemførte altanrenovering.

18. Godkendelse af endeligt byggeregnskab for institutions- og erhvervslejemål i Søndermarken.

./. Der forelægges til organisationsbestyrelsen godkendelse endeligt byggeregnskab pr. 30. november 2012 for institutions- og erhvervslejemål i Søndermarken, udvisende et overskud på 25.500 kr. i forhold til byggeregnskabet.

Bilag 7: Endeligt byggeregnskab pr. 30. november 2012 for institutions- og erhvervslejemål

Det indstilles,

at bestyrelsen godkender det endelige byggeregnskab pr. 30. november 2012 for institutions- og erhvervslejemål i Søndermarken, udvisende et overskud på 25.500 kr. i forhold til byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab pr. 30. november 2012 for institutions- og erhvervslejemål i Søndermarken.

19. Godkendelse af regnskab; Social og forebyggende indsats i h.t almenboligloven § 91 a

./. Der forelægges til organisationsbestyrelsens godkendelse et udarbejdet regnskab til Landsbyggefonden for den boligsociale indsats i Søndermarken, den boligsociale indsats, der er gennemført indenfor rammerne af den Boligsociale helhedsplan med udløb pr. 30. juni 2012.

./. I tilknytning hertil forelægges regnskab for Beboerrådgiver for perioden 1. januar 2012 – 30. juni 2012.

Bilag 8: Landsbyggefonden

Bilag 8A: Beboerrådgiver – regnskab 1. januar – 30. juni 2012

Det indstilles,

at bestyrelsen godkender regnskaberne.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.

Sager til orientering

20. Studietur foråret 2013

Under punktet giver formanden en status på forberedelsen og indholdet af studieturen til Malmø og Göteborg den 24. til 26. maj 2013.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Startboliger med tilskud

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i Lov nr. 518 af den 5. juni 2012 om startboliger givet mulighed for at staten kan yde støtte til etablering og drift af startboliger for unge. Startboliger er almene ungdomsboliger, der er målrettet unge 18-24 årige, som har særligt behov for en bolig med tilhørende bostøtte.

Formålet med startboliger er at sikre unge med forskellige grader af problemer en god start på et liv i egen bolig. Der er tilknyttet voksenstøtte i form af en social vicevært direkte til boligen og bomiljøet.

De unge, som tilbuddet om startboliger retter sig imod, er unge, der med en let støtte kan klare at bo for sig selv. Unge med behov for mere massiv faglig støtte er udenfor målgruppen.

Umiddelbart er der følgende muligheder for etablering af startboliger:

- I større afdelinger, eller i nært beliggende afdelinger med "ældre" små almene familieboliger med lav husleje
- I ungdomsboliger, eventuelt boliger hvor den kommunale forvaltning allerede anviser unge med særlige behov
- I afdelinger med særlige lejlighedstyper som "tillægsrum", "enkeltværelser" og "hybler uden køkken".

Det er KAB, der på vegne af boligorganisationen anviser til boligerne. I praksis vil det dog ske i tæt samarbejde med kommunen, hvorfor det er oplagt at tilbyde startboligerne til "lokale" unge, som skal hjælpes i gang.

Økonomien

Lovgivningen yder ikke støtte til husleje. Det vurderes derfor, at lejen for en startbolig ikke må overstige ca. 3.000 kr. om måneden. Der ydes økonomisk støtte til etablering af startboliger, op til 25.000 kr. pr. bolig, og fuld støtte til ansættelse af en social vicevært. Den sociale vicevært skal kunne yde bostøtte til mellem 12 og 26 unge. Yderligere ydes økonomisk støtte til udgifter ved kontorhold og aktiviteter.

Det skal drøftes med kommunerne, i hvilket omfang udgifter til tomgangsleje og misligholdelse kan betales af kommunen.

Startboligerne etableres som nævnt i eksisterende almene boliger. Dog vil der muligvis kunne etableres startboliger i nyopførte ungdomsboligafdelinger. Startboligen skal etableres som

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

et midlertidigt tilbud, der som udgangspunkt senest skal fraflyttes, når den unge fylder 24 år.

Tilskuddet på op til 25.000 kr. pr. bolig skal ikke refunderes, hvis startboligen på grund af ændringer i boligbehov i afdelingen igen indgår i afdelingens almindelige boligudbud senere.

Flere boligorganisationer, eventuelt med inddragelse af boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet, vil kunne etablere et samarbejde.

Medarbejderne, de sociale viceværter, bør tilknyttes et lokalt boligsocialt sekretariat, hvor dette findes eller til den boligsociale koordinator centralt i KAB. Boligsociale medarbejdere på deltid kan ansættes som sociale viceværter i en splitansættelse, hvor nogle af timerne betales via støtten til startboliger.

Ansøgning indsendes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Det indstilles,

at bestyrelsen gør sig bekendt med muligheden for at etablere startboliger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Aftale med Finsenshave om fælles leje af erhvervslejemål

Der er på foranledning af afdelingsbestyrelsen for Finsenshave, med accept fra selskabets formand, indgået en aftale mellem afdelingen Finsenshave og FfB om fælles leje af erhvervslejemål beliggende på Finsensvej 145 i umiddelbar tilknytning til henholdsvis administrationskontoret og det fælles ejendoms kontor for afdelingerne Finsenshave, Havremarken, Broagerhus, Grønlandsgård og Finsensgård.

Der vil i lejemålet blive indrettet et større mødelokale til brug for såvel afdelingen som selskabet samt et FfB arkivrum for de mange sager, der med overgangen til den decentrale driftsmodel overflyttes fra KAB til FfB.

Den samlede årlig driftsudgift vil beløbe sig til i alt 60.000 kr., der fordeles ligeligt mellem selskabet og afdelingen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen og den indgåede aftale til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

23. Ansvars- og opgavefordelingen blandt ansatte på selskabets kontor

Med overgangen til den decentral driftsmodel pr. 1. januar 2013 er selskabets nye struktur og driftsmodel nu fuldt implementeret.

./ Med baggrund i den nye struktur vedlægges som bilag 9 en oversigt over ansvars- og opgavefordeling blandt ansatte på selskabets kontor.

Bilag 9: Oversigt over ansvars- og opgavefordeling, blandt ansatte på selskabets kontor,

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Multimedie FfB præsentationsbrochure

På organisationsbestyrelsesmødet den 29. november 2012 godkendte organisationsbestyrelsen, at der produceres en Multimedie FfB præsentationsbrochure og delegerer til administrationen – med reference til formandskabet – at sikre udarbejdelsen af denne.

Brochuren som vil være annonce-finansieret vil dels blive trykt i 5.000 eksemplarer og dels, via Webview, få et digitalt format med funktioner til diverse sociale medier.

Efter aftale med JS/Danmark, som står for produktionen, forventes den nye brochure at ligge klar ultimo juni måned.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Helhedsplan: Renovering af Grønlandsgård

På organisationsbestyrelsesmødet den 29. november 2012 godkendte organisationsbestyrelsen det forelagte ombygnings- og moderniseringsprojekt for afdelingen. Endvidere godkendte organisationsbestyrelsen, at byggeprojektledelsen på denne baggrund udarbejder og indsender skema A-ansøgning.

./ Der er afholdt følgegruppemøde den 31. januar 2013. På dette møde gennemgik følgegruppen et oplæg til skema A-ansøgningen. Skema A-ansøgning dateret den 11. februar 2013 er fremsendt til Frederiksberg Kommune. På førnævnte følgegruppemøde blev desuden truffet beslutning om, at valg af totalrådgiver skal ske ved et miniudbud, som pågår i øjeblikket. Miniudbuddet forventes afgjort i midten af april 2013. Med det vindende rådgiverteam vil der blive indgået en kontrakt, som er betinget af skema A-tilsagn.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Bilag 10: Skema A - Ansøgning

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Helhedsplan: Renovering af Solbjerg Have

Der er senest blevet orienteret om sagens stade på organisationsbestyrelsesmødet den 29. november 2012.

Der pågår fortsat en afklaring med Landsbyggefonden om budgettet for de enkelte arbejder og om yderligere supplerende materiale i form af detaljerede løsningskitser for de bygge

teknisk væsentligste knudepunkter. Landsbyggefonden ønsker på et meget tidligt tidspunkt i projektforløbet at sikre sig, at der arbejdes videre med konkrete holdbare byggetekniske løsninger, og at budgettet modsvarer dette. Dialogen med fonden er positiv. Det vurderes, at ovennævnte afklaring af omfang og økonomi kan afsluttes i løbet af de kommende måneder.

På den baggrund forventes Skema A-ansøgning at kunne fremsendes i overgangen 2013/2014. Det forudsætter dog, at der opnås en løsning for de af Frederiksberg Kommune ejede dele af bebyggelsen. Afklaringen med Frederiksberg Kommune om den del af helhedsplanen, der vedrører kommunalt ejede boliger og institutioner, pågår fortsat.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Helhedsplan: Renovering af Søndermarken

Organisationsbestyrelsen blev på sit møde den 20. september 2013 orienteret om, at der forventes en væsentlig forøgelse af renoveringsomfanget i forhold til Skema A-tilsagnet svarende til en forventet forøgelse af anlægssummen fra ca. 245 mio. kr. til ca. 345 mio. kr.

Forøgelsen skyldes div. budgetjusteringer og skærpede energikrav til isolering og ventilation.

Landsbyggefonden er orienteret om det øgede renoveringsomfang og har telefonisk meddelt, at man fastholder den tidligere udmeldte huslejekonsekvens. Yderligere er det meddelt, at der snarest udarbejdes en ny finansieringskitse, som ud over fastholdelse af huslejeniveauet også vil indeholde en ændret finansiering fra boligorganisationen, der således ikke skal medfinansieres med ca. 4,7 mio. kr. årligt fra Dispositionsfonden, men kun ca. 480.000 kr. årligt i huslejestøtte.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

For at fremme fremdriften i projektudviklingen og projekteringen er der i december 2012 besluttet en ambitiøs køre- og milepælsplan, der synliggør de forventelige elementer, der skal sættes fokus på og besluttet.

Yderligere følges hvert følgegruppemøde med et efterfølgende summemøde, hvor oplæg fra følgegruppemødet besluttet og indføres i et beslutningsdokument. Ifølge planen forventes det, at det kan være muligt at have projektforslaget færdigt i april 2013.

Frederiksberg Kommune har ønsket en tættere orientering om projektudviklingen. Der er taget initiativ til drøftelser med kommunen og OK-fonden, så der sikres en samlende plan for bebyggelserne omkring Søndermarken og sammenhæng i udearealerne.

Da udviklingen af projektet har trukket noget ud i forhold til den oprindelige og udbudte procesplan, må det forventes, at honorar til rådgiver skal øges for at imødekomme den forlængede projekteringstid. Der pågår i øjeblikket forhandlinger om honoreringen.

Det er desværre ikke muligt på nuværende tidspunkt at fastlægge en konkret tidsplan for forløbet frem mod Skema B-ansøgningen, men det skønnes, at der i efteråret skulle være mulighed for en Skema B-ansøgning og godkendelse i slutningen af 2013.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Helhedsplan: Renovering af Tartuhus - badeværelser

Vi har tidligere orienteret bestyrelsen om forløbet af denne sag herunder, at der er udarbejdet en helhedsplan efter aftale med afdelingsbestyrelsen.

Vi kan nu orientere om, at planen er drøftet og godkendt på et afdelingsmøde primo februar 2013, og at vi lige nu er i dialog med Frederiksberg Kommune om indholdet heraf. Så snart kommunen godkender planens hovedindhold, vil vi indberette sagen til Landsbyggefonden. Når Fondens har haft lejlighed til at forholde sig til planen, er næste skridt at de skal ud og besigtige afdelingen. Dette håber vi kan lade sig gøre medio 2013. Først efter denne besigtigelse kender vi de tekniske og økonomiske vilkår for den kommende renovering. Derfor er afdelingsmødets godkendelse af sagen stadig principiel, idet vi ikke er i stand til at anføre huslejekonsekvenser herfor endnu.

Vi har anført overfor afdelingsmødet, at de tidsmæssige perspektiver i sagen skal tages med forbehold, idet vi ikke kender til Fondens evne og vilje til at støtte netop denne sag.

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Grundkapital nedsat fra 14% til 10%

Folketinget har nu vedtaget en nedsættelse af den kommunale grundkapital fra 14 til 10 procent for almene boliger. Loven træder i kraft 1. december 2012 og gælder for støttetilsagn til almene boliger, der er givet eller gives i perioden 1. juli 2012 til og med 31. december 2016.

Kommunerne og regeringen indgik i juni 2012 den årlige aftale. Kommunerne og regeringen blev her enige om at understøtte kommunernes muligheder for at føre en aktiv boligpolitik.

Landsbyggefonden forestår udlån af grundkapitallån til offentligt støttet byggeri, hvor almene boligorganisationer er bygherrer. Den lavere grundkapital kan gøre det lettere at bygge i disse år, hvor der er lavkonjunktur, for da er byggeomkostninger og grundpriser lavere.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Åjourføringsgebyr – påmindelse ved manglende betaling

Pr. 23. januar 2013 er der kommet nye regler om ajourføringsgebyret. Reglerne fremgår af udlejningsbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Efter de nye regler skal boligorganisationen sende en påmindelse (rykker) til den boligsøgende, hvis den boligsøgende ikke betaler det årlige ajourføringsgebyr. Det skal fremgå af påmindelsen, at manglende betaling af ajourføringsgebyret vil betyde, at den boligsøgende slettes fra listen.

Den hidtil gældende regel om, at den boligsøgende kan slettes fra ventelisten 6 uger efter, at boligorganisationen har sendt opkrævning på ajourføringsgebyret og betaling ikke har fundet sted, gælder derfor ikke længere.

Der er i de nye regler ikke fastsat nogen frister for, hvornår påmindelse skal sendes, og hvor hurtigt herefter sletning kan ske. De nye regler giver ikke mulighed for at opkræve et rykkergebyr. De administrative udgifter ved påmindelse skal derfor dækkes af ajourføringsgebyret.

Reglerne fastslår i øvrigt, at boligorganisationen allerede i forbindelse med opnoteringen skal meddele den boligsøgende, at der én gang årligt vil blive opkrævet et ajourføringsgebyr, at der vil blive sendt en påmindelse ved manglende betaling, og at manglende betaling vil medføre sletning fra ventelisten.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

KAB har imidlertid altid fremsendt en påmindelse før sletning af ventelisten. Ændringen i reglerne medfører derfor kun mindre ændringer i de breve, der udsendes i forbindelse med opnotering på venteliste. KAB's politik er fortsat, at sletning sker 6 uger efter, at rykkeren er modtaget.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Gældsrådgivning ved køkkenbordet – nu i alle kommuner

Projektet Gældsrådgivning ved køkkenbordet har været i gang i København og Furesø Kommune siden slutningen af 2011. Projektet finansieres af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med en bevilling på ca. 4 mio. kr. I efteråret 2012 bevilgede ministeriet yderligere 4,28 mio. kr. til en udvidelse af projektet, så det fra 1. januar 2013 dækker alle KAB-administrerede afdelinger.

Formålet med gældsrådgivningen er:

1. at forhindre en udsættelse nu og her
2. at skabe en positiv og varig ændring af beboernes økonomiske situation og i nogle tilfælde personlige situation, så en udsættelse kan undgås på længere sigt.

Projektet har fra 1. februar 3 gældsrådgivere tilknyttet, som kontakter beboere, som er i restance, og tilbyder rådgivning og bistand. Det kan for eksempel dreje sig om hjælp til:

- at få opstillet et budget og oprettet PBS aftaler
- at undersøge, om husstanden er berettiget til sociale ydelser, de ikke modtager – og ansøge kommunen
- at kontakte SKAT og/eller kommunen med henblik på nedsættelse af tilbagebetaling på gæld.

KAB har et samarbejde med advokatfirmaet LETT og revisionsfirmaet Ernst & Young, som begge stiller gratis timer til rådighed til de mest komplicerede sager.

Projektet har i det forløbne år opnået gode resultater. I løbet af det første år – hvor der var én gældsrådgiver ansat – havde rådgiveren kontakt til ca. 380 husstande. Nogle ønskede ikke hjælp, men ca. 180 beboere fik rådgivning. I de allerfleste tilfælde – hvor beboerne ønsker hjælp – lykkes det at hjælpe husstanden til en stabil økonomisk situation.

Husstandene kontaktes normalt allerede ved rykkerskrivelsen, så gælden ikke når at vokse for meget. Det betyder til gengæld, at det ikke med sikkerhed kan siges hvor mange af restancerne, som ville være endt i en udsættelse. I 22 sager er det dog mere sikkert. Her har været en fogedsag i gang, som er blevet stoppet i forbindelse med rådgivningen.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Projektet tager kontakt til alle kommunerne om samarbejde. Enkelte kommuner og boligorganisationer vil blive inviteret med i projektets følgegruppe.

Der forventes afholdt en konference i foråret 2013 om projektet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Overenskomst for ejendomsfunktionærer 2012 – 2014

BL og ESL har indgået en overenskomstaftale for ejendomsfunktionærer. Aftalen er 2-årig og dækker perioden 2012-2014. Aftalen dækker alle ejendomsfunktionærer i boligorganisationerne.

Det samlede overenskomstresultat for perioden giver en samlet lønstigning på 2,9 %, som fordeler sig således:

Emne	2012	2013	I alt
Lønregulering	1,40 %	1,40 %	2,80 %
Øvrige forhold	-	0,10 %	0,10 %
I alt	1,40 %	1,50 %	2,9 %

Forklaring til tabellen: Øvrige forhold dækker regulering af lærlingelønnen, ændring af alder for indtrædelse i arbejdsmarkedspensionen, regulering af indbetaling til Udviklingsfonden (tidligere FIU) samt et årligt tilskud til de faglige klubber. Bemærk, at der ikke afsættes midler til decentrale lønmidler i overenskomstperioden 2012-2014.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 21. marts 2013	Finsensvej
Torsdag den 6. juni 2013	Finsensvej
Torsdag den 26. september 2013	Finsensvej
Torsdag den 28. november 2013	Billedsalen
Torsdag den 13. marts 2014	Finsensvej

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 20. juni 2013 KAB Billedsalen
Torsdag den 12. december 2013 KAB Billedsalen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34. Styringsdialog

Som led i samarbejdet mellem boligselskaber og kommuner, afholdes der styringsdialogmøde mellem parterne (administrativt). Styringsdialogen blev første gang afholdt den 22. august 2012 mellem FfB og Frederiksberg Kommune, hvor FfB's generelle tilstand og udfordringer blev drøftet på baggrund af en dokumentationspakke.

Styringsdialogen rummer potentiale for en god platform for dialog mellem boligselskab og kommune. Der arbejdes derfor nu for en model med en mere overordnet og strategisk dialog, både på det politiske og administrative niveau, hvilket skal ske gennem afholdelse af en række temamøder.

Parallelt med arbejdet om den udvidede tema-orienterede styringsdialog, afholdes der den 9. april 2013 styringsdialogmøde mellem FfB og Frederiksberg Kommune med henblik på en gennemgang af en dokumentationspakke om selskabets og afdelingernes generelle tilstand.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

35. Status på det boligsociale indsatsområde

Den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret:

Den 4. februar 2013 blev det andet styregruppemøde i Søndermarkskvarteret afholdt. Det var et godt og konstruktivt møde med deltagelse af alle tre afdelingsbestyrelser. Udfordringerne med børn- og ungeindsatsen i området blev drøftet konstruktivt, og i fællesskab er der

kommet en god og holdbar løsning fremadrettet, hvor børn- og ungeindsatsen kommer til at ligge under den boligsociale indsats.

I helhedsplanen er der kommet mere fokus på pigerne, og et rigtig godt samarbejde med brobygningsarbejde til Klub Norden (den lokale klub) er ved at blive etableret. Der er også en god dialog med Søndermarkskolen, og med både skolen og klubben er det aftalt, at der

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

afholdes særlige introduktionsmøder i Kvarterhuset for Søndermarkskvarterets forældre for at sikre en god start på dialog mellem hjem og institutionerne.

Ansættelse af konfliktmægler og den øvrige boligsociale indsats:

Som led i den fælles boligsociale indsats med Lejerbo (Danmarksgården) og FfB i 2013 er Kresten Bang Heinfelt blevet ansat som konfliktmægler. Kresten er godt i gang med at lære FfB og nogle af de særlige udfordringer at kende, og det bliver et meget spændende forløb, der er med til at sikre, at konfliktsager i FfB fremadrettet bliver håndteret i øjenhøjde. Udover konfliktmægling arbejder Kresten med forebyggende konflikthåndtering og skal bl.a. hjælpe området børn og unge med at blive bedre til at håndtere konflikter, inden de eskalere.

rer. Også driften vil i løbet af året få glæde af Krestens kompetencer i et forløb, der er under udarbejdelse. Derudover kommer Kresten også til at arbejde med områdets børn og unge blandt andet med brobygning til den lokale klub og foreningslivet.

Kommunal anvisning til ungdomsboligerne:

Frederiksberg Kommune har som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 26. september 2012 meddelt, at man fremover ønsker den kommunale anvisningsret til hver fjerde ledige ungdomsbolig.

Administrationen har på den baggrund ført drøftelser med Frederiksberg Kommune med henblik på at sikre, at anvisningen forløber til såvel de pågældende afdelingers som de anvistes tilfredshed.

./.

Der vil som resultat heraf, som det fremgår af vedlagte "retningslinjer for samarbejde om kommunal anvisning til ungdomsboliger hos Frederiksberg Forenede Boligselskaber" i forbindelse med anvisningen være stor opmærksomhed på at tage hensyn til den eksisterende beboersammensætning.

Bilag 11: Retningslinjer for samarbejde om kommunal anvisning til ungdomsboliger hos Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretningen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

36. Mødeevaluering

Under punktet evalueringsplanlægning og forløb.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Intet at bemærke.

Referat

Frederiksberg forenede Boligselskaber
Møde den 21. marts 2013
Udsendt den 16. maj 2013

37. Eventuelt

Intet at bemærke.