



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2014

kl. 17.00

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede

Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella

Afbud fra

Fra administrationen

Kundedirektør Margrete Pump, Forretningsfører Kim Geertsen,

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet og repræsentantskabsmødet den 27. maj og den 12. juni 2014	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol	4
4. Siden sidst	5
Sager til drøftelse	5
5. Godt bestyrelsesarbejde	5
6. Mulige byggeprojekter	6
7. Opfølgning på repræsentantskabsmøde; evalering af workshops & hjemtagelse af forretningsførestillingen.	6
Sager til beslutning	7
8. Studietur den 29.-31. maj 2015	7
9. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale	8
10. Status på etablering af driftsfællesskab	10
11. Klage fra afdeling Havremarken	11
12. Oprettelse af Mastercard konto	12
13. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	12



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Sager til orientering.....	13
14. Orientering om lancering af psykiatrilinien	13
15. Status på det boligsociale indsatsområde	13
16. Evaluering af Magnetboligkonceptet/Flintholmgård	15
17. Styringsdialog & deltagelse i Boligforum	15
18. Status på renovering af Grønlandsgård	16
20. Status på renovering af garager i afdeling Vandværksgården	17
21. Status på renovering af Søndermarken	18
22. Status på udbygning af ejendomskontor i afdeling Finsens Have.....	19
23. Status på omdannelse af afdeling Betty Nansens Allé	19
24. Status på projektet om social innovation	20
25. Ældre-/handicapkode på intern opnotering i afdelingen	21
26. Planlægning af kommende møder	21
27. Mødeevaluering.....	22
28. Eventuelt	22



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Bilag	1: Referat repræsentantskabsmøde den 12. juni 2014.....	4
Bilag	2: Godt bestyrelsesarbejde.....	5
Bilag	3: Bord 1	7
Bilag	4: Bord 2	7
Bilag	5: Bord 3	7
Bilag	6: Bord 4	7
Bilag	7: Bord 5	7
Bilag	8: Bord 6	7
Bilag	9: Studietur FFB-Aalborg-2015	8
Bilag	10: Servicerammen	10
Bilag	11: Velkomstbrev	10
Bilag	12: Opslag - Ny beboer i opgangen.....	10
Bilag	13: Rammer for fælles drift	11
Bilag	14: Brev til organisationsbestyrelsen	11
Bilag	15: Status på det boligsociale Søndermarkskvarteret.....	15
Bilag	16: status på det boligsociale Solbjerg Have og konfliktmægler	15
Bilag	17: Magnetbolig	15
Bilag	18: Styringsdialog	16
Bilag	19: Status på projekt om social innovation	21
Bilag	20: Notat – Ældre-/handicapkode	21



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet og repræsentantskabsmødet den 27. maj og den 12. juni 2014

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj 2014 blev mailet ud den 19. juni. 2014 Der var ingen bemærkninger. Referat af repræsentantskabsmødet den 12. juni 2014 vedhæftes som bilag 1 til godkendelse og underskrift.

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 27. maj og repræsentantskabsmødet den 12. juni 2014 godkendes

Bilag 1: Referat repræsentantskabsmøde den 12. juni 2014

Begge referater blev godkendt.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

	På valg
Laurits Roikum, formand	2016
Kaj Jørgensen, næstformand	2015
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2016
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2015
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2016
Bjørn Kalmark Andersen, bestyrelsesmedlem	2016
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2015
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2015
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2016

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 revisionsprotokollen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

4. Siden sidst

Under dette punkt er der lejlighed til kort at oplyse om forhold siden sidste organisationsbestyrelsesmøde, som ikke adresseres på anden vis gennem dagsordenens punkter.

Ud over orientering fra formanden om forløbet af BLs Boligdag samt den gennemførte studietur til Oslo, vil kundedirektør Margrete Pump knytte bemærkninger til den annoncerede organisationsændring i KAB pr. 1. januar 2015 (jfr. brev af 10. september 2014).

Sager til drøftelse

5. Godt bestyrelsesarbejde

Organisationsbestyrelsen vedtog som bekendt på sit møde den 21. marts 2013 de overordnede strategiske målsætninger for selskabets arbejde for perioden 2013 til 2015 inden for seks indsatsområder (a. Økonomi, b. Boligen og det bygningsmæssige, c. Beboerdemokrati, d. Det boligsociale og beboersammensætningen, e. Ledelse, dialog og samarbejde, f. Drift og administration).

Indenfor hvert af disse blev de væsentligste udfordringer opridset og konkrete initiativer, der skal tages indenfor disse, blev opstillet.

For så vidt indsatsområde "ledelse, dialog og samarbejde" blev det blandt andet besluttet at "udarbejde og vedtage strategi for styrkelse af organisations- og afdelingsbestyrelsen i rollen som politiske beslutningstagere.

I kølvandet herpå er der som supplement til gældende forretningsorden for organisationsbestyrelsens arbejde vedtaget et "code of conduct" samt en overordnet mission for selskabets virke.

Med dette punkt ønskes en drøftelse af, hvorvidt ovennævnte med fordel kan udbygges med et mere uddybende dokument for "Godt bestyrelsesarbejde". Til inspiration vedlægges som bilag 2 et tilsvarende dokument, som medlemmerne af KABs bestyrelse forelægges til godkendelse.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt der ønskes udarbejdet udkast til uddybende retningslinjer for "Godt bestyrelsesarbejde i FFB" .

Det tidligere nedsatte Demokratiudvalg fik i opdrag nærmere at afklare behovet for- og det eventuelt indhold af et mere uddybende dokument for "Godt bestyrelsesarbejde".

Bilag 2: Godt bestyrelsesarbejde



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

6. Mulige byggeprojekter

I forlængelse af bestyrelsens beslutning om, at afsøge mulighederne for nybyggeri på Frederiksberg, har administrationen i dialog med formanden udpeget et par potentielle byggemuligheder.

Administrationen har derefter bedt arkitektfirmaet nb4 ved Jesper Martin om at udarbejde indledende analyser og ideoplæg på de to projektmuligheder, der blev vurderet mest sandsynlige at få fremmet i kommunen.

Udarbejdelsen af disse oplæg pågår stadig ved udsendelsen af organisationsbestyrelsesdagsordnen, så oplæggene forventes eftersendt umiddelbart forud for mødet.

På mødet vil oplæggene blive gennemgået. På baggrund af de kommentarer, der måtte fremkomme, vil de blive endeligt tilrettede og derefter benyttet som grundlag for en indledende dialog med kommunen.

Det indstilles,

at bestyrelsen drøfter oplæggene og herefter godkender, at de kan danne grundlag for den videre dialog med kommunen.

I det der blev givet udtryk for, at det med en præsentation af skitseforslagene på selve mødet, gav begrænsede muligheder for en indholdsmæssigt mere kvalificeret drøftelse af de konkrete oplæg tilsluttede organisationsbestyrelsen sig disse som grundlag for videre dialog med Frederiksberg Kommune.

7. Opfølgning på repræsentantskabsmøde; evaluering af workshops & hjemtagelse af forretningsførerstillingen.

Evaluering af workshops og den videre proces

Der gennemførtes på repræsentantskabsmødet den 12. juni 2014 en særlig workshop, hvor deltagerne blev fordelt ved seks borde og dels drøftede et specifikt spørgsmål og dels fik spørgsmålet: "Hvordan skal FFB se ud i fremtiden?". Indputtene fra workshoppen er efterfølgende tilgået bestyrelsen (med brev af 3. juli 2014) og skal tjene som inspiration for det videre arbejde med udviklingen af FFB.

På mødet ønskes en evaluering af workshops'ne og en drøftelse af den videre proces i forhold til de indkomne input.

Hjemtagelse af forretningsførerstillingen

Repræsentantskabet tiltrådte nedenstående forslag stillet af Andreas Røpke på vegne af Havremarken:

- at organisationsbestyrelsen indleder forhandling med KAB om hjemtagelse af forretningsførerstillingen,



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

- at organisationsbestyrelsen i december 2014 orienterer repræsentantskabet om resultatet af forhandlingen og
- at organisationsbestyrelsen fremsætter konkret forslag til repræsentantskabet om hjemtagelse af forretningsførerstillingen, hvis organisationsbestyrelsen på baggrund af forhandlingsresultatet finder det hensigtsmæssigt.

På mødet ønskes en drøftelse af den videre proces.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer workshops'ne og drøfter den videre proces i forhold til de indkomne input, samt afklarer den videre proces i forhold til forslaget tiltrådt af repræsentantskabet.

Bilag 3: Bord 1

Bilag 4: Bord 2

Bilag 5: Bord 3

Bilag 6: Bord 4

Bilag 7: Bord 5

Bilag 8: Bord 6

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af inputtene fra den gennemførte workshop, at udvælge de gennemgående temaer/spørgsmål til en kvalificerende drøftelse på det kommende repræsentantskabsmøde den 10. december 2014.

For så vidt spørgsmålet om hjemtagelsen af forretningsførerfunktionen blev det besluttet, at afholde et særskilt møde herom til videre drøftelse. Kundedirektør Margrete Pump påtog sig at tage initiativ her til.

Sager til beslutning

8. Studietur den 29.-31. maj 2015

I 2013 gennemførtes en studietur til Göteborg-området for såvel bestyrelsesmedlemmer som for ansatte i selskabet.

I forbindelse med organisationsbestyrelsens evaluering af denne var der på organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2013 tilslutning til at gennemføre et lignende arrangement i løbet af 2015.

Formålet med sådanne studieture er, at få inspiration til det daglige arbejde. Det være sig at se ny arkitektur, andre måder at organisere sig på. Men også at få indsigt i de sociale problemer, der udspiller sig andre steder samt eksempler på deres løsninger.

Med dette sigte forelås en tre dages studietur til Aarhus, Aalborg og til sidst til Middelfart. Gennemført i dagene 29 – 31. maj 2015. Se bilag 9



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

I Aarhus besøges Bazar Vest i Gellerup-planen samt naturligvis selve Gellerup. Mange har hørt om disse steder, de færreste har et førstehånds indtryk og dermed mulighed for at se igennem pressens elendige behandling af almene boligområder. Endelig skal vi besøge Aarhus Havn, hvor der for tiden foregår en meget spændende byudvikling. Ny arkitektur, herunder eksempler på 0-energi byggeri.

I Aalborg besøger vi et boligselskab, der virkelig forstår at engagere sig og ikke mindst samspille med såvel lokalsamfundet, som det kommunale bystyre samt et boligselskab, som bl.a. også sætter ungdommen i centrum og således i samarbejde med bl.a. Henning Larsen Architects opfører et af Aalborgs højeste huse på havnefronten, med 254 ungdomsboliger - i øvrigt nabo til Aalborgs nye koncerthus, nemlig Boligforeningen Himmerland.

Boligforeningen Himmerland betegner sig selv (med vanlig nordjysk beskedenhed) som et lille boligselskab med godt 6.000 almene familie- og ungdomsboliger, fordelt på 58 afdelinger, alle beliggende i Aalborg kommune. De har en organisationsbestyrelse på ni medlemmer og et repræsentantskab med 119 medlemmer.

På vejen hjem besøges Middelfart, hvor Byggecentrum har en spændende byggeudstilling, som vil være åben og bemandet med sagkyndig bistand.

De samlede omkostninger forbundet med turen, for i alt 50 personer, anslås at andrage maksimalt 200.000 kr (4.000 kr. pr deltager). Beløbet er, til organisationsbestyrelsens orientering, ind holdt i det vedtagne budget for 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om gennemførelse af studietur i 2015.

Bilag 9: Studietur FFB-Aalborg-2015

Organisationsbestyrelsen besluttede at der søges en studietur gennemført i 2015 som beskrevet.

9. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har i gennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog og prioritering af den lokale service. Herunder byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at I lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi "Servicerammen". Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskabsmøder. Og er nu også behandlet på de fire forvaltningsområders personale dage.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Det er dog helt op til den enkelte boligorganisation at beslutte, om man vil gøre brug af disse samt beslutte om man, for sine egne afdelinger, ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål til servicerammen. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema max. indgår tre-fem obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder fem temaer: 1. At bo og leve alment, 2. Service af ude- og fællesarealer, 3. Service på ejendoms-kontoret, 4. Service hjemme hos beboeren og 5. Service via IT.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkoncept. Til denne del af servicerammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorenes modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskabsmøder, en arbejdsgruppe med en driftleder og en driftschef samt en testrunde i seks afdelinger.

Den nye velkomst fra ejendomskontorerne består af følgende 2 elementer:

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tids punkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningsdagen udleverer driftslederen:
 - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B- ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Afsender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen (eller anden medarbejder).
 - b) En kort information, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles i opgangen.
 - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets kontaktoplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
 - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefon nr., der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for disse visitkort.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Processen med servicerammerne behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter,

- at de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicerammen, kan godkendes og fastlægges den videre proces.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicerammen end de allerede fastsatte.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicerammen.

Bilag 10: Servicerammen

Bilag 11: Velkomstbrev

Bilag 12: Opslag - Ny beboer i opgangen.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

10. Status på etablering af driftsfællesskab

Driftsfællesskabet mellem afdelingerne Finsenshave, Havremarken, Broagerhus, Grønlandsgård og Finsensgård træder i kraft med virkning fra 1. oktober 2014. Herefter vil funktionærerne formelt kunne arbejde og udføre opgaver sammen på tværs af afdelingerne. Det vil helt sikkert give større jobtilfredshed og i sidste ende en bedre udnyttelse af ressourcerne.

Driftsfællesskabet bygger videre på det eksisterende kontorfællesskab og tager udgangspunkt i eksisterende fordelingsnøgler (aftale om fællesdrift vedhæftede bilag 13)

Driftsfællesskabet ledes af en driftsleder (Maks Jørgensen) med reference til FFBs ejendomsleder (Henrik Sorel). Til at bistå driftslederen udnævnes en driftslederassistent (Torben Andersen).

Øvrige medarbejders stillingsbetegnelse vil blive ændret til servicemedarbejder og i forbindelse med naturlig afgang eller fratrædelse blive konverteret lønmæssigt til servicemedarbejderstillinger. De nuværende ansattes tilknytning til de enkelte afdelinger fastholdes som deres basis-arbejdssted.

Såvel funktionærerne, lokal- som fællestillidsmand, virksomhedsnævn og afdelingsbestyrelserne har været involveret undervejs og bifalder det kommende driftsfællesskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender aftalen om driftsfællesskabet mellem de involverede afdelinger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Bilag 13: Rammer for fælles drift

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte aftalen om driftsfællesskabet mellem de involverede afdelinger.

11. Klage fra afdeling Havremarken

Der er til organisationsbestyrelsen fremsendt klage fra afdelingsbestyrelsen i afdeling Havremarken (vedhæftet som bilag x) over forløbet i forbindelse med etableret nyt bolignet i afdelingen.

Projektet er, jfr. gældende ydelsesbeskrivelse, håndteret af KABs byggefunktion som, på "bygherres vegne, såvel under forberedelse som under byggeriet, varetager administration af sagen i henhold til de til enhver tid fastsatte vejledende bestemmelser vedrørende støttet byggeri". Der fremgår endvidere af ydelsesbeskrivelsen, at "KAB repræsenterer bygherren i alle forhold, der relaterer sig til byggesagen og sikrer, at alle væsentlige beslutninger forelægges bygherrens besluttende organer. Ydelserne gennemføres i fornødent samråd med bygherren"

Der er som led i sagen indgået entreprisekontrakt hvoraf blandt andet fremgår, at:

- Under kontraktforholdet repræsenteres bygherren af KAB som forretningsfører og administrator, men bygherren hæfter dog alene for forpligtelserne ifølge nærværende kontrakt.
- KAB kan i alle forhold optræde på bygherrens vegne, ligesom alle henvendelser fra entreprenøren til bygherren skal ske til KAB eller den af bygherren antagne tekniske rådgiver.

Som formel aftalepart har organisationsbestyrelsen således delegeret den fulde projektledelse til KAB.

Idet der fra Havremarkens bestyrelses side, desuagtet dette, er klaget "over organisationsbestyrelsens gennemførelse af Havremarkens beslutninger vedrørende indmeldelse i Parknet og etableringen af nyt bolignet" foreslås det delegeret til formandskabet at udvirke et svar på bestyrelsens klage.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen delegerer til formandskabet at udvirke svar på klagen fra Havremarkens afdelingsbestyrelse.

Bilag 14: Brev til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

12. Oprettelse af Mastercard konto

På organisationsbestyrelsens møde den 27. maj 2014 godkendtes nye retningslinjer for håndtering af kontantkasser, rådighedsbeløb og selskabslokaler på baggrund af anbefalinger fra Albjerg Statsautoriserede Revisionspartnerselskab v/Pia Søndergaard.

Revisionen anbefalede blandt andet, at "der fremadrettet arbejdes på en løsning, hvor rådighedsbeløb overføres til en konto, der er registreret i FFB's CVR-nr."

I forlængelse heraf blev der op til sommerferien igangsat procedurer for oprettelse af MasterCard konto til brug for selskabets formand i forbindelse med diverse udlæg.

Der vil blive knyttet/oprettet en særlig konto til kortet hvorpå det indsættes et beløb (5.000 kr.), som kan anvendes til betaling af diverse udgifter i relation til selskabet. Formålet er således, som anbefalet af revisor, dels at få afskaffet de kontante udlæg og dels at sikre bedre mulighed for en mere systematisk regnskabskontrol (via kontoudtog og løbende konto-kig).

Oprettelsen af en sådan konto fordrer underskrivelse af en fuldmagt af næstformanden, som imidlertid har ønsket spørgsmålet bragt op i organisationsbestyrelsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel oprettelse af Mastercard konto.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte efter en opklarende drøftelse af forløbet omkring de administrative processer og rutiner oprettelse af Mastercard konto.

13. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen.

Sager til orientering

14. Orientering om lancering af psykiatrilinien

Den 15. august lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra 15. august 2014 til 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen og undersøge om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Status på det boligsociale indsatsområde

Søndermarkskvarteret

Minister for By, Bolig og Landdistrikter, Carsten Hansen, nedsatte i 2013 Tænketanken Byen 2025 med henblik på at opstille visioner for byudvikling, der styrker fællesskabet. Tænketankens anbefalinger præsenteres i rapporten "Fællesskaber i forandring", som fredag den 19. september bliver præsenteret på en konference i Domus Vista Centret. Dagen er arrangeret i samarbejde med områdefornyelsen i Søndermarkskvarteret og er en blanding af praktiske og teoretiske oplæg. Den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret er tilstede og vil være repræsenteret ved den fælles udstilling.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Fællesskaber og frivillighed i Søndermarks kvarteret er en vigtig del af den boligsociale indsats og i forbindelse med den landsdækkende mærkedag for frivillighed, Frivillig Fredag, sidste fredag i september, vil der også i Søndermarks kvarteret være særligt fokus på de frivillige lokalt. I samarbejde med områdefornyelsen, OK-Hjemmet Lotte og Domus Vista biblioteket vil dagen blive markeret på "Lotte" ved en fotoudstilling af frivillige (lavet af frivillige) og prisoverrækkelse til rådets frivillige i tre kategorier.

Sommerens Street Party er et godt eksempel på fællesskaber og frivillighed. For tredje år i træk blev der i samarbejde med Frederiksberg Kommune, områdefornyelsen og Game afholdt Street Party, hvor lokale børn og unge er med til at arrangere og afvikle festen. Kendskabet til Street Party blandt målgruppen har i år betydet, at der var rigtig mange frivillige blandt rådets drenge og piger, som var med til at levere en forrygende fest for de omkring 500 deltagere, heriblandt mange beboere.

Skolereformen trækker tråde til det boligsociale, blandt andet lektiecaféen. Der vil derfor være opmærksomhed på mulige snitflader og samarbejder i kølvandet på skolereformen og en tilpasning af de eksisterende tilbud til børn og unge.

Henover sommeren har der i samarbejde med Frederiksberg Kommune været afviklet sommerferieaktiviteter primært rettet mod børn. Generelt opleves der en rigtig god dialog med både styregruppen, afdelingsbestyrelser, ejendomskontorer og beboere, når der opleves uhensigtsmæssigheder i området og det giver mulighed for at agere tidligt og involvere de relevante aktører. Det gode og tætte samarbejde lokalt er en vigtig del af den boligsociale indsats og er med til at styrke og målrette indsatsen efter behov.

Solbjerg Have

Den boligsociale indsats i Solbjerg Have – konfliktmægling samt børn- og ungeindsatsen - sker i et samarbejde mellem FFB, Frederiksberg Kommune og Lejerbo (Danmarksgården) med henblik på at styrke den boligsociale indsats. Der har været løbende opfølgning på det tværgående samarbejde blandt andet med dialogforummøder og på administrativt ledelsesmæssigt niveau. En nærmere gennemgang af indsatserne og en evaluering er vedhæftet som bilag.

Børn- og ungeindsatsen i Solbjerg Have retter sig mod de særligt sårbare børn og unge. Der er et rigtig godt samarbejde med den kommunale opsøgende indsats og en oplevelse af, at relationsarbejdet er godt på vej. Der er godt kendskab til mange af de sårbare unge og opmærksomhed på at få dem indrulleret i aktiviteter i eget regi og/eller brobygge til kommunale tilbud.

FFBs konfliktmægler har været tilknyttet i 1 ½ år, hvor der har været fokus på at se på og tilpasse, hvordan klager håndteres i FFB. Som led heri har der været gennemført et forløb for alle ansatte i FFB med henblik på at klæde alle på i forhold til bedre forståelse og håndtering af beboerkonflikter. Indsatsen er ved at blive evalueret af en ekstern konsulent for at få klarlagt, hvordan vi kan blive endnu bedre til at håndtere beboerudfordringerne og inspirere andre.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Evalueringen forventes afsluttet omkring årsskiftet og vil resultere i en skriftlig rapport samt en pixi-udgave, der vil være mere egnet til formidling af evalueringens resultater.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag 15: Status på det boligsociale Søndermarkskvarteret

Bilag 16: status på det boligsociale Solbjerg Have og konfliktmægler

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Evaluering af Magnetboligkonceptet/Flintholmgård

Flintholmgård har nu været i brug i snart to år. Ideen bag Flintholmgård er, at boligerne gennem udformning og kvalitet skulle kunne tiltrække beboere, der er interesserede i at opbygge et socialt fællesskab. Man valgte derfor at kalde denne type bebyggelse for "magnetboliger" netop for at understrege, at den forsøger at tiltrække beboere med særlig interesse i fælles aktiviteter og sociale fællesskaber.

Konceptet blev udviklet i et samarbejde mellem KAB, FFB, Realdania, Kunstakademiets Arkitektskole og Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) og grundlaget for at planlægge og opføre den første generation magnetboliger er afrapporteret i "Magnetboliger", Statens Byggeforskningsinstitut, 2007.

Konkret har formålet været at tilvejebringe et reflekteret, metodisk orienteret grundlag, der fokuserer på forholdet mellem på den ene side bolig- og områdekvaliteter og på den anden side potentielle målgrupper, der kan og vil "binde et område sammen".

Det er tanken at videreudvikle ideen i kommende byggerier og SBI har derfor nu foretaget en erfaringsopsmåling (vedhæftet som bilag 17) med henblik på at kunne anvende de første erfaringer i en videreudvikling af konceptet.

Erfaringsopsamlingen er gennemført af Statens Bygningsinstitut, Aalborg Universitet over sommeren 2012 for boligselskabet KAB's byggeadministration. Det samlede projekt gennemføres med støtte fra Fonden Realdania.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag 17: Magnetbolig

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Styringsdialog og deltagelse i Boligforum



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Reglerne om styringsdialog mellem kommunen og boligorganisationen trådte i kraft i 2010. Det er et årligt møde, hvor boligorganisationen og kommunen kommer omkring boligorganisationens fysiske og sociale tilstand og det er en mulighed for at indgå i en dialog om håndteringen af diverse udfordringer. I år er der planlagt styringsdialogmøde den 7. oktober 2014. Som oplæg til mødet skal der forinden indsendes en såkaldt dokumentationspakke. Dokumentationspakken indeholder dels en lang række statistiske oplysninger og nøgletal og dels en vurdering af såvel selskabets som den enkelte afdelings sociale tilstand og situation .

Vedlagt dagsordenen er bilag 18 "Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger", som anvendes i relation til selskabet (med bud på besvarelse).

Frederiksberg Kommune har parallelt initieret et forum, Boligforum, hvor alle boligorganisationer med boliger i kommunen er inviteret til fælles drøftelser om løsning af fælles udfordringer. Det første møde i Boligforum blev holdt efteråret 2013 og det næste afholdes formodentligt i løbet af oktober/november måned 2014.

For så vidt netværket "Social bæredygtig by" (som er et mødeforum for boligorganisationer med boligsociale udfordringer hvor boligorganisationernes politiske og administrative ledelse mødes med ledelsen i Frederiksberg Kommune indenfor Sundheds- Social- og Arbejdsmarkedsområdet) har der i dette forum været arbejdet på at skabe et bredere fundament med inddragelse af andre aktører til at løfte de udsatte boligområder.

Det vil på mødet blive givet supplerende bemærkninger til dette og perspektiverne for det videre arbejde.

Det indstilles,

at bestyrelsen drøfter hvilke forhold/spørgsmål, der særligt ønskes rejst i forbindelse med styringsdialogmødet samt administrationens bud på besvarelse af "Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger".

Bilag 18: Styringsrapport for almene boligorganisationer med egne afdelinger

I det organisationsbestyrelsen tilsluttede sig indholdet af Styringsrapporten blev orienteringen taget til efterretning.

18. Status på reovering af Grønlandsgård

Den 24. juni 2014 gav Frederiksberg Kommune deres godkendelse på baggrund af skema B ansøgningen. Landsbyggefonden godkendte skema B den 26. juni 2014. Byggeriet er efterfølgende igangsat som planlagt og forventes afleveret ved udgangen af juni måned 2015 iht. udbudstidsplanen.

Udbud af finansiering er afsluttet og byggelån optages senere på måneden.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

I forbindelse med beboernes genhusning har der været drøftelser omkring følgegruppens fremadrettede sammensætning. På følgegruppemøde nr. 24 blev det besluttet, at følgegruppens sammensætning bevares med undtagelse af en enkelt beboer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Status på renovering af Solbjerg Have

Desværre har Landsbyggefonden ikke haft mulighed for at se på sagen henover sommeren og dermed har vi ikke kunnet afholde det planlagte beboermøde med udgangen af august.

Sammen med bestyrelsen er der udarbejdet og uddelt en orientering til beboerne i Solbjerg Have. Her forklares det, at vi venter på, at Landsbyggefonden tager stilling til sagen og at vi vender tilbage, når der er nyt i sagen.

Der er fremsendt nyt materiale til Landsbyggefonden her efter ferien og der pågår i øjeblikket drøftelser med fonden. Dialogen er positiv og vi presser på for at få en hurtig afgørelse. Det virker som om Landsbyggefonden er indstillet på at svare hurtigt, men om det bliver muligt med et skema A i år vides ikke på nuværende tidspunkt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Status på renovering af garager i afdeling Vandværksgården

Bestyrelsen godkendte en forhøjelse af trækingsretsmidlerne på mødet den 12. juni 2014 til imødegåelse af de ekstraordinære udgifter til genopretning af betonkonstruktionens bæreevne.

Arbejdet er godt i gang, betondækket er delvist nystøbt og membranarbejdet er påbegyndt. Herefter opbygges et nyt afretningslag og asfaltslidlag med et bedre fald end tidligere væk fra bygningen. Alle interne afløb, der tidligere medførte vandindtrængning i underetagen, bliver flyttet ud til kanten af bygningen

Afdelingens følgegruppe har ønsket de bastante betonværn mod gårdsiden fjernet og erstattet af et stålgelænder som det eksisterende mod Godthåbsvej for at skabe bedre lysforhold i gården og bedre overskuelighed fra lejlighederne. Dette gennemføres hovedsageligt gennem projektbesparelser andre steder, uden at kvaliteten forringes.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Arbejdet færdiggøres i oktober måned, så udlejningen af garagerne kan genoptages fra november måned. En mindre projektdel, etablering af et affaldshus i gårdens nordlige del, udføres dog først efter færdiggørelsen af garagerne.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Status på renovering af Søndermarken

På organisationsbestyrelsesmødet de 27. maj 2014 blev bestyrelsen orienteret om at projektforslaget var godkendt i følgegruppen og at dette danner grundlag for projekteringen og udbud af byggearbejderne.

Efter grundig gennemgang af såvel omfang som detaljer for udførelsen er anlægsbudgettet øget fra 475 mio. kr. til ca. 521 mio. kr.

KAB her drøftet økonomien med Landsbyggefonden, som ønsker en granskning af de væsentligste forhold i helhedsplanen, altså renovering af klimaskærmen og tiltag, der sikrer et sundt indeklima.

Yderligere ønskede Landsbyggefonden en granskning af budgettet, som er afsat til renovering af klimaskærmen og indeklima. Den økonomiske granskning skal sikre, at den afsatte økonomi er korrekt i forhold til det, som løser Søndermarkens udfordringer.

Der er derfor indledt en granskningsproces af en ekstern gransker, som Landsbyggefonden har anbefalet.

Det marked, som Søndermarkens helhedsplan skal udbydes i, er i øjeblikket ved at være optaget af mange andre store byggeopgaver: andre helhedsplaner i almene boliger, sygehusprojekter og andre offentlige, store projekter. Det betyder, at Søndermarken for at være attraktiv at byde på og for at reducere risikomomenter i byggeriet, skal igangsætte en afklaringsproces, hvor de eventuelle bydende entreprenører bliver interesseret i at byde på opgaven og hvor de føler at have indflydelse på opgavens løsning. Det vil gøre projektet interessant og konkurrencedygtigt i et marked, hvor der er mange opgaver at byde på.

Når projektet er gransket og drøftet med Landsbyggefonden, vil endelig finansiering og omfang kunne fastlægges. Såfremt denne ikke vil belaste selskabets økonomi i henhold til tidligere udmeldinger fremsendes skema B efterfølgende uden forudgående fornyet behandling i organisationsbestyrelsen.

Herefter vil hovedprojekteringen igangsættes og projektet udbydes efter EU-direktivet med prækvalifikation af interesserede entreprenører og efterfølgende tildeling af byggeopgaven.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Efter licitation udarbejdes forslag til fremlæggelse og godkendelse på afdelingsmøde i Søndermarken inden fremsendelse af skema B-ansøgning til Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden.

Det forventes, at ekstraordinært afdelingsmøde kan afholdes primo 2015.

Tidsplan

For- og hovedprojektering forløber fra juni 2014 til og med marts 2015.

Sideløbende hermed foretages prækvalifikation af entreprenører.

Der forventes licitation i juni 2015

Skema B-ansøgning og tilsagn forventes i juni til august 2015

Byggeperioden forventes at forløbe fra september 2015 til marts 2019.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Status på udbygning af ejendomskontor i afdeling Finsens Have

Det har desværre vist sig, at den vindende entreprenør på projektet om udbygning af ejendomskontoret på Finsensvej 143 samt etablering af afdelings/bestyrelsesrum for afdelingen Finsens Have, ikke har evnet at løfte opgaven i herhold til AB 92.

Dette har medført en hel del ekstra arbejde med at få aftalen bragt til ophør og få de juridiske formaliteter bragt på plads. Der er efterfølgende fundet en ny entreprenør og arbejdet er nu genoptaget og forventes tilendebragt ultimo november i år.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Status på omdannelse af afdeling Betty Nansens Allé

De mere formelle beslutningsprocesser (godkendelse og vedtagelse i alle kommunale og beboerdemokratiets kringelkroge) er nu alle velgennemført.

Næste skridt er derfor forholdsvis hurtigt at blive relativ konkret om stueetagens fremtidige anvendelse med henblik på videre dialog med forskellige fonde om finansiering af såvel stueetage som udearealer, der vil kunne realisere visionerne om et hus/et miljø tematiseret omkring social bæredygtighed, bevægelse og sundhed.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Opgaven er at finde den/de rette parter som ved deres tilstedeværelse og aktiviteter vil kunne tilføre huset og området den energi og ånd, som konceptet bygger på og sammen med den/de pågældende få udarbejdet en mere præcis projektbeskrivelse, som vil være egnet til at søge fondsstøtte med.

Med det rette projekt og den/de rette partnerne er det håbet, at det vil lykkes.

For såvidt boligerne, hvor udfordringerne er at få skabt nogle gode og fremtidssikrende boliger, vil der i løbet af oktober måned blive gennemført et såkaldt miniudbud således, at der kan knyttes en teknisk rådgiver til sagen.

Renoveringen/omdannelsen fordrer, som bekendt at alle beboere er genhuset (permanent eller midlertidigt) senest med udgangen af 2015.

Der gennemføres i den forbindelse i løbet af september/oktober måned, individuelle samtaler med alle beboere. Målet med disse samtaler vil være at afklare den enkelte beboers behov, ønsker og forventninger. Genhusingsindsatsen håndteres af KAB v/Trine Trampe og sker i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Status på projektet om social innovation

KAB har sammen Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg (pr 1. juni 2014 indfuseret i FFB) og Teknologisk Institut gennemført et Realdaniafinansieret projekt om social innovation i forbindelse med omdannelse og nybyggeri.

Udover at komme med konkrete anbefalinger til omdannelsen af Betty Nansens Allé er der udviklet et koncept (vedlagt som bilag 19) for hvordan man som fx boligorganisation kan tænke social bæredygtighed ind fra start i forbindelse med en større omdannelse, renovering eller nybyggeri af en boligafdeling.

Konceptet for indtænkning af social bæredygtige omdannelser, renoveringer og nybyggeri vil i det næste års tid blive præsenteret i en række faglige fora og afprøvet i forbindelse med forestående projekter om hvordan social bæredygtighed bliver implementeret.

Projektet om social innovation bliver evalueret af en forsker fra RUC. Første del af evalueringen handler om selve konceptet og vil blandt andet munde ud i anbefalinger til konceptet, ligesom omdannelsen af Betty Nansens Alle vil blive fulgt og evalueret. Evalueringen vil lige-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

ledes sætte projektet om social innovation ind i en større sammenhæng i den almene boligbevægelse.

Der er for projektet nedsat en styregruppe med repræsentanter fra KAB, FFB, Realdania, Teknologisk Institut og Frederiksberg Kommune.

Projektet om social innovation og den konkrete omdannelse af afdelingen Betty Nansens Allé knytter sig til organisationsbestyrelsens indsatsområde "Boligsocialt og beboersammensætning" hvor det er besluttet at "udvikle og afprøve tiltag med sigte på at styrke den sociale og kulturelle integration i afdelingerne".

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 19: Status på projekt om social innovation

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Ældre-/handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig, i henhold til lovgivningen særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme disses behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed og der er derfor udarbejdet et notat, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

Bilag 20: Notat – Ældre-/handicapkode

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 27. november 2014: KAB Billedsalen

Torsdag den 12. marts 2015: Finsensvej

Tirsdag den 26. maj 2015: Finsensvej

Torsdag den 24. september 2015: Finsensvej



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. september 2014

Udsendt den 19. november 2014

Repræsentantskabsmøder:

Onsdag den 10. december 2014: KAB Billedsalen

Torsdag den 11. juni 2015: KAB Billedsalen/Kirkesalen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Mødeevaluering

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

organisationsbestyrelsen evaluerede mødet

28. Eventuelt

Intet at referere