



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. maj 2015

kl. 16.30

Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Kaj Jørgensen, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Karsten Skawbo-Jensen, Sarina Guastella.
Afbud fra	Klaus Linder
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen, økonomimedarbejder Marie Kielberg-Bæk, kundedirektør, Pia Søndergaard (revisionen)

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2015.....	4
2. Bestyrelsens sammensætning	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Orientering fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
5. Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2016 - 2018.....	5
6. Selskabets budget for 2016	6
7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2014.....	6
8. Regulering af jubilæumsbidrag til afdelinger.....	7
9. Betty Nansens Allé 57-61; Omdannelse.....	8
10. Repræsentantskabsmødet juni 2015.....	9
11. Finsens Have; Status på renoveringsplaner	10
Sager til orientering.....	10
12. Status på den boligsociale indsats	10
13. Evaluering af konfliktmægler funktionen.....	12
14. Særboligaftalen	13



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

15. Den fremtidige boligsociale indsats.....	13
16. Møde i boligforum; Aftale om anvisning og udlejning efter fleksible regler.....	15
17. Hjemmeside status	15
18. Markering af FFB's jubilæum.....	16
19. Søndermarken; Status på renoveringssag.....	16
20. Grønlandsgård; Status på renoveringssag.....	18
21. Planlægning af kommende møder.....	18
22. Mødeevaluering.....	19
23. Eventuelt	19



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Bilag	1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2015	4
Bilag	2: Revisionsprotokol 1. januar – 31. december 2014	4
Bilag	3: Status strategiske indsatsområder, udfordringer og leverancer	6
Bilag	4: Budget 2016	6
Bilag	5: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger (eftersendes)	7
Bilag	6: Selskabets resultatopgørelse	7
Bilag	7: Retningslinjer for markering af mærkedage – øvrige persongrupper	8
Bilag	8: Retningslinjer for markering af mærkedage – funktionærer	8
Bilag	9: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)	9
Bilag	10: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	9
Bilag	11: Aktivitetsoversigt Solbjerg Have	11
Bilag	12: Aktivitetsoversigt Søndermarkskvarteret.....	11
Bilag	13: Rundt om nabokonflikter - evaluering af dialogbaseret konflikthåndtering (eftersendes).....	13
Bilag	14: Evaluering af særboligaftalen mellem Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Frederiksberg Kommune (eftersendes)	13
Bilag	15: Den boligsociale indsats i FFB	15
Bilag	16: Tidsplan for implementering af hjemmeside	16



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 26. maj 2015
Udsendt den 27. august 2015

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2015

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 12. marts 2015, mailet til kommentering den 13. april 2015, vedhæftes som bilag 1.

Der er fra Laurits Roikum modtaget bemærkning som til punkt 8 har ønsket følgende ført til protokols: *"I egenskab af formand for Nyelandshuse udtrykte Laurits Roikum skuffelse på beboernes vegne over det reducerede beløb"*.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 12. marts 2015

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmødet godkendes.

Referatet 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

Selskabets revisionsprotokol fremlægges til påtegning som bilag 2.

Bilag 2: Revisionsprotokol 1. januar – 31. december 2014



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Orientering fra formanden

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

Intet at referere.

Sager til beslutning

5. Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2016 - 2018

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 21. marts 2013, frem til udgangen af 2015, at koncentrere indsatsen indenfor nedenstående seks opstillede hovedindsatsområder med dertil knyttede konkrete initiativer.

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 3 vedlægges notat, hvori der for de enkelte hovedområder – punkt for punkt – gøres rede for, hvilke initiativer der efterfølgende er taget. Det fremgår heraf, at det i den forløbne periode alt overvejende er lykkedes organisationsbestyrelsen at implementere de besluttede initiativer og træffe de nødvendige beslutninger.

Der foreslås på den baggrund indledt en proces med sigt på vedtagelse af tilsvarende strategiske målsætninger og initiativer for perioden 2016 – 2018.

Med afsæt i de afholdte workshops på henholdsvis repræsentantskabsmøderne den 12. juni 2014 og 10. december 2014, hvor repræsentantskabet har indkredset, hvilke temaer og spørgsmål man gerne ser prioriteret (se bilag 3), foreslås en temadag/et temamøde afholdt til særskilt drøftelse af strategiske målsætninger og initiativer for den kommende 3-årige periode.

Temadagen/temamødet vil i givet fald også kunne danne rammen om den grundigere drøftelse med henblik på udvikling og vedtagelse af nogle operative retningslinjer/guidelines for bevilling af støtte til renoveringen, som besluttet på det seneste organisationsbestyrelsesmøde.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning for så vidt den videre proces med sigt på vedtagelse tilsvarende strategisk målsætninger og initiativer for perioden 2016 – 2018.

Bilag 3: Status strategiske indsatområder, udfordringer og leverancer

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig, at der søges afholdt en temadag/et temamøde til drøftelse af strategiske målsætninger og initiativer for den kommende 3-årige periode.

Det blev delegeret til formandskabet at fastlægge dato og forestå den nærmere planlægning.

6. Selskabets budget for 2016

Som bilag 4 vedlægges udkast til budget for selskabet for 2016. Med budgettet fastholdes nettoadministrationsbidraget (beløbet som betales årligt pr. lejemål til selskabet) uændret på 5.753 kr. årligt. Dermed er nettoadministrationsbidraget siden 2013 faldet med 2,4 % (fra dengang 5.895 kr årligt).

Budgettet baserer sig på en indlåns-/udlånsrente på 1,44 % samt en eventuel 2 % prisstigning i af de forskellige ydelser, som leveres af KAB.

I budgettet bortfalder bidraget til dispositionsfonden på 1.287.000 kr. og bidraget til arbejdskapitalen er fortsat 0 kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om selskabets budget for 2016, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2015.

Bilag 4: Budget 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2016, som efterfølgende fremlægges på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2015.

7. Godkendelse af selskabets og afdelingernes regnskab for 2014

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på 1.041.619 kr., som overføres til selskabets arbejdskapital.

En væsentlig årsag til det opnåede resultat er mindre udgifter til personale i forhold til budget.

Selskabets dispositionsfond udviser pr. 31. december 2014 et indestående på i alt 69.569.614 kr. (mod 63.547.008 kr. året før), heraf udgør den disponible del 10.024.916 kr. (mod 7.996.909 kr. året før).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Selskabets arbejdskapital udviser pr. 31. december 2014 et indestående på i alt 9.412.647 kr. (mod 7.839.136 kr.), heraf udgør den disponible del 9.334.647 kr. (mod 7.762.136 kr. året før).

Der er pr. 31. december 2014 udarbejdet et regnskab på selskabets sideaktivitet og andre investeringer. Regnskabet udviser samlede aktiver på 78.000 kr. og en samlet driftskapital på 78.000 kr.

Afdelingernes regnskaber pr. 31. december 2014 eftersendes (som bilag 5) i form af et hæfte indeholdende de komprimerede regnskaber.

Resultatopgørelserne er under godkendelse i de respektive afdelinger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskab i den foreliggende form (sidstnævnte under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).

Bilag 5: Resultatopgørelser for de enkelte afdelinger (eftersendes)

Bilag 6: Selskabets resultatopgørelse

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskab i den foreliggende form (sidstnævnte under forudsætning af efterfølgende godkendelse i/af de enkelte afdelinger).

8. Regulering af jubilæumsbidrag til afdelinger

Organisationsbestyrelsen behandlede senest på sit møde den 26. september 2013 retningslinjer for markering af mærkedage, som omfatter henholdsvis A) retningslinjer for markering af mærkedage – funktionærer samt B) retningslinjer for markering af mærkedage – øvrige persongrupper

Det blev i forbindelse hermed vedtaget, at:

- gaver i forbindelse med: 10 års jubilæum hæves fra 200 kr. til 500 kr, 20 års hæves fra 200 kr. til 1.000 kr, 30 års hæves fra 500 kr til 1.000 kr.
- tilbuddet om reception i forbindelse med 50 års og 60 års fødselsdag udgår.

Den 8. august 2015 fejrer Søndermarken afdelingens 60 års fødselsdag og i den forbindelse har afdelingsbestyrelsen rettet henvendelse med forslag om, at det gængse tilskud på 100 kr pr. bolig til festligholdelse af mærkedagen reguleres.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel regulering af tilskud til afdelingernes jubilæer.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Bilag 7: Retningslinjer for markering af mærkedage – øvrige persongrupper

Bilag 8: Retningslinjer for markering af mærkedage – funktionærer

Med 6 stemmer mod 1 (én undlod at stemme) blev det besluttet ikke at regulere tilskuddet til afdelingerne.

9. Betty Nansens Allé 57-61; Omdannelse

Organisationsbestyrelsen udtrykte på sit møde den 12. marts 2015 opbakning til projektet og bevilligede et rentefrit lån på 1,2 mio. kr. til udarbejdelse af projektgrundlag frem til skema A-ansøgning, som skal fremsendes til Frederiksberg Kommune ultimo juni måned med henblik på kommunal godkendelse i august måned.

Da sagen gennemføres og finansieres efter reglerne om nybyggeri, kræves formelt repræsentantskabets godkendelse af projektet jfr. selskabets vedtægter § 4, stk 5 nr 4. Der vil derfor skulle afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 25. juni 2015 med dette som eneste punkt på dagsordenen.

Der pågår, til orientering, forsat drøftelser med Frederiksberg Kommune om muligt helt eller delvist køb af nabobebyggelsen og beslutning herom vil i givet fald tilsvarende skulle godkendes af repræsentantskabet.

For så vidt stueetagen og udearealerne, der i projektet er helt centralt i betragtningerne på at skabe et hus/et miljø tematiseret omkring social bæredygtighed, bevægelse og sundhed, arbejdes der pt. på at definere et forprojekt, som skal kvalificere dette delprojekts muligheder og potentialer.

Der vil i givet fald være tale om et forprojekt budgetteret til 200.000 kr., hvor henholdsvis Real Dania, Lokale- og Anlægsfonden, Frederiksberg Kommune samt selskabet hver forventes at bidrage med 50.000 kr. Der er til orientering pt. tilsagn herom fra henholdsvis Real Dania og Frederiksberg Kommune.

De nødvendige 50.000 kr. fra selskabet indstilles afholdt over arbejdskapitalen, som ved indfusioneringen af Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg blev overført selskabets daværende arbejdskapital på 241.000 kr. (samt tillagt dispositionsfondsmidler på 498.000 kr.).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen bevilliger 50.000 kr fra selskabets arbejdskapital til et fælles forprojekt samt beslutter at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på godkendelse af "iværksættelse af nyt byggeri".

Organisationsbestyrelsen bevilligede 50.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til et fælles forprojekt og besluttede at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på godkendelse af iværksættelse af nyt byggeri.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

10. Repræsentantskabsmødet juni 2015

Dagsordenen vil have følgende punkter:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
6. Endelig godkendelse af FFB's årsregnskab 2014 med tilhørende revisionsberetning
7. Godkendelse af budget 2016
8. Indkomne forslag
9. Valg af revisor
10. Valg af næstformand – på valg er: Kaj Jørgensen
11. Valg af et medlem til organisationsbestyrelsen med særlig viden om boligforhold (jfr. § 10, stk. 1 ad 2 i selskabets vedtægter)
på valg er: Karsten Skawbo-Jensen
12. Valg af øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen –
på valg er: Hanne Wolf Stephensen (genopstiller) og Sarina Guastella (genopstiller)
13. Valg af suppleanter - nuværende suppleanter er Carisma Fries og Jes Ulrichsen
14. Valg af fem medlemmer til KAB's repræsentantskab - nuværende valgte medlemmer er Kaj Jørgensen, Jens Jørgen Bille, Bjørn Kalmark Andersen, Søren Birk Mygdal, Poul Larsen og Laurits Roikum (sidst nævnte er som medlem af KAB's bestyrelse født medlem)
15. Valg af to suppleanter til KAB's repræsentantskab - nuværende suppleanter er: Sarina Guastella og Hanne Wolf Stephensen i nævnte rækkefølge
16. Valg af 10 personer til BL's 1. kreds repræsentantskab - nuværende medlemmer er organisationsbestyrelsen samt Kirsten Larsen
17. Valg af personlig suppleant - nuværende suppleant er: Ingen
18. Eventuelt

Som bilag 9 eftersendes udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender den foreslåede dagsorden og beslutter indholdet af beretningen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag 9: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)

Bilag 10: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte, med enkelte rettelser/præciseringer, den foreslåede dagsorden samt udkastet til beretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

11. Finsens Have; Status på renoveringsplaner

Orientering om igangsætning af ny renoveringssag

Da de oprindelige vand- og afløbsinstallationer i afdelingen er i meget dårlig stand og der løbende er store udgifter til vedligehold, er der et akut behov for en renovering af installationerne i afdelingen. Afdelingen har derfor igangsat en ny renoveringssag vedrørende installationer og baderum.

Der er nedsat en følgegruppe, som har godkendt igangsættelsen af miniudbud på rådgiverydelsen og der er nu fundet en rådgiver, som går i gang med forundersøgelser i juni 2015.

Entrepriseudgifter til udskiftning af vand- og afløbsinstallationer forventes at udgøre 10-15 mio. kr. inkl. moms. Herudover indeholder projektet en renovering af facaderne i erhvervslejemål i stueetagen og 1. sal.

Individuel moderniseringssag

Sideløbende med ovenstående renoveringsprojekt skal mulighederne afdækkes for at foretage forbedringer i baderummene, f.eks. nye overflader på gulve og vægge, nye armaturer m.v.

Mulighederne for forbedringer vil blive afdækket i forbindelse med forundersøgelse af baderum.

Såfremt afdelingen ønsker at gennemføre forbedringer i baderum, skal afdelingen selv arbejde videre med en individuel moderniseringssag omfattende mulige individuelle tilvalg til forbedringer af baderum.

Når forundersøgelserne og evt. beboerafstemning er afholdt, vil det endelige projekt og finansiering blive fremlagt til bestyrelsens godkendelse på et kommende bestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om igangsættelse af renoveringer i Finsenshave til efterretning og godkender KAB som forretningsfører på renoveringssagen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om igangsættelse af renoveringer i Finsenshave til efterretning og godkendte KAB som forretningsfører på renoveringssagen.

Sager til orientering

12. Status på den boligsociale indsats

Der er stort fokus på den boligsociale indsats i hele Frederiksberg Kommune, herunder indsatserne i Søndermarkskvarteret og Solbjerg Have. FFB deltog i 2014 sammen med de andre større boligorganisationer på Frederiksberg i den indledende dialog om den socialt bæredygtige



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

tige by, det vil sige, hvordan man kan skabe en by i balance. På denne baggrund har kommunen igangsat en evaluering af samtlige boligsociale aktiviteter for at få et overblik over de mange gode tiltag og aktiviteter, der binder byen sammen.

I FFB foretages der løbende opfølgning og intern evaluering af egne indsatser, blandt andet gennem kvartalsstatus og/eller aktivitetsoversigt. Evalueringen med ekstern evaluator vil være et godt supplement og kunne bruges til yderligere at kvalificere den igangværende indsats. Arbejdet forventes afsluttet sommeren 2015.

Træneruddannelsen Spartans, der er målrettet de 16-20-årige, har netop modtaget støtte fra Frederiksbærgfonden på 50.000 kr., hvilket muliggør en gennemførelse af projektet i 2015 og så. Projektbeskrivelsen er ved at blive finpudset på baggrund af sidste års erfaringer, hvor 17 unge gennemførte uddannelsen og forventes at gå i gang efter sommerferien.

Forårssæsonen af Arena Spartacus (street fodbold i lokalområderne) er startet op i bl.a. Solbjerg Have og Søndermarkskvarteret i samarbejde med Frederiksberg Boldklub med kompetente trænere og glade børn.

Solbjerg Have

Der arbejdes på en styrkelse af børn- og ungeindsatsen og pt er der dialog med Ungdommens Røde Kors om etablering af en lektiecafé for områdets børn. Den boligsociale indsats har desuden fået et lille lokale, som kan bruges til individuelle samtaler med de unge, besøg af Ungdommens Uddannelsesvejledning (UU) eller andre samarbejdspartnere, der kan støtte op om de unge i området, der har brug for lidt ekstra for at komme videre i livet. Aktivitetsoversigt for Solbjerg Have er vedlagt som bilag 11.

Søndermarkskvarteret

Med godt et år tilbage af den boligsociale indsats er fokus på forankring og at få mest muligt ud af den igangværende indsats. Planlægningen af efterårets lokalhøjskole er led i denne proces og forventes at være afsæt for et godt samarbejde med områdets frivillige med henblik på at bære nogle af aktiviteterne videre. Et nærmere overblik over aktiviteter i området kan ses i aktivitetsoversigten, vedlagt som bilag 12.

Indsatsen er generelt smidig og velfungerende indenfor rammerne af helhedsplanen og sikrer, at området overordnet opleves roligt.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag 11: Aktivitetsoversigt Solbjerg Have

Bilag 12: Aktivitetsoversigt Søndermarkskvarteret



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Organisationsbestyrelsen udtrykte anderkendelse og stor ros til den boligsociale indsats, som den udfoldes i selskabet og tog orienteringen til efterretning.

13. Evaluering af konfliktmægler funktionen

FFB har siden 2013 haft en konfliktmæglerordning, hvor beboere, der oplever nabokonflikter, er blevet tilbudt en dialogbaseret løsning understøttet af FFBS konfliktmægler. Både administrationen og driften har haft en god fornemmelse af ordningen, hvor 65 beboere har haft samtale med konfliktmægleren og 18 beboere har været igennem konfliktmægling. FFB er en af de første boligorganisationer med egen konfliktmægler og derfor er ordningen i løbet af vinteren 2014/2015 blevet evalueret af ekstern evaluatør (Marcussen & Co) for at samle op på erfaringerne og undersøge ordningens betydning for administrationen og beboerne med henblik på eventuelle justeringer.

Overordnet peger evalueringen på, at tilbuddet om konfliktmægling til FFBS beboere er et rigtig godt supplement til de traditionelle, skriftlige og juridisk bundne klagesystem. Ikke alle sager er egnet til konfliktmægling, men typisk når det drejer sig om nabostridigheder som fx støj, er konfliktmægling en konstruktiv tilgang, der giver mulighed for løsninger, som begge parter kan stå inde for og i længden er med til at sikre et bedre naboskab. Også samtalerne med konfliktmægleren har vist sig at have stor betydning for beboerne og har i sig selv bidraget til konfliktnedtrapning.

I evalueringen anbefales det, at FFB fortsætter med konfliktmæglerordningen som alternativ til det traditionelle klagesystem (det juridiske spor) med forslag til følgende justeringer:

- fortsætte med en konfliktkompetent medarbejder tæt på beboerne
- sikre beboernes oplevelse af en upartisk og neutral konfliktmægler
- synliggøre klageveje i boligorganisationen
- skrive klageskrivelser i et konfliktnedtrappende sprog
- informere beboerne klart og tydeligt om tilbuddene i klagesager
- fortsat opkvalificere og vedligeholde medarbejdernes og afdelingsbestyrelsernes viden om konflikthåndtering og det dialogiske spor.

Anbefalingerne er i god tråd med de overvejelser, der ligger i det videre arbejde med konfliktmægling i organisationen.

Evalueringen af FFBS konfliktmæglerordning er den første målrettede analyse af denne type tiltag. Formålet med evalueringen er primært intern, men den vil blive tilgængelig på FFBS hjemmeside, præsenteret internt i KABs boligsociale netværk og brugt i en række undervisningssammenhænge indenfor konfliktmægling.

Den samlede evaluering vil blive eftersendt fredag den 22. maj til orientering.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen/evalueringen til efterretning.

Bilag 13: Rundt om nabokonflikter - evaluering af dialogbaseret konflikthåndtering (efter-sendes)

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Særboligaftalen

FFB indgik i 2010 en aftale med Frederiksberg Kommune om udlejning af i første omgang 16 boliger på særlige vilkår indenfor en samlet ramme på 20 boliger, som led i kommunens hjemløsestrategi. Den 16. bolig i aftalen blev udløst i vinteren 2015 og projektet er nu blevet evalueret med henblik på en frigivelse af de sidste fire boliger i aftalen.

Med særboligaftalen har FFB været med til at sikre nogle af de svageste borgere på Frederiksberg et godt udgangspunkt for at få fodfæste i eget liv. Overordnet har ordningen været yderst velfungerende og har styrket samarbejdet mellem FFB og de kommunale aktører, der arbejder med sårbare beboere på Frederiksberg, til gavn for alle beboere i FFB.

I langt de fleste tilfælde har aftalen været en succes for beboerne. En enkelt beboer er blevet opsagt under de særlige vilkår, der knytter sig til aftalen, hvilket demonstrerer at mekanismerne i aftalen fungerer efter hensigten. Det påpeges i evalueringen, at der er uhensigtsmæssigt mange støjklager, hvoraf langt de fleste er blevet håndteret nemt og smidigt i samarbejde med beboer, naboer, FFBs konfliktmægler og eventuelt beboerens kommunale støtte. Der vil fremover være fokus på at reducere antallet af støjklager fra beboere i særboligordningen.

Evalueringen behandles torsdag den 21. maj af samarbejdsforum for aftalen, der består af repræsentanter for de syv boligafdelinger der er involveret i projektet, FFBS boligsociale konsulent, tovholder fra Frederiksberg Kommune samt leder af støttekontaktperson-ordningen og daglig leder for Herberget Lindevang. Den vil fredag den 22. maj blive eftersendt til organisationsbestyrelsen til orientering.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 14: Evaluering af særboligaftalen mellem Frederiksberg Forenede Boligselskaber og Frederiksberg Kommune (eftersendes)

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Den fremtidige boligsociale indsats



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Den igangværende indsats er en del af FFBS strategiske hovedindsats område "Det boligsociale og beboersammensætningen" hvor målene er at:

- sikre en fortsat boligsocial indsats i Solbjerg Have (2013) og Søndermarkskvarteret (2015)
- udvikle (2014) og afprøve (2015) tiltage med sigt på at styrke den sociale og kulturelle integration i afdelingerne
- indgå dynamisk anvisningsaftale med Frederiksberg Kommune.

FFB har som boligorganisation således fokus på trivsel blandt beboerne og de enkelte afdelinger og der er siden 2008 blevet gennemført koordinerede boligsociale indsatser med støtte fra Landsbyggefonden. Dette i dag i form af dels en samlet boligsocial indsats omfattende Søndermarkskvarteret og dels, siden 2013, et tværfagligt samarbejde med Frederiksberg Kommune og Lejerbo om en boligsocial indsats for Solbjerg Have og Lejerbos Danmarksgården.

For så vidt den boligsociale indsats omfattende Søndermarkskvarteret løber denne formelt frem til udgangen af juni måned 2016, men det er dog forventningen, at en forlængelse frem til udgangen af 2016 – indefor nuværende budgetrammer – vil være mulig.

Med hensyn til den boligsociale indsats for Solbjerg Have er en fortsættelse af denne i 2016 dels indeholdt i selskabets budget for 2016 og dels sikret forsat kommunale tilskud.

Supplerende de koordinerede boligsociale indsatser pågår, som bekendt, desuden drøftelser med Frederiksberg Kommune om en dynamisk anvisningsaftale, der vil sikre en bredere fordeling af sårbare og marginaliseringsstruede beboere.

En sådan aftale supplerer den boligsociale indsats på bedste vis, men kan ikke stå alene i arbejdet med at løfte et boligområde. Al erfaring viser således, at den boligsociale indsats har væsentlig betydning for trivslen i boligområderne. Det er de svageste beboere, der hjælpes og det har stor betydning for den generelle trivsel i en boligafdeling. For at den boligsociale indsats skal lykkes, er det vigtigt med en strategisk, koordineret og ikke mindst kontinuerlig indsats.

Det er derfor afgørende at fastholde fokus med en fortsat indsats, der bygger videre på det seneste års professionelle boligsociale arbejde for at sikre sammenhængskraften i FFBS afdelinger.

Organisationsbestyrelsen vil i det lys, på næstkommende møde, blive præsenteret for overvejelser om, hvorledes den fremtidige koordinerede boligsociale indsats i selskabet, dvs. efter 2016, kunne tænkes tilrettelagt, organiseret og financeret

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen, i det der tilkendgives ønske om en fortsat koordineret boligsocial indsats, tager orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Bilag 15: Den boligsociale indsats i FFB

Organisationsbestyrelsen gav entydigt udtryk for ønsket om en fortsat koordineret boligsocial indsats og tog orienteringen til efterretning.

16. Møde i boligforum; Aftale om anvisning og udlejning efter fleksible regler

Siden foråret 2013 har der været etableret et Boligforum på administrativt niveau på tværs af de almene boligorganisationer på Frederiksberg, BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune.

Der er med udgangspunkt i dette samarbejde skabt en politisk overbygning, hvor repræsentation fra kommunalbestyrelsen mødes med repræsentanter af fra de almene boligorganisationer (repræsenteret ved formændene fra de enkelte boligorganisationer samt BL's 1. kreds' kredsbestyrelse).

Det første møde i dette forum – Boligforum – blev afholdt den 15. april 2015. Der var på mødet bred opbakning til, at der – som ønsket af organisationsbestyrelsen – søges en ny fælles rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning indgået.

Kredsbestyrelsen for BL's 1. kreds har efterfølgende midlertidigt udpeget kredsformand Kaare Vestermann, vicedirektør Pia Skov (AAB) og forretningsfører Rebecca Forsmann (Lerjerbo) til at udgøre forhandlingsudvalget til at opstille et forslag til rammeaftale for udlejning af almene boliger i Frederiksberg Kommune.

For at styrke udvalgets faglighed og sikre input repræsenterende Frederiksberg Forenede Boligselskaber og AKB Frederiksberg, hvis samlede boligportefølje udgør ca. 3/5 af de almene boliger på Frederiksberg, er udlejningschef Finn Larsen, i enighed mellem de to selskabers kredsrepræsentanter (Klaus Linder/AKB og Poul Larsen/FFB samt suppleant Laurits Roikum/FFB), blevet indstillet til valg til udvalget på kredsrepræsentantskabsmødet den 21. maj 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Hjemmeside status

Den nye hjemmeside er under udvikling og der er udarbejdet en tidsplan for lanceringen af hjemmesiden medio 2015. I løbet af maj/juni vil afdelingsbestyrelserne blive inviteret til at komme med input til teksten til hjemmesiden for at sikre en opdateret præsentation af afdelingerne. Organisationsbestyrelsen opfordres desuden til at komme med forslag til emner, der kan være med til at belyse FFB på hjemmesiden. Input bedes afleveret skriftligt senest onsdag den 17. juni til konsulent Hanne Müller.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Vedlagt som bilag er tidsplanen for implementering af hjemmesiden.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 16: Tidsplan for implementering af hjemmeside

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Markering af FFB's jubilæum

Organisationsbestyrelsen nedsatte på sit møde den 12. marts 2015 en arbejdsgruppe bestående af Sarina Guastella, Hanne Wolf Stephensen og Bjørn Kalmark Andersen, som blev delegeret kompetence til – indenfor en budgetramme på 100.000 kr. - at sikre markeringen af selskabets 75 års jubilæum.

Der arbejdes fra udvalgets side på en reception på Frederiksberg Rådhus (festsalen) til afholdelse den 13. august.

Udvalget vil på mødet orientere nærmere om planer for denne.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udvalget orienterede på mødet om planerne for markeringen og festligholdelsen af selskabets 75 års jubilæum.

19. Søndermarken; Status på renoveringssag

På mødet den 12. marts 2015 blev bestyrelsen orienteret om den gennemførte tekniske og økonomiske granskning, som Landsbyggefonden havde bedt om.

Granskningen viste i store træk, at de projekterede tiltag afhjælper problemstillingerne og at den tilhørende økonomi modsvarer kvalitet og udførelse.

Yderligere gennemføres der en mock-up i en prøvebolig på Magnoliavej 78, 1. mf.

Arbejderne i prøveboligen drejer sig hovedsagelig om facaderenoveringen, implementering af balanceret ventilation i boligen og træk af nye stigstreng og afløb.

Ny placering af stigstreng i det indbyggede skab i entreen er afsluttet og tegner til at blive en rigtig fornuftig løsning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Ventilationsanlæg udføres som balanceret ventilation med placering af aggregatet i elevatorforrummet og indsugning fra luftslusen.

Det undersøges i øjeblikket om afkastluften skal føres over tag eller ud gennem facaden ved luftslusen.

Der er kun meget begrænsede pladsforhold til ventilationsanlæggene, hvilket betyder, at projekteringen og udførelsen skal være meget præcis.

Efter en ualmindelig lang leveringsperiode på facadeelementer, er det lykket at få monteret et fiberbetonelement på facaden. Montagen viser, hvilke udfordringer der er, når præfabrikerede elementer skal sammenbygges med insitu-støbte og insitu-opmurede konstruktioner. Udfordringerne drejer sig blandt andet om optagning af tolerancer og indbygning af vindueselementerne.

I den kommende tid skal det drøftes med bygherren og øvrige interessenter omkring byggesagen, hvordan det skal håndteres.

Som det fremgår af ovenstående, er udførelsen af prøveboligen forsinket betydeligt på grund af manglende leverance af facadeelementer og ændring af ventilationssystemet. Samtidig skal forholdene undersøges grundigt og efterfølgende udføres i en ny prøveopbygning. Det er dog vigtigt, at forholdene undersøges grundigt, for at reducere bygherrens risikomomenter i forbindelse med planlægningen og gennemførelsen af en byggesag i denne størrelse.

Det betyder imidlertid også, at den forventede tidsplan er rykket yderligere i forhold til tidligere udmelding.

Forventet tidsplan fra medio april 2015:

- Mock-up færdiggjort i oktober 2015
- Afklaring af omfang og økonomi med Landsbyggefonden okt./ nov. 2015
- Tilrettet projektforslag godkendes af bygherren i november 2015
- Myndighedsbehandling og projektering i dec. 2015 til marts 2016
- Ekstern projektgranskning gennemføres fra april – maj 2016
- Udbud af byggeopgaven i juni 2016
- Licitation i august 2016
- Godkendelse af skema B-ansøgning i november 2016
- Byggestart i januar 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. juli 2020.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 26. maj 2015

Udsendt den 27. august 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Grønlandsgård; Status på renoveringssag

Byggeriet er nu tre måneder fra færdiggørelse, og skrider fremad som planlagt. Der er luft i budgettet, og rådgiver forventer, at der ikke pågår nævneværdige ekstraomkostninger i den resterende byggeperiode. Følgegruppen har derfor valgt at udføre en række ekstraarbejder, som omhandler bygningsdele, der ikke var indeholdt i det oprindelige projekt. Det drejer sig bl.a. om udskiftning af samtlige gulve, maling af trappeopgange og udskiftning af opgangsdøre. Der er muligvis også økonomi til at betale et nyt antenneanlæg og til at udvide den planlagte gårdrenovering, således at belægninger på hele matriklen fornyes. Der er desuden udført renovering af kloakledninger, foranlediget af driften. Det forventes at kunne træffe beslutning herom på næste følgegruppemøde. Den forventede afleveringsdato er stadigvæk 12. august 2015, og med indflytning 1. oktober 2015.

Udlejningen har fremvist prøvejlighed til genhusede og øvrige interesserede. Der var stor interesse for ejendommen, og arrangementet blev afviklet med succes.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 24. september 2015 Finsensvej

Onsdag den 18. november 2015 Finsensvej

Torsdag den 17. marts 2016 Finsensvej

Torsdag den 26. maj 2016, Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 11. juni 2015 KAB Billedsalen

Torsdag den 3. december 2015 KAB Billedsalen

Torsdag den 9. juni 2016 KAB Billedsalen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 26. maj 2015
Udsendt den 27. august 2015

22. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet

Intet at referere.

23. Eventuelt

Under punktet drøftedes deltagelse i KAB studieturen, hvor to medlemmer af organisationsbestyrelsen traditionelt deltager. I det Laurits deltager i denne, i egenskab af medlem af KABs bestyrelse, var der tilslutning til Andreas Røpkes og Bjørn Kalmark Andersens deltagelse på vegne af FFB.