



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 18. november 2015 kl. 17.00 Billedsalen, KAB

Inviterede	Laurits Roikum, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Andreas Røpke, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen
Afbud fra	Niels Lau Christensen
Fra administrationen	Kundedirektør Margrete Pump, kundesupportchef Lone Skriver, kundechef Kim Geertsen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Orientering fra formanden.....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Driftsanalyse – 360 °analyse.....	4
5. Etablering af driftssamarbejde.....	5
6. Køb af kommunale ejendomme.....	6
7. Repræsentantskabsmødet den 3. december 2015.....	7
8. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2016.....	8
9. Havremarken; Godkendelse af byggeregnskab, TV- og datakobling.....	8
10. KAB's beboerhøjskoler 2016.....	9
11. Bestyrelseshonorar 2015/16.....	10
12. Ny runde af individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Finsensgård.....	11
13. Finsenshave; Vand- og afløbsinstallationer og renovering af erhvervslejemål.....	11
Sager til orientering.....	13



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

14. Selskabets økonomi og de store renoveringssager	13
15. Solbjerg Have; Godkendelse af skema A for EL2.....	14
16. Søndermarken; Status på renoveringssag.....	14
17. Tartuhus; Status på renoveringssag.....	15
18. Grønlandsgård; Status på renoveringssag	16
19. Betty Nansens Allé, Status på omdannelse/renoveringssag.....	17
20. Nyelandshuse; Status på renoveringssag.....	17
21. Modtagelse af flygtninge i FFB	18
22. Forlængelse af den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret	19
23. Planlægning af kommende møder	19
24. Mødeevaluering	20
25. Eventuelt	20

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015.....	3
Bilag 2: 360 graders analyse af skolevænget.....	5
Bilag 3: Interviewguide.....	5
Bilag 4: Serviceramme for afdeling Skolevænget	5
Bilag 5: Velkomstmateriale Skolevænget.....	5
Bilag 6: Arbejdsplan for Skolevænget	5
Bilag 7: Tvillingeanalyse.....	5
Bilag 8: Økonomisk analyse grafer	5
Bilag 9: Økonomisk analyse af Skolevænget.....	5
Bilag 10: Oversigt over alle kommunale ejendomme.....	7
Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)	8
Bilag 12: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer	8
Bilag 13: FFB lejestigninger 2016	8
Bilag 14: Afdelingsbudgetter	8
Bilag 15: Koncept for KAB's beboerophold	10



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015 vedlægges som bilag 1 til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Der er modtaget bemærkning fra Klaus Linder, som foreslår, at det i den protokollerede beslutning under dagsordens punkt 7 "Renovering af afdeling Havremarken" præciseres, at det bevilligede beløb blev givet med baggrund i projektets tilsvarende ekstraudgifter til miljø og klima forbedrende foranstaltninger.

Det indstilles,

at referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015 godkendes.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet af den 24. september 2015.

2. 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.

3. Orientering fra formanden

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

Formanden orienterede om vellykket gennemført tøjindsamlings/udleveringsarrangement til syriske flygtninge.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Sager til beslutning

4. Driftsanalyse – 360°analyse

Effektiv drift og ord som bedre og billigere drift er sat på dagsorden i den almene sektor og KAB har derfor udviklet en strategi for at understøtte boligorganisationerne og afdelingerne i arbejdet med dette.

KAB arbejder med to spor i forhold til service og effektiviseringer af driften. Det ene spor er at professionalisere ejendomskontorerne ved at understøtte medarbejderne og det andet spor er et nyt koncept for en analyse af driften i afdelingerne - 360° analyse.

KAB vil derfor tilbyde de administrerede boligorganisationer at få foretaget en analyse af afdelingerne. Analysen er et supplement til forvaltningsrevisionen og de øvrige produkter, KAB leverer.

Mange faktorer har indflydelse på, om driften i en boligafdeling fungerer effektivt. Vurderingen af driften tager derfor udgangspunkt i en allround analyse, hvor der er fokus på en række parametre.

Det udarbejdede analysekoncept skal ses som et dialogværktøj og hjælp til den videre prioritering af indsatser for at opnå en bedre og billigere drift. Analyse af den lokale drift vil således give et godt grundlag for en prioritering af indsatserne, idet der peges på konkrete initiativer og muligheder for at optimere den daglige drift og dermed muligheden for at spare penge.

Hvis en boligorganisation ønsker at få analysen udarbejdet for alle relevante afdelinger, vil der blive lavet en samlet rapport til boligorganisationen. I denne rapport vil der være en analyse på tværs af afdelingerne og der vil være en sammenfatning med anbefalinger for boligorganisationen.

Konceptet er udarbejdet for to afdelinger. FFB's afdeling Skolevænget er en af de afdelinger, hvor konceptet er blevet afprøvet og der er nu udarbejdet en analyse inkl. bilag.

Som bilag 2-9 til dagsorden vedlægges analysen inkl. bilag for Skolevænget.

En 360° analyse koster 12.500 kr. for afdelinger med eget ejendomskontor og 8.750 kr. pr. afdeling, der har fælles ejendomskontor. Hvis boligorganisationen ønsker at købe analyserne til hele selskabet, opnås der rabat på 25 %.

For FFB vil det koste i alt 142.500 kr. for at få lavet analyserne. FFB har 19 afdelinger i alt. Analysen er allerede udarbejdet for Skolevænget og det vurderes ikke at være relevant at udarbejde analysen for Broagerhus Børnehaven, hvorfor der er tale om 17 afdelinger, hvoraf de 11 afdelinger har eget ejendomskontor.

På mødet vil analysen for Skolevænget blive gennemgået.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager analysen for Skolevænget til efterretning og herudover drøfter og træffer beslutning om hvorvidt FFB ønsker at købe flere analyser.

- Bilag 2: 360° analyse af Skolevænget
- Bilag 3: Interviewguide
- Bilag 4: Serviceramme for afdeling Skolevænget
- Bilag 5: Velkomstmateriale Skolevænget
- Bilag 6: Arbejdsplan for Skolevænget
- Bilag 7: Tvillingeanalyse
- Bilag 8: Økonomisk analyse grafer
- Bilag 9: Økonomisk analyse af Skolevænget

Organisationsbestyrelsen tog analysen af afdeling Skolevænget til efterretning og besluttede med stemmerne fem nej, to ja og én som undlod at stemme at takke nej til tilbuddet om køb af 360° analyse for FFB's øvrige afdelinger.

5. Etablering af driftssamarbejde

Organisationsbestyrelsen vedtog 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 " Drift og administration" blev det blandt andet besluttet at "udarbejde oplæg om bemanning og strukturer/driftsmodeller af/i afdelingerne" samt at "afprøve/implementere nye driftsmodeller".

Der er i perioden taget en række initiativer på området, således f.eks. etableringen af driftsfællesskabet Finsensvej 143 mellem afdelingerne Finsens Have, Havremarken, Grønlandsgård, Broagerhus og Finsensgård.

Dette driftsfællesskab har nu fungeret i knapt et år og er på et nyligt evalueringsmøde mellem driften og de deltagende afdelinger besluttet videreført til alle involveredes tilfredshed.

Med nærværende dagsordenspunkt foreslås de indledende skridt til etablering af endnu et driftsfællesskab i FFB, omfattende afdelingerne Tartuhus, Skolevænget og Betty Nansens Allé, taget.

Det nye driftsfællesskab indstilles forankret i afdeling Betty Nansens Allé, hvor der som element i den forestående omdannelse og renovering etableres fælles drifts- og kontorfaciliteter for de tre afdelinger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Med driftsfællesskabet vil funktionærene kunne arbejde og udføre opgaver sammen på tværs af afdelingerne. Større jobtilfredshed og bedre udnyttelse af ressourcer og kompetencer vil have afledte, såvel økonomiske som servicemæssige, positive effekter for de enkelte afdelinger.

Det indstilles,

at der søges et driftsfællesskab etableret omfattende afdelingerne Tartuhus, Skolevænget og Betty Nansens Allé. Driftsfællesskab forankres i afdeling Betty Nansens Allé hvor der, som element i den forstående omdannelse og renovering, etableres fælles drifts- og kontorfaciliteter for de tre afdelinger.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der igangsættes en proces med henblik på etablering af driftsfællesskab mellem afdelingerne Tartuhus, Skolevænget og Betty Nansens Allé.

6. Køb af kommunale ejendomme

På det seneste organisationsbestyrelsesmøde drøftedes kort de mulige perspektiver og eventuelle videre skridt i forhold til det seneste kommunale budgetforligs passus om, at:

”Partierne er enige om, at forvaltningen senest primo 2016 skal udarbejde et forslag til salg af kommunale ejendomme m.v., herunder beboelsesejendomme. En salgsstrategi skal udpege de ejendomme, det er mest hensigtsmæssige at sælge. Ved overvejelserne om salg af kommunens beboelsesejendomme skal tages højde for, at Frederiksberg Kommune fortsat udvikles som en socialt bæredygtig by og kan leve op til sine forpligtigelse med hensyn til anvisning af bolig til de mest udsatte”.

Organisationsbestyrelsen fandt nærmere sondering formålstjenstligt med henblik på afklaring af mulig overtagelse/køb af kommunale ejendomme.

Der er fra Andreas Røpke efterfølgende modtaget følgende forslag til konkrete initiativer og en videre proces i forhold hertil;

”En eventuel overtagelse af kommunale boligejendomme er en af de få muligheder, som FFB har for at få større volumen. En række af ejendommene minder om FFB's nuværende portefølje og er placeret på det vestlige Frederiksberg, hvor FFB i forvejen er stærkt til stede.

Af særlig interesse kan nævnes:

- Christian Paulsens Vej 26-36 og Sønderjyllands Allé 10-16
- Eversvej 2-10, Finsensvej 20 og V.E. Gamborgs Vej 15
- Finsensvej 92-100
- Flintholm Allé 25-51
- Gustav Johannsens Vej 37A-F
- Gustav Johannsens Vej 50-60



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen inden udgangen af 2015 retter henvendelse til både kommunalbestyrelsens partier og til forvaltningen, hvor det tilkendes gives:

- at FFB er interesseret i at overtage kommunale boligejendomme og omdanne dem til almene boliger,
- at FFB opfordrer til, at et eventuelt salg bruges til aktivt at fremme en socialt bæredygtig by ved at gøre ejendommene attraktive og tilgængelige for en bredere kreds af beboere – uden samtidig at mindske kommunens samlede anvisningsmuligheder samt
- at FFB vil være indstillet på at sikre, at kommunens anvisningsmuligheder under ét i eventuelt kommende samt nuværende FFB-afdelinger ikke mindskes.

Det foreslås, at organisationsbestyrelsen har de kommunale ejendomme som fast dagsordenspunkt på sine møder frem til sagen er afklaret og at der afholdes et ekstraordinært møde om forvaltningens forslag snarest efter, at det er præsenteret.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om videre initiativer i forhold til muligt køb af kommunale ejendomme.

Bilag 10: Oversigt over alle kommunale ejendomme.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen og nedsatte et udvalg bestående af Laurits Roikum, Klaus Linder, Bjørn Kalmark Andersen samt Andreas Røpke, som med reference til organisationsbestyrelsen skal belyse og arbejde videre med mulige initiativer på området.

7. Repræsentantskabsmødet den 3. december 2015

Der er indkaldt til repræsentantskabsmøde torsdag den 3. december 2015, kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen med følgende dagsorden:

1. Velkomst v/formanden
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Bestyrelsens redegørelse
6. Præsentation af rammeaftale "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by" om fleksibel udlejning og kommunal anvisning for 2016-19
7. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2016
8. Indkomne forslag
9. Eventuelt

Der vil efter mødet være middag på restaurant Dubrovnik i Studiestræde for repræsentantskabets deltagere.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Det indstilles,

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

- Bilag 11: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning (eftersendes)
Bilag 12: Liste over samtlige repræsentantskabsmedlemmer

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreslåede dagsorden og med enkelte bemærkninger redegørelsen til fremlæggelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

8. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2016

Det har atter i vid udstrækning været muligt at holde huslejeudviklingen i ro. Der er således, som det fremgår af bilag 13, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2016 gennemsnitligt tale om huslejestigninger på blot 1,12 %.

Som bilag 14 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2016.

Budgetterne er forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsbudgetterne for 2016, som fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 3. december 2015.

- Bilag 13: FFB lejestigninger 2016
Bilag 14: Afdelingsbudgetter

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for 2016, som fremlægges til godkendelse på repræsentantskabsmødet den 3. december 2015.

9. Havremarken; Godkendelse af byggeregnskab, TV- og datakobling

Etablering af TV- og datakobling blev afsluttet 28. august 2014.

Byggeregnskab er revideret og godkendt af Frederiksberg Kommune.

Udgifter	Budget	Regnskab	Afvigelse
Entrepriseudgifter	1.430.000	1.451.241	21.241
Rådgiver	60.000	84.560	24.560
Byggesagshonorar	97.500	97.454	-46
Revision, stempel mv.	81.000	55.107	-25.893
I alt	1.668.500	1.688.362	19.862



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Rådgiverhonorar overstiger budget, da rådgiver har bistået flere møder og tilsyn end budgetteret. Byggeregnskabet har haft et merforbrug i forhold til budgetteret pga. højere håndværker- og rådgiverudgifter.

Finansiering

Anskaffessummen bliver finansieret gennem optagelse af 20-årigt realkreditlån.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

10. KAB's beboerhøjskoler 2016

KAB afholder igen i år beboerophold for familier og seniorer. I 2015 havde opholdene i alt 147 deltagere, heraf deltog 66 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2016 vil KAB ansøge Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Samlet pris

Den samlede pris for deltagelse på KAB's beboerhold, dvs. beboerens egenbetaling plus tilskud fra boligorganisationen, udgør i alt 4.900 kr. for deltagelse på seniorophold og for deltagelse på familieophold er prisen i alt 4.600 kr. for voksne og 2.800 kr. for børn.

Egenbetaling

I 2016 er prisen for deltagelse på Senioropholdet i alt 3.900 kr. i egenbetaling. Det dækker udgiften til en uges ophold på Hotel Storebælt i Nyborg. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til seniorhøjskolen. Egenbetalingen for deltagelse på Familieopholdet vil i 2016 udgøre i alt 3.600 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn.

Tilskud fra boligorganisationen

Den enkelte boligorganisation kan - i lighed med tidligere år - gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, reservere det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt to beboerophold. Boligorganisationens tilskud er med til at finansiere transport, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for opholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere m.v. Boligorganisationerne er dermed med til at sikre, at familier og seniorer, der ellers ville have vanskeligt ved at afholde ferie, får mulighed for et sommerophold med andre beboere fra KAB-fællesskabet.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.000 kr. pr. plads i 2016, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager.

I 2015 deltog 8 beboere fra FFB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om:

- Hvor vidt beboerne i Frederiksberg Forenede Boligselskaber skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.
- Hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at råde over.

Bilag 15: Koncept for KAB's beboerophold

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige 20 pladser med et tilskud på 2.000 kr. pr. plads.

11. Bestyrelseshonorar 2015/16

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. januar 2016.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 76,97 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,17 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede års honorar fra 103.184 kr. til ca. 112.549,07 kr.

Organisationsbestyrelsen har, til orientering, på tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer. Dette dog således at formanden afstår fra at modtage honorar og beløbet til fordeling blandt den øvrige bestyrelse reduceres med et beløb svarende hertil.

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

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om eventuel reguleringen af honoraret samt fordelingen af dette.

Organisationsbestyrelsen besluttede med otte stemmer for og én som undlod at stemme, at honoraret reguleres og fordeles som hidtil (det vil sige, at honoraret fordeles ligeligt mellem organisationsbestyrelsens medlemmer. Dette dog således, at formanden afstår fra at modtage honorar og beløbet til fordeling blandt den øvrige bestyrelse reduceres med et beløb svarende hertil).



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

12. Ny runde af individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Finsensgård

Efter regler om individuelle moderniseringer skal administrationen på vegne af afdelingsbestyrelsen for afdelingen Finsensgård søge om, at der åbnes op for at gennemføre moderniseringer af køkkener.

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

Huslejestigningen/reguleringen opkræves først, når sagen er afsluttet og det kan i den forbindelse oplyses, at den enkelte lejer kan opnå boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler.

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

Spørgsmålet vedrørende finansieringen m.m. vil i tilfælde af organisationsbestyrelsens godkendelse blive fremlagt til beslutning på et afdelingsmøde i løbet af 2016 i den respektive afdeling.

Finsensgård

I den model, som administrationen vil foreslå, er der indeholdt, at der kan foretages individuel modernisering af køkkener inden for en låneramme på i alt 1 mio. kr.

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 44.000 kr. pr. køkkenmodernisering, hertil lægges følgeomkostninger til administration, oprettelsesgebyr m.m. Køkkenrenoveringen gennemføres således, at huslejeniveauet ikke risikerer at få negativ konsekvens for den fremtidige udlejning. Ved et køkken til 44.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 270,00 kr.

Der er forudgående foretaget en analyse og vurdering af de individuelle køkkenmoderniseringer i forhold til øvrige kommende arbejder/fornyelser i afdelingen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender, at der i afdelingen Finsensgård kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i afdelingen Finsensgård kan optages realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener.

13. Finsenshave; Vand- og afløbsinstallationer og renovering af erhvervslejemål

Organisationsbestyrelsen er senest på sit møde den 26. maj 2015 blevet orienteret om renoveringssagen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

De oprindelige vand- og afløbsinstallationer i afdelingen er i meget dårlig stand og der er løbende store udgifter til vedligehold. Der er derfor et akut behov for en renovering af installationerne i afdelingen. Afdelingen igangsatte på den baggrund en ny renoveringssag vedrørende renovering af installationer og baderum.

Projektet indeholder således renovering af vand- og afløbsinstallationer i hele afdelingen (både boliger og erhvervslejemål). Projektet indeholder herudover en renovering af erhvervslejemålene i afdelingen (nyt tag, nye vinduer, efterisolering af gadefacaden og renovering af gårdfacaden).

Økonomi for hele projektet, vand- og afløbsinstallationer og erhvervslejemål ser således ud:

Anlægsudgifter, installationer	14.675.657 kr.
Adm. omkostninger, installationer	3.259.093 kr.
Gebyrer, installationer	417.000 kr.
Samlet anskaffelsessum, installationer	18.351.750 kr.
Samlet anskaffelsessum , vedligeholdelse af erhvervslejemål	3.576.485 kr.
Samlet anskaffelsessum, i alt	21.928.235 kr.
Finansiering	
Frie henlæggelsesmidler	3.000.000 kr.
30-årigt kreditlån	18.928.235 kr.
Samlet anskaffelsessum, i alt	21.928.235 kr.

Der ønskes fra afdelingsbestyrelsen en tilkendegivelse af hvor vidt, og i hvilket omfang, afdelingen vil kunne påregne tilskud til sagens gennemførelse.

Afdelingens huslejeniveau vil pr. 1 januar 2016, til organisationsbestyrelsens orientering, være 634,95 kr. pr. m² , som ved en fuld lånefinansieret løsning vil stige med 94 kr. pr. m² (svarende til ca. 14,79 %) til 728,95 kr. årligt.

Tilsvarende ses sammenlignelige afdelinger i selskabet pr. 1. januar 2016 at have nedenstående huslejeniveau:

Grønlandsgård	913 kr.
Broagerhus	764 kr.
Havremarken	804 kr.
Vandværksgården	748 kr.
Finsensgård	736 kr.
Skolevænget	738 kr.
Nyelandshuse	741 kr. (efter større renovering som afsluttes i løbet af 2016)

Projektet rummer følgende arbejder som indeholder energibesparende elementer:



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Vandbesparende blandingsbatterier og toiletter: Samtlige blandingsbatterier udskiftes til vandbesparende udgaver, hvilket især i brusekabiner med eksisterende togrebs blandingsbatterier giver en besparelse på vandforbruget. Toiletter ældre end 5-10 år udskiftes til toiletter med dobbeltskyl, som også er vandbesparende ift. eksisterende toiletter.

Målere: Der installeres individuelle målere på både koldt og varmt vand, hvilket erfaringsmæssigt giver en vandbesparelse på 10-20 %.

Isolering af vandrør: Isolering på vandrør i kælder udskiftes til ny og tidssvarende isolering. Moderne isoleringskrav er skrapere, hvilket medfører tykkere isolering og deraf følgende lavere temperaturtab.

I det omfang organisationsbestyrelsen ønsker at yde tilskud til projektets gennemførelse vil dette skulle ske i form af tilskud fra selskabets dispositionsfond, som pr. ultimo 2015 var på i alt ca. 14,3 mio. kr. (heraf disponible midler ca. 8,8 mio., kr.).

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at yde eventuelt tilskud fra selskabets dispositionsfond til sagens gennemførelse.

Organisationsbestyrelsen besluttede via selskabets dispositionsfond at yde afdelingen et tilskud til projektet på 300.000 kr. til sagens gennemførelse.

Sager til orientering

14. Selskabets økonomi og de store renoveringssager

Omfanget af renoveringssager, igangværende såvel som sager under forberedelse, har et historisk stort omfang i selskabet. Denne dagsorden rummer som understregning her af orientering om renoveringer i afdelingerne Solbjerg Have, Tartuhs, Søndermarken, Betty Nansens Allé, Finsens Have, Havremarken og Nyelandshuse.

Organisationsbestyrelsen har løbende på sine møder i de enkelte sager truffet beslutning om konkret økonomisk støtte på baggrund af konkrete oplæg/ansøgninger og er løbende blevet orienteret om kommende renoveringssagers forventede omfang.

Der er tale om betydelige og meget omkostningstunge projekter, som i større eller mindre grad vil belaste selskabets økonomi.

Særligt betydende for selskabets økonomiske situation er dog finansieringen af de store renoveringssager som fordrer Landsbyggefondens medvirken. Det drejer sig om Solbjerg Have, Tartuhs og Søndermarken.

I disse sager drøftes/forhandles/udmeldes en såkaldt finansieringsskitse med/af Fonden.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt en udmeldt finansieringsskitse for renoveringen af Søndermarken og på det seneste organisationsbestyrelsesmøde godkendtes en tilsvarende for Solbjerg Have (beskrevet i bilag 6 til mødet).

For så vidt afdeling Søndermarken har Landsbygefonden, som det fremgår af dagsordenen efterfølgende punkt 14, imidlertid meddelt at man med afsæt i, "at helhedsplanens økonomi er vokset betydeligt siden Skema A-tilsagnet nu har genåbnet sagen" og forventer ændringer i den tidligere udmeldt finansieringsskitse.

I denne dagsorden præsenteres i dagsordenens punkt 17 en netop udmeldt finansieringsskitse for renoveringen af afdeling Tartuhus.

Da en særskilt og isoleret behandling af denne finansieringsskitse vil være uhensigtsmæssig, ikke mindst set i lyset af den manglende afklaring af finansieringen af renoveringen af afdeling Søndermarken, søges pt. en samlet afklaring og løsning på Landsbygefondens baserede renoveringer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Solbjerg Have; Godkendelse af skema A for EL2

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit seneste møde (den 24. september 2015) skema A på renoveringen af EL1 og den videre proces med henblik på køb af de kommunale ældreboliger i EL2.

Købsaftalen er pt. under fortsat forhandling og vil, når denne er nået sin endelige form, skulle gennem en politisk godkendelsesproces i såvel selskabet som kommunen sammen med skema A ansøgningsmaterialet.

For at opretholde fremdrift i sagen er rådgiver, til organisationsbestyrelsens orientering, sat i gang med projektering af den samlede helhedsplan.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Søndermarken; Status på renoveringssag

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om status på helhedsplanen på mødet den 24. september 2015. Her blev organisationsbestyrelsen orienteret om afslutningen af mock-up arbejdet og bestræbelserne på at fastlægge projektet og opnå et godkendt projektforslag med udgangen af februar 2016.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Den fastlagte møderække med projektmøder, orienteringsmøde med afdelingsbestyrelsen, følgegruppemøder og statusmøder giver det ønskede momentum i sagen og sikrer beslutningsparathed. Det betyder, at projektet og processerne holdes efter den fastlagte plan og at de fornødne beslutninger træffes rettidigt.

Sideløbende med fastlæggelse af helhedsplanens omfang er der indledt drøftelser med Landsbyggefonden, som med afsæt i at helhedsplanens økonomi er vokset betydeligt siden Skema A-tilsagnet, har genåbnet sagen og nu kigger på budgettet og finansieringen ud fra forholdene i 2015.

Det har medført, at Landsbyggefonden blandt andet forventer ændringer i støtteprofilerne således, at nogle arbejder, som tidligere kunne opnå en større grad af støttede lån, nu forventes gennemført med færre støttede lån og en større grad af ustøttede lån.

Forventet tidsplan

- Tilrettet projektforslag godkendes af bygherren i februar 2016
- Afklaring af omfang og økonomi med Landsbyggefonden marts 2016
- Myndighedsbehandling og projektering i marts til juni 2016
- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juni til august 2016
- Udbud af byggeopgaven i september 2016
- Licitation i november 2016
- Godkendelse af Skema B-ansøgning i januar/februar 2017
- Byggestart i marts/april 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. oktober 2020.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Tartuhus; Status på renoveringssag

Bestyrelsen blev senest orienteret på mødet den 24. september 2015. Her blev bestyrelsen orienteret om afventning af finansieringsskitse fra Landsbyggefonden og ønske om Skema A-tilsagn i 2015.

Finansieringsskitzen er fremsendt til KAB den 30. oktober og har været præsenteret for følgegruppen på et møde den 3. november 2015. Med afsæt i finansieringsskitzen har følgegruppen prioriteret helhedsplanens tiltag efter trang og besluttet at arbejde videre med:

- Tilgængelighedsarbejder i 1 opgang
- Renovering af badeværelser
- Udskiftning af VVS-installationer
- Opgradering af boligventilation
- Opgradering af adgangskontrol



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

- Udskiftning af facadepartier og efterisolering af brystningspartier
- Udskiftning af indgangsdøre

Yderligere undersøges rentabiliteten i montering af solceller og mulighed for udskiftning af tag, hvis udgiften kan finansieres over driftsbesparelser.

Forudsætningerne i finansieringsskitsen fra Landsbyggefonden er, at huslejen ikke stiger fra det nuværende niveau på gennemsnitslig 917 kr./m²/år og at sagen tilføres:

- Støttede lån på i alt 26,5 mio. kr.
- Ustøttede lån på 8 mio. kr.
- Tilskud af trækningsretsmidler på 500.000 kr.
- Besparelse i driftsudgifter på ca. 175.000 kr.
- Fritagelse for indbetalinger til egen dispositionsfond på ca. 600.000 kr./år.
- Tilskud fra boligorganisationen på 735.000 kr./år

Private, ustøttede arbejder udgør ca. 6 mio. kr., der skal finansieres med låneoptagelse, som vil medføre en huslejestigning på ca. 5,6 % eller svarende til en gennemsnitslig husleje på ca. 970 kr. i 2015-tal.

Der er en forventning i Landsbyggefonden om, at Skema A-ansøgningen færdiggøres og afsendes i indeværende år, hvilket betyder, at organisationsbestyrelsens bidrag fra dispositionsfonden om muligt skal behandles og godkendes i indeværende år.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Grønlandsgård; Status på renoveringssag

Beboerne flyttede ind pr 1. oktober 2015, med undtagelse af syv kørestolsbrugere og seks handicappede, som er blev udskudt til 1. november 2015. Årsagen til udskydelsen var manglende afklaring omkring adgang til handicapparkering.

Efter aflevering har der været en række fejl og mangler, som skulle udbedres. Hovedparten af dette arbejde er afsluttet 30. oktober 2015, dog med nogle arbejder i rest som forventes udført indenfor 14 dage.

Efter indflytning er to lejemål desuden blevet skadede af kloakvand som følge af en strømpeforing, som entreprenøren ikke havde udført korrekt. Der var ikke flyttet beboere ind i de to lejemål. Entreprenøren har vedkendt sig fejlen, der nu håndteres som en forsikrings sag. Så snart taksator har besigtiget kan skadens og arbejdernes omfang og tilknyttet økonomi fastlægges og udbedring kan gå i gang. Tabt lejeindtægt forventes dækket.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Betty Nansens Allé, Status på omdannelse/renoveringssag

Frederiksberg Kommune godkendte Skema A ansøgning på kommunalbestyrelsens møde d. 31. august 2015, hvorefter arbejdet med projektforslaget blev igangsat. Vi fik godkendelsesbrevet fra Frederiksberg Kommune dateret d. 14. september 2015.

Følgegruppen godkendte projektforslaget på det seneste møde d. 6. oktober 2015 og projektforslaget danner baggrund for myndighedsprojektet, der er blevet indsendt efter tidsplanen d. 4. november 2015.

Vi har fået godkendelse af ejeren af den private fællesvej, Domus Vista Park III, til at den ny facade med isolering og altaner må gå ud over skel, der ligger i de eksisterende facader og denne sendes ind sammen med myndighedsandragendet.

Næste skridt i sagen er at starte projekteringen af det samlede projekt til udbudsmaterialet. Projektet skal sendes i udbud med gennemførelse i hovedentreprisen i februar måned for at vi kan få tilbud hjem, så vi kan aflevere Skema B indenfor tidsfristen. Vi skal aflevere Skema B senest ni måneder efter godkendelsen af Skema A, hvilket vil sige, at det skal indleveres senest d. 14. maj 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Nyelandshuse; Status på renoveringssag

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om denne renoveringssag, som beløber sig til 33,5 mio. kroner.

Hovedentreprenøren Hovedstadens Bygningsentreprisen rykker ind i Nyelandshuse ultimo oktober 2015. Stilladser og tagarbejderne forventes påbegyndt i november. Udskiftning af vinduer, døre og installationer påbegyndes efter nytår. Der er forventet aflevering medio 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

21. Modtagelse af flygtninge i FFB

Frederiksberg Kommune vil over de næste år modtage et antal flygtninge, der skal boplaceres i kommunen.

Der er i den forbindelse, som element i en samlede anvisningsaftale mellem kommunen og de almene boligorganisationer på Frederiksberg, indgået aftale om boplacering af flygtninge frem til udgangen af 2017.

Efter denne forventes FFB at stille i alt 35 lejemål til rådighed for flygtninge inden for denne periode (og AKB Frederiksberg, til organisationsbestyrelsens orientering, 10 boliger).

For at sikre en god modtagelse i afdelingerne, er det med Frederiksberg Kommune aftalt at tage afsæt i erfaringerne fra særboligaftalen mellem FFB og Frederiksberg Kommune med en håndholdt indsats og en smidig proces til håndtering af eventuelle udfordringer.

Hovedpunkterne i modtagelsen er

- En håndholdt indsats med løbende gensidig kontakt ved behov
- Der er en kontaktperson/hotline for de boplacerede flygtninge
- Frederiksberg Kommune yder særligt tilskud på 10.000 kr. pr. lejemål til boligorganisationen med henblik på etablering af netværk til understøttelse af de nye beboere

Praksis ved modtagelsen er typisk

- Udlejningen giver FFB (boligsocial konsulent) besked om boplacering af flygtninge
- Kommunens kontaktperson kontakter ejendomskontoret med henblik på vurdering af boplacering
- Boligsocial konsulent kontakter ejendomskontoret for eventuel afklaring
- Boligsocial konsulent informerer eventuelle boligsociale medarbejdere om de nye beboere
- Den nye beboer står i videst mulig omfang selv for indflytning, men der ydes støtte enten fra kontaktpersonen eller gennem mentor ved behov, fx ved manglende dansk kundskaber
- Opfølgende dialog med kommunens kontaktperson ved behov, fx ved overtrædelse af husorden

Kommunen er ansvarlig for integrationsindsatsen de første tre år. Det består bl.a. i sprogkursus og kobling til arbejdsmarkedet, i første omgang typisk virksomhedspraktik med henblik på regulær indslusning på arbejdsmarkedet.

Som det fremstår af ovenstående, modtager boligorganisationen 10.000 kr. pr. lejemål, der stilles til rådighed for flygtninge til netværksskabende aktiviteter for de nye beboere. Indholdsmæssigt er det en indsats, der er parallel med FFB's (og AKB Frederiksbergs) boligsociale indsats i øvrigt og som med fordel kan indgå som led heri som en øremærket indsats for de nye beboere med flygtningebaggrund.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 18. november 2015

Udsendt den 29. december 2015

Midlerne påtænkes derfor anvendt til en opnormering af en eksisterende stilling med henblik på professionel indlejring og forankring af denne indsats. Idet AKB Frederiksberg forventes at kunne have interesse i at indgå i denne ordning og en mere koordineret og sammenhængende indsats vil være en stor styrke, påtænkes AKB Frederiksberg tilbudt denne mulighed.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Forlængelse af den boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret

Den nuværende boligsociale indsats i Søndermarkskvarteret har været i gang siden sommeren 2012. Fokus for indsatsen er børn og unge med henblik på uddannelse og beskæftigelse. Søndermarkskvarteret er i dag inde i en rigtig god udvikling, men er stadig et sårbart område.

Den boligsociale indsats er lykkedes med at skabe gode netværk og relationer, som sikrer en hurtig og smidig håndtering af problemerne, inden de vokser sig store. Der er dog ingen tvivl om, at der fortsat er behov for et særligt fokus i området, der fastholder og bygger videre på det værdifulde og velfungerende arbejde, ikke mindst det gode relationsarbejde. FFB har derfor været i dialog med Landsbyggefonden om i første omgang at forlænge den nuværende boligsociale indsats til udgangen af 2016 indenfor det nuværende budget. Landsbyggefonden har givet tilsagn herom og den nuværende indsats fortsætter således frem til udgangen af 2016.

I erkendelse af, at der fortsat er behov for en indsats i Søndermarkskvarteret, har Landsbyggefonden meldt positivt ud om en fornyet boligsocial indsats fra januar 2017, således at den hidtidige indsats fastholdes og udvikles fremfor at blive tabt på gulvet. Der vil i løbet af efteråret og vinteren 2015/2016 i første omgang blive arbejdet på en prækvalifikation med henblik på et tilsagn om en fornyet boligsocial indsats fra januar 2017.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Planlægning af kommende møder

Organisationsmøder:

Torsdag den 17. marts 2016: Finsensvej

Torsdag den 26. maj 2016: Finsensvej

Torsdag den 15. september 2016: Finsensvej

Torsdag den 24. november 2016: Finsensvej



Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 18. november 2015
Udsendt den 29. december 2015

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 3. december 2015: KAB Billedsalen
Torsdag den 9. juni 2016: KAB Billedsalen/Kirkesalen
Torsdag den 8. december 2016: KAB Billedsalen

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

25. Eventuelt

Intet at referere.