

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 17. marts 2016 kl. 17.00 Finsensvej 141, 2000 Frederiksberg

Inviterede	Laurits Roikum, Bjørn Kalmark Andersen, Hanne Wolf Stephensen, Andreas Røpke, Karsten Skawbo-Jensen, Klaus Linder, Sarina Guastella, Niels Lau Christensen
Afbud fra	Poul Larsen
Fra administrationen	Kundechef Kim Geertsen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2015, ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. og 14. december 2015 og den 5. januar 2016 samt repræsentantskabsmøde den 3. december 2015 og ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. januar 2016	3
2. Bestyrelsens sammensætning	3
3. Revisionsprotokol	4
4. Siden sidst og orientering fra formanden samt fastlæggelse af dato for formandsmøde	4
Sager til beslutning	4
5. Særlig indsats i forbindelse med ændringer af sociale ydelser; kontanthjælpsloft, indførelse af 225 timers regel samt ny integrationsydelse.	4
6. Sammenlægning med AKB Frederiksberg.....	6
7. Status på projektet "Social bæredygtighed ved nybyggeri og omdannelser" og videre initiativer.....	8
8. Afholdelse af bestyrelsesseminar	9

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

9. Strategiske indsatsområder 2016 – 2018.....	9
10. Afdeling 3109, Finsenshave – ombygning af fælleslokaler.....	10
11. Individuelle køkkenmoderniseringer Tartuhus og Finsensgård.	11
Sager til orientering.....	12
12. Frederiksbergstrategien.....	12
13. Køb af kommunale ejendomme og mulige nybyggerier.....	13
14. Status på helhedsplan for Søndermarken.....	13
15. Status på helhedsplan for Tartuhus.....	15
16. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	17
17. Status på helhedsplan for Betty Nansens Allé.....	18
18. Status på renovering af Finsenshave.....	19
19. Status på renovering af Nyelandshuse.....	20
20. Ny 4-årig boligsocial helhedsplan i Søndermarkskvarteret fra 2017.....	21
21. Status på den boligsociale indsats i selskabet.....	22
22. Godkendelse af regnskab for 2014.....	23
23. Nyt kursuskatalog for beboervalgte 2016.....	23
24. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne.....	23
25. Planlægning af kommende møder.....	24
26. Mødeevaluering.....	25
27. Eventuelt.....	25

Bilag

Bilag 1: Mennesket, boligen og lokalområdet.....	9
Bilag 2: Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2013 – 2015.....	10
Bilag 3: Frederiksbergstrategien.....	12
Bilag 4: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskabet for 2014.....	23

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2015, ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. og 14. december 2015 og den 5. januar 2016 samt repræsentantskabsmøde den 3. december 2015 og ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. januar 2016

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 18. november 2015 samt ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøder den 3. og 14. december 2015 blev distribueret via mail den 30. december 2015. Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde samt ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. januar 2016 blev distribueret via mail og post den 8. februar 2016. Repræsentantskabsmødet den 3. december 2015 blev udsendt den 29. december 2015. Da der er ikke indkommet bemærkninger, er referaterne at betragte som godkendte og lagt på selskabets hjemmeside.

Det indstilles,

at referaterne fra møderne underskrives.

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

2. Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning: På valg

Laurits Roikum, formand	2016
Bjørn Kalmark Andersen, næstformand	2017
Andreas Røpke, bestyrelsesmedlem	2016
Hanne Wolf Stephensen, bestyrelsesmedlem	2017
Poul Larsen, bestyrelsesmedlem	2016
Niels Lau Christensen, bestyrelsesmedlem	2017
Sarina Guastella, bestyrelsesmedlem	2016
Karsten Skawbo-Jensen, bestyrelsesmedlem	2017
Klaus Linder, bestyrelsesmedlem	2016

Der ønskes på mødet en foreløbig tilkendegivelse af, hvem som agter at fortsætte/genopstille på repræsentantskabsmødet i juni måned.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsens medlemmer giver en foreløbig tilkendegivelse på, om man agter at fortsætte/genopstille på repræsentantskabsmødet i juni måned.

Under punktet tilkendegav nuværende medlemmer at ville søge genvalg og organisationsbestyrelsen sin opbakning til, at formanden søger genvalg.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

3. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførelser i selskabets protokol siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Siden sidst og orientering fra formanden samt fastlæggelse af dato for formandsmøde

Under dette punkt er det muligt at orientere om overvejelser af forskellige karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling. Under punktet ønskes en dato for kommende formandsmøde fastlagt en kort drøftelse af det kommende formandsvalg til BL's 1. kreds samt den varslede tilbagerulning af planloven.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt fastlægger mødedato for formandsmøde.

Der blev under punktet udtrykt ønske om, at der afholdes formandsmøde onsdag den 18. maj 2016 kl. 17.00 i "Riddersalen", Finsensvej 143. I det omfang, afdelingens formand ikke har mulighed for at deltage, gives mulighed for, at dennes stedfortræder kan deltage. Administrationen sørger for udsendelse af invitaion.

Sager til beslutning

5. Særlig indsats i forbindelse med ændringer af sociale ydelser; kontanthjælpsloft, indførelse af 225 timers regel samt ny integrationsydelse.

Der er i skrivende stund for denne dagsordens udarbejdelse lovændringer på vej, som vil have konsekvenser for en del af FFB's beboere. Det handler dels om indførelse af den såkaldte 225 timers regel, det nye kontanthjælpsloft og den nye integrationsydelse.

Effekten af disse reformer må forventes at blive, at flere vil få overordentligt svært ved fremtidigt at betale deres husleje og dermed fastholde egen bolig. En lang række organisationer og foreninger blandt andet Boligselskabernes Landsforeningen (BL) og Kommunernes Landsforening (KL) har derfor udtryk bekymring over disse ydelsesændringer.

Med dette dagsordenspunkt gives en orientering om indholdet og konsekvenserne af de forestående ændringer samt bud på en særlig indsats overfor FFB's beboere, som potentielt vil blive ramt af de kommende ydelsesændringer.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Hvad indeholder de to reformer:

Nyt kontanthjælpsloft

Den 1. april 2016 træder det såkaldte moderne kontanthjælpsloft i kraft (dog først med virkning fra den 1. oktober for nuværende modtagere af kontakthjælp, hvor de nye regler får konsekvenser for udbetaling af f.eks. boligsikring). Det nye kontanthjælpsloft vil ifølge tal for beskæftigelsesministeren betyde;

- Enlig forsørger på kontanthjælp med et barn månedligt mister 2.885 kr. før skat (med en max. boligstøtte på 550 kr. mod før 3.500 kr.) Tabet svarer til en indtægtsnedgang på cirka 20 procent.
- Enlig forsørger med to børn eller flere mister månedligt 2.531 kr. før skat (med en max. boligstøtte på 906 kr. mod tidligere 3.500 kr.). Tabet svarer til en indtægtsnedgang på cirka 15 procent.

Københavns Kommune har også regnet på tallene og deres bud er, at en enlig med et barn før skat vil miste ca. 2.885 kr. månedligt, en enlig med to eller flere børn 2.531 kr. månedligt og et par med børn ca. 3.500 kr. månedligt (de præcise tal er naturligvis afhængige af den faktiske husleje).

Der er ikke et entydigt og klart billede af hvor mange, der vil blive ramt af de nye reducerede ydelser. Ifølge regeringens egne beregninger ved lovforslagets fremsættelse forventes ca. 30.000 fuldtidspersoner at blive berørt, især de 13.000 enlige forsørgere på kontanthjælp og de knap 700 par-familier, hvor begge er på kontanthjælp.

225-timers reglen

Efter denne skal alle, som modtager kontanthjælp, uddannelseshjælp og integrationsydelse, have haft mindst 225 timer i ordinær udstøttet beskæftigelse indenfor for de seneste 12 måneder for uændret at modtage kontanthjælp.

Ifølge lovforslaget forventes 225-timers reglen at ramme 7.300 enlige kontanthjælpsmodtagere, som vil miste ca. 1.000 kr. om måneden i kontanthjælp. For de 700 ægtepar, hvor begge er på kontanthjælp, mister den ene ægtefælle ydelser og der er dermed tale om et meget dramatisk fald i indkomstgrundlaget for disse.

Ny integrationsydelse

Med denne vil alle flygtninge, som ikke har været i landet i syv ud af de sidste otte år og i dag er på kontanthjælp, pr. 1. juli blive løftet over på den såkaldte integrationsydelse. Det betyder at:

- en enlig uden børn som i dag modtager 10.849 kroner i kontanthjælp, fremover før skat vil modtage 5.945 kr. i integrationsydelse.
- et par med børn som i dag modtager 28.832 kr. i kontanthjælp, fremover før skat vil modtage 16.638 kr. i integrationsydelse.
- flygtninge først får ret til børnepenge efter to år.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Der er ikke et entydigt og klart billede af, hvor mange der vil blive ramt af den nye reducerede integrationsydelse, som Dansk Flygtningehjælp i deres høringssvar slår fast vil "betyde, at mange flygtninge, herunder også børnefamilier, vil havne i en uoverskuelig og yderst vanskelig social situation", med den konsekvens, at "at de berørte personer og familier, vil få vanskeligt ved at afholde helt basale og nødvendige udgifter, herunder husleje og daglige madudgifter" og "vi derfor kommer til at se en del flygtninge, herunder også børnefamilier, der vil blive husvilde efter udsættelser".

Hvor mange af FFB's beboere der samlet bliver ramt af ydelsesændringerne – og hvor hårdt – er der pt. ikke overblik over, men der arbejdes sammen med Frederiksberg Kommune på at tilvejebringe et overblik herover.

En forbyggende indsats?

Det forventes i kraft af de kommende ydelsesændringer, som gennemføres med sigtet på at tilskynde flere til at søge og komme i arbejde, at dette vil ske for ca. 700 personer.

Der vil dermed blive tale om, at den alt overvejende del af de, som berøres af de kommende ydelsesændringer, vil skulle forsøge at trimme en i forvejen presset privatøkonomi, herunder om muligt at finde et billigere sted at bo/en billigere bolig.

Der bliver derfor behov for en målrettet informations- og rådgivningsindsats overfor de beboere som potentielt vil blive ramt. Det mulige indhold og omfang af en sådan indsats vil blive søgt afklaret i samarbejde med KAB og Frederiksberg Kommune i løbet af de kommende måneder.

Spørgsmålet om en mulig fælles indsats foreslås endvidere som emne på det næstkommende møde i Boligforum.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tilslutter sig, at der arbejdes på at afklare indhold og omfang af en særlig indsats overfor FFB's beboere, som potentielt vil blive ramt af de kommende ydelsesændringer, herunder at spørgsmålet foreslås som emne på det næstkommende møde i Boligforum.

Organisationsbestyrelsen udtrykker sin dybeste bekymring over konsekvenserne af de kommende ændringer og tilsluttede sig, at der arbejdes på at afklare indhold og omfang af en mulig særlig indsats overfor FFB's beboere, som potentielt vil blive ramt af de kommende ydelsesændringer samt at spørgsmålet foreslås som emne på det næstkommende møde i Boligforum.

6. Sammenlægning med AKB Frederiksberg

Organisationsbestyrelsen har på sine møder henholdsvis den 24. september og 18. november 2015 berørt muligheden for en sammenlægning af FFB og AKB Frederiksberg.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Der er tale om to velkonsoliderede og markante almene boligorganisationer på Frederiksberg. Frederiksberg Forende Boligorganisationer med 2.390 lejemål fordelt på 18 afdelinger og AKB Frederiksberg med 2 afdelinger med i alt 814 lejemål.

Ved en sammenlægning vil der blive tale om den suverænt største almene boligorganisation på Frederiksberg, som med sin i alt 3.204 lejemål vil udgøre ca. 70 % af den almene boligmasse i kommunen.

Et sammenlagt selskab vil have et boligportefølje med en volumen og en variation i boligtyperne, som rummer en lang række fordele.

For den enkelte beboer vil der via fortrinsretten inden for eget selskab blive åbnet op for en bredere vifte af boliger og dermed bedre mulighed for at kunne skifte til netop den bolig, som passer til det aktuelle behov og livssituation.

For den enkelte afdeling vil der åbne sig nye muligheder for sam- og fællesdrift med andre afdelinger og dermed potentielt en mere rationel, økonomisk og professionel betjening af de enkelte afdelinger.

For det samlede selskab vil der være tale om forøget politisk styrke og dermed en stærkere position i samarbejdet og forhandlinger med diverse eksterne partnere.

Endelig vil en sammenlægning på en række områder give mulighed for en økonomiske mere fordelagtig/rentabel ledelse og daglig drift af selskabet.

Der vil på organisationsbestyrelsesmødet blive skitseret en mulig proces for en sammenlægning i det omfang, tanken vinder opbakning i AKB Frederiksberg.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om en mulig proces for en sammenlægning med AKB Frederiksberg i det omfang tanken vinder opbakning i AKB Frederiksberg.

Der var forud for mødet fremsendt notat med konkret oplæg til tidsplan og proces for en sammenlægning med AKB Frederiksberg. Klaus Linder orienterede, her i egenskab af formand for afdeling Stjernen AKB Frederiksberg, om afdelingsbestyrelsens enstemmige opbakning.

Organisationsbestyrelsen godkendte på den baggrund den foreslåede tidsplan og proces for en sammenlægning med AKB Frederiksberg.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

7. Status på projektet "Social bæredygtighed ved nybyggeri og omdannelser" og videre initiativer

KAB har sammen med Boligselskabet for Handicappede på Frederiksberg (pr. 1. juni 2014 ind fusioneret i FFB) og Teknologisk Institut gennemført et Realdania finansieret projekt om, hvorledes social bæredygtighed bedst sikres i forbindelse med omdannelse og nybyggeri.

Projektet falder i to faser; Første fase, hvor der med afsæt i bebyggelsen Betty Nansens Allé udvikles et videnskabeligt funderet koncept til inspiration samt konkrete anbefalinger til, hvorledes social bæredygtighed sikres i forbindelse med ombygning af afdelingen.

Anden fase med fokus på evaluering, justering og formidling af resultaterne

Første fase af projektet er nu afsluttet og udmønter i nedenstående:

- En baggrundsrapport, der metodisk og videnskabeligt afdækker potentialerne for social innovation i forbindelse med nybyggeri, omdannelse og større renoveringer (kan rekvireres).
- Konkrete anbefalinger til social innovation i forbindelse med Betty Nansens Alle (kan rekvireres).
- Et koncept til brug og inspiration for den almene sektor, bygherrer, kommuner etc. der ser muligheder i at ind tænke socialt samspil ved byggeri mm (vedhæftet).

Status på anden fase er som følger:

- *Evaluering* af konceptet falder i tre dele. Del 1. er en evaluering af udviklingsfasen og konceptets anvendelighed, som blev afsluttet i juni 2015 (kan rekvireres). Del 2. er en evaluering af byggeprogrammet for Betty Nansens Allé og hvordan konceptet fungerer i forhold til byggeriet (er under udarbejdelse). Sidste del – del 3. - af evalueringen omhandler det endelige projekt og hvordan byggeriet fungerer et år efter indvielsen. Denne del forventes at blive udarbejdet omkring årsskiftet 2018/2019, afhængigt af byggeriets endelige afslutning.
- Justering og videreudvikling af konceptet – på baggrund af første devaluering og input fra styregruppen blev konceptet justeret i efteråret 2015 og fik endelig udformning.
- *Udbredelse og formidling* – konceptet er i ti forskellige sammenhænge blevet udbredt gennem procesfacilitering og formidling af konceptet. Konceptet er desuden blevet udbredt gennem en række artikler, møder mm.

Udløbere af projektet

Der er gennem hele projektføreløbet oplevet stor interesse for koblingen af byggeri og social bæredygtighed og der er ingen tvivl om, at tankegangen og konceptet udfylder et videnshul.

På det afsluttende styregruppemødet den 11. november 2015 blev der derfor drøftet en række muligheder for en fortsat formidling af konceptet og projektet i øvrigt, i form af;

- Tilbud om introduktion og facilitering af konceptet i forbindelse med afgivelse af tilbud på byggesager og større renoveringer.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

- Afholdelse af en konference om social bæredygtighed i samarbejde med styregruppens parter, dvs. Frederiksberg Kommune, KAB, FFB, RealDania og Teknologisk Institut.
- Afsøgning af mulighederne for en erhvervs-ph.d. i samarbejde mellem KAB og Frederiksberg Kommune med henblik på en videnskabeligt forankret tilgang, udvikling og udbredelse af konceptet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen noterer sig status på projektet og tilslutter afholdelse af en fælles konference om social bæredygtighed i samarbejde med projektets parter (dvs. Frederiksberg Kommune, KAB, FFB, Realdania og Teknologisk Institut).

Bilag 1: Mennesket, boligen og lokalområdet

Organisationsbestyrelsen udtrykte sin anerkendelse af det gennemførte projekt og tilsluttede sig, at en fælles konference om social bæredygtighed søges gennemført i samarbejde med projektets parter.

8. Afholdelse af bestyrelsesseminar

Der er på tidligere møder udtrykt ønske om et seminar for organisationsbestyrelsen og et sådan forsåles afholdt i weekenden den 16. – 17. april 2016.

Der ligger på organisationsbestyrelsesmødet op til en drøftelse af mulige temaer for seminaret med henblik på udformning af detailprogram som indstilles delegeret til formandskabet.

Det indstilles, at

organisationsbestyrelsen drøfter mulige temaer for det kommende seminar med henblik på udformning af detailprogram, som delegeres til formandskabet at udfærdige.

Organisationsbestyrelsen delegerede udformning af detailprogram til formandskabet og Klaus Linder.

9. Strategiske indsatsområder 2016 – 2018

Med udgangen af 2015 udløb FFB's program "Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2013 – 2015" (vedhæftet som bilag 2) Det er som oplyst på organisationsbestyrelsesmødet den 26. maj 2015 i løbet af denne periode alt overvejende lykkedes, at implementere de besluttede initiativer og træffe de nødvendige beslutninger og med dette afsæt besluttet at igangsætte en proces med sigt på vedtagelse af et tilsvarende for perioden 2016 – 2018.

Det foreslås i lighed med processen i forbindelse med udformningen af de strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2013 – 2015, at der udarbejdes et konkret oplæg hertil til drøftelse på organisationsbestyrelsens seminar med henblik på vedtagelse på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 26. maj 2016.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om den videre proces for udarbejdelse af strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2016 – 2018.

Bilag 2: Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet 2013 – 2015

Organisationsbestyrelsen gav udtryk for sin tilfredshed med det nuværende koncept for fastlæggelse af- og opfølgning på " Strategiske målsætninger og initiativer for selskabet" og ønsker dette fastholdt for den kommende periode. Administrationen blev givet i opdrag at udarbejde udkast hertil til brug for det kommende organisationsbestyrelsesseminar.

10. Afdeling 3109, Finsenshave – ombygning af fælleslokaler

På mødet den 26. september 2013 godkendte bestyrelsen projektets igangsætning og finansiering. Arbejdet er færdiggjort og afleveret i december måned 2014.

Byggeregnskab er udarbejdet med skæringsdato den 11. december 2014. Regnskabet er i balance i forhold til budgettet.

Byggesagen har været præget af en tidlig entreprenørkonkurs, hvilket medførte en ny udbudsrunde og deraf ekstra udgifter til både entreprenør og rådgiver. Rådgivers indsats har været svingende og tidskrævende, præget af mangler i projektmateriale og udskiftning af kontaktpersoner. Administrationen har ikke imødekommet rådgivers krav om kompensation for dette, hvilket førte til rådgivers udeblivelse ved 1 års gennemgangen.

Administrationen har gennemført gennemgangen og truffet aftaler men entreprenøren om udbedring af de sidste fejl og mangler og disse er under udførelse.

Anskaffelsessum:	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgift	1.155.738 kr.	1.261.875 kr.	0 kr.
Omkostninger, gebyrer	<u>462.637 kr.</u>	<u>356.500 kr.</u>	<u>0 kr.</u>
I alt	1.618.375 kr.	1.618.375 kr.	0 kr.
Finansiering:	Regnskab	Budget	
Arbejdskapital	647.375 kr.	647.375 kr.	
LBF, egen trækingsret	971.000 kr.	<u>971.000 kr.</u>	
I alt	1.618.375 kr.	1.618.375 kr.	

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender regnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

11. Individuelle køkkenmoderniseringer Tartuhus og Finsensgård.

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. september 2015 og 18. november 2015 var indstillingen behæftet med fejl, idet finansieringsomkostningerne og udgiften til revision ikke var blevet medregnet i de oplyste beløb.

Rettelser til indstilling punkt 12, i dagsorden af 18. november 2015, omkring individuelle køkkenmoderniseringer Finsensgård.

Lydende:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 44.000 kr. pr. køkkenmodernisering, hertil lægges der 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.

Ændres til:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på ca. 49.586,88 kr. pr. køkkenmodernisering, som skal inkludere håndværker-og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger, hvis der moderniseres for det maksimale beløb på ca. 49.586,88 kr., giver det en huslejestigning på ca. 292,15 kr. pr. måned.

Rettelser til indstilling punkt 9, i dagsorden af 24. september 2015, omkring individuelle køkkenmoderniseringer Tartuhus.

Lydende:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på 70.000 kr. pr. køkkenmodernisering, hertil lægges der 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 70.000 kr. vil beboerens månedlige huslejestigning være ca. 443,00 kr.

Ændres til:

Med sigt på at bevare afdelingens konkurrenceevne anbefales det, at der fastsættes et maksimumsbeløb på ca. 78.731,25 kr. pr. køkkenmodernisering, som skal inkludere håndværker-og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger, hvis der moderniseres for det maksimale beløb på ca. 78.731,25 kr., giver det en huslejestigning på ca. 463,86 kr. pr. måned.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender ovenstående ændringer og at der kan optages 20-årige realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener i begge afdelinger.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte ovenstående ændringer samt at der optages 20-årige realkreditlån til individuelle moderniseringer af køkkener i begge afdelinger.

Sager til orientering

12. Frederiksbergstrategien

Man har før jul i kommunalbestyrelsen vedtaget en opdatering af Frederiksbergstrategien (vedhæftet som bilag 3), som har været i høring frem til den 26. februar 2016. Frederiksbergstrategien vil danne grundlag for en efterfølgende delvis revision af Kommuneplan 2013.

Der har ikke været nogen forudgående bred proces/borgerinddragelse, men alene været en udviklingsseance hvor en ret snæver kreds på invitation har været indbudt til en fælles drøftelse af "de særlige fokusområder Frederiksberg bør arbejde strategisk med for at sikre en god og bæredygtig udvikling".

Den nye Frederiksbergstrategi er delt op i fire hovedspor (*Byen i byen, Livskvalitet i hverdagen, Vidensbyen og Klimabyen for fremtiden*)

Der er værd at bemærke at det i Frederiksbergstrategien nu eksplicit udtrykkes;

- at "Frederiksberg skal være en social bæredygtig by" – "økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed er en integreret del af en enhver indsats og aktivitet på Frederiksberg".
- at "boligudbuddet løbende skal udvikles, så det kan rumme ældre, unge studerende, udsatte borgere, kernefamilier, storfamilier, singler og alle andre måder at leve på".
- at man vil "være i dialog med bygningsejere, boligorganisationer og investorer om at muliggøre forskellige boligformer og boligstørrelser for på den måde at skabe større variation og kvalitet i boligmassen og tilgodese forskellige livsformer og fællesskaber".
- at Betty Nansen projektet nu er kommet med/medtaget som element i byudviklingen, i beskrivelse af planerne for Nordens Plads.

Alt i alt mange fine erklæringer og helt i pagt med den indgåede aftale "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by" – og FFB's egne visioner og ønske om vækst.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 3: Frederiksbergstrategien

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

13. Køb af kommunale ejendomme og mulige nybyggerier

Organisationsbestyrelsen har på sine seneste møder drøftet mulighederne for at udvide FFB's boligportefølje gennem enten erhvervelse af eksisterende ejendomme og/eller opførelse af nybyggeri.

Det blev på den baggrund på organisationsbestyrelsesmødet den 18. november besluttet at nedsætte et udvalg bestående af Laurits Roikum, Klaus Linder, Bjørn Kalmark Andersen samt Andreas Røpke, som fik i opdrag at "belyse og arbejde videre med mulige initiativer på området".

Udvalget har efterfølgende drøftet, hvordan samt med hvilke tiltag og projekter FFB potentielt kan chippe ind og spille sammen med Frederiksberg Kommune i bestræbelserne på at indfri visionen om den socialt bæredygtige by og samtidigt løse en række af de udfordringer, kommunen står med/overfor.

Der åbner sig en række spændende mulige scenarier og projekter, som på et indledende og afsøgende plan drøftes på ledelses/direktørniveau med relevante parter i Frederiksberg Kommune.

Der vil på mødet blive givet en uddybende orientering herom.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dagsordenspunktet blev der uddybende orienteret om indholdet af gennemførte og forestående drøftelser samt drøftet mulige konkrete projekter, som organisationsbestyrelsen udtrykte sin opbakning til og interesse for en realisering af.

14. Status på helhedsplan for Søndermarken

På bestyrelsesmødet den 14. december 2015 blev bestyrelsen orienteret om samarbejdet og den iværksatte procesplan for at færdiggøre projektforslaget til endelig godkendelse den 29. februar 2016.

Kort rids af helhedsplanen

Overordnet problemstilling:

Facaderenovering og indeklimaproblemer (skimmelsvampe i boligerne)

Brugsvand og varmecentraler

Elevatørenovering

Kloakrenovering

Tagudskiftning

Miljøprojekt

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Forslag til løsningstiltag

Facaderenovering, udskiftning af vinduer og efterisolering

Montering af mekanisk ventilation med krydsveksling

Opgradering af parterreetager

Udskiftning af brugsvand og afløbsinstallationer

Udskiftning af varmecentraler

Kloakrenovering

Indføring af skraldesugeanlæg

Tagudskiftning

Miljøprojekt

Stade

Siden orienteringen har følgegruppen fastholdt sit momentum og projektforslaget er efter en grundig gennemgang nu godkendt.

Økonomi og finansiering

Sideløbende med færdiggørelsen har KAB været i dialog med Landsbyggefonden; dels for at orientere om stade, dels for at orientere om de tiltag, som forventes iværksat for at afhjælpe problemstillingerne og dels for at fastholde dialogen omkring kvaliteter og støttemuligheder.

På det seneste møde i fonden blev især lagt fokus på ventilationen af boligerne og udskiftningen af vinduerne.

Set i lyset af at helhedsplanens budgetterede anlægssummer er steget meget siden skema A-tilsagnet, blev det aftalt med fonden, at projektkvaliteten fastholdes, færdigprojekteres og udbygdes.

Anlægssummen er steget fra 245 mio. kr. i marts 2011 til 546 mio. kr. i december 2015.

Fonden har fokus på følgearbejderne i forbindelse med tiltagene og der er fortsat dialog mellem KAB og fonden om niveauerne for at støtte andelene i de enkelte tiltag. Dialogen med Landsbyggefonden fortsætter for at opnå den bedst mulige finansiering og en rimelig husleje.

Tidsplan

- Tilrettet projektforslag godkendes af bygherren i februar 2016
- Afklaring af omfang og økonomi med LBF marts/april 2016
- Myndighedsbehandling og projektering i marts til juli 2016
- Ekstern projektgranskning gennemføres fra juli til oktober 2016
- prækvalifikation og udbud oktober til januar 2016/2017
- Licitation i januar 2017
- Godkendelse af Skema B-ansøgning i marts/april 2017
- Byggestart i juni 2017
- Byggeperiode, ca. 3½ år frem til ca. december 2020.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dagsordenspunktet henlede Niels Lau Christensen opmærksomheden på en mail, som han forudgående havde sendt med en række konkrete spørgsmål i relation til afdeling Søndermarken.

Der var på mødet enighed om, at disse forventes afklaret i direkte dialog med driften og administrationen.

For så vidt spørgsmålet om den kommunale anvisning orienterede kundeforfatter Kim Geertsen om, at der først forventes anvist efter den indgåede aftale "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by", pr. 1. maj eller 1. juni 2016.

Organisationsbestyrelsen tog med disse bemærkninger orienteringen til efterretning.

15. Status på helhedsplan for Tartuhus

Status

Senest godkendte bestyrelsen skema A-ansøgningen og FFB's medfinansiering vedrørende boligorganisationens bidrag til form af tilskud fra egen trækingsret på 500.000 kr., boligafdelingens dispensation for indbetaling på egen dispositionsfond på 600.000 kr. pr. år og tilskud på 735.000 pr. år fra boligorganisationens dispositionsfond.

Efterfølgende blev helhedsplanen godkendt af følgegruppen den 15. december og af Frederiksberg Kommune på kommunalbestyrelsesmødet den 22. februar 2016.

Godkendelse på afdelingsmøde

På grund af en forceret proces for godkendelse i Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden mangler der en godkendelse på et afdelingsmøde.

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 16. marts i Tartuhus, hvor helhedsplanen gennemgås og indstilles til godkendelse sammen med huslejestigningen på 5,76 % af gældende gennemsnitsleje.

Rådgiveropgaven

Sideløbende med godkendelsen fremsendelsen af skema A- til Frederiksberg Kommune har der været gennemført et udbud af rådgiverydelsen til de prækvalificerede rådgivere i rammeaftalerne, som FFB har tilsluttet sig.

Efter vurdering og pointgivning for henholdsvis organisering af opgaven og honorarets størrelse er opgaven blevet tildelt DOMUS arkitekter, der har MOE Rådgivende Ingeniører som underrådgiver.

Udviklingen af tiltagene i helhedsplanen forventes igangsat på næstkommende følgegruppemøde med deltagelse af de nye rådgivere og følgegruppen i en workshop.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Opdeling af rådgivningsydelser

I bestræbelserne på at forbedre bygherrens indflydelse på styringen af udførelsen er det drøftet med Følgegruppen at opdele rådgivningen så byggeledelsen holdes i et særskilt regi.

Følgegruppen var positiv over for opdelingen. Det blev aftalt, at beskrive forholdet yderligere, så der kunne træffes en beslutning om delt rådgivning i denne byggesag.

Totalrådgivning

Rådgivningsydelserne er hidtil løst i en samlet totalrådgivningskontrakt, der indeholder udvikling af byggeopgaven, projektering, byggeledelse og tilsyn med udførelsen.

Konstruktionen har den udfordring, at det er totalrådgiver, som i stor udstrækning selv skal sikre og dokumenterer egen kontrol og at alle ydelser bliver leveret i henhold til kontraktgrundlaget.

Delt rådgivning

En mulighed for at samle fokus på bygherrens interesser er at ændre praksis fra totalrådgivning til delt rådgivning.

KAB foreslår, at rådgivningsydelserne deles mellem en rådgiver og en KAB-ansat byggeleder.

Rådgiveren skal varetage rådgivningen i forbindelse med byggesagens planlægning og udvikling, projektering og projekteringsledelse og fagtilsyn under udførelsen.

Byggelederen varetager og styrer byggesagen, de tilknyttede rådgivere og entreprenøren i forbindelse med gennemførelse af byggesagen.

Byggelederens ydelser er specificeret i ydelsesbeskrivelsen for Byggeri og Planlægning og drejer sig overordnet om:

- styring af byggeriets samlede tids- og kvalitetsmæssige samt økonomiske forløb
- tilrettelæggelse af arbejdets udførelse efter aftale med entreprenøren
- bistand ved arbejdsmiljøkoordination
- fastlæggelse, koordinering og kontrol af tilsynsfunktionen
- afholdelse af byggemøder
- håndtering af projektændringer
- løbende inddragelse af bygherren
- koordinering af D&V-materialet
- tilrettelægger afleveringen og 1-års mangelgennemgang

Ved at rykke byggelederens loyalitet tættere på bygherren kan der forventes en grundigere opfølgning på de ydelser, som de projekterende og entreprenøren skal levere i forbindelse med gennemførelsen af en byggesag.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Byggelederen vil deltage i følgegruppemøder og kan i den forbindelse give den fornødne information om byggeriets stade, økonomi og udfordringer.

Delt rådgivning øger bygherrens tryghed for, at bygherrens interesser skærpes i krydsfeltet mellem bygherren, de projekterende og entreprenøren.

Tillæg til forretningsføreraftalen

Ved gennemførelse af den delte rådgivning vil det være nødvendigt, at udarbejde et tillæg til den eksisterende byggeforretningsføreraftale. Tillægget skal præcisere forholdet mellem bygherren og KABs ydelse til byggeledelse.

Tillægges skal indgås af tegningsberettigede parter i boligorganisationen og i KAB.

Evaluerings af delt rådgivning

Opdeling af rådgivningen og udførelse af byggeledelse i KAB-regi skal evalueres løbende, så det sikres, at ændringen skaber den fornødne værdi for bygherren.

Der vil i evalueringen fokuseres på bygherrens tilfredshed og tryghed samt at byggeledelsen fører til konkrete forbedringer i varetagelsen af bygherrens interesser fra byggestart til 1-års gennemgangen.

Overordnet tidsplan for Tartuhus

Igangsættelse af projektering	marts 2016
Afslutning på projektering	april 2017
Licitation	maj 2017
Ansøgning om Skema B-tilsagn	juni 2017
Skema B-tilsagn	august/september 2017
Byggestart	november 2017
Byggeperiode i ca. 21 måneder til	august 2019
Skema C-ansøgning	december 2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager ad notam,

- at der i den konkrete byggesag i Tartuhus gennemføres delt rådgivning
- at KAB varetager byggeledelsen
- at der indgås en tillægsaftale til forretningsføreraftalen

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og de anførte oplysninger ad notam.

16. Status på helhedsplan for Solbjerg Have

Orientering om stade

Købsaftale og skema A ansøgning for del af EL2 er blevet godkendt og underskrevet af Frederiksberg Kommune den 26. januar 2016. Dermed er ejerforhold afklaret og skema A tilsagn opnået på den fulde byggesag, dog med forbehold for at beboerne i ældreboligerne i EL2

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

formelt skal have mulighed for at danne en andelsforening og købe ejerlejligheden. Det er meget usandsynligt, at dette sker og det forventes, at dette forhold er afklaret inden sommerferien.

Projekteringen af den samlede helhedsplan er godt i gang og der kører i øjeblikket en intens beslutningsproces med følgegruppen og supplerende arbejdsgrupper. Projekteringsarbejdet forventes afsluttet ultimo august, hvorefter udbudsprocessen forløber til udgangen af 2016. Byggearbejderne forventes opstartet marts 2017.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status på helhedsplan for Betty Nansens Allé

Senest blev bestyrelsen orienteret om fremdriften i projektudviklingen og stedet.

Status

Der er fortsat god fremdrift i projekteringen og på seneste følgegruppemøde den 23. februar 2016, blev overvejelserne for udfordringer og muligheder til formgivning af nye udeområder forelagt for følgegruppen af sagens arkitekt fra Keingart.

Følgegruppen blev af den tilknyttede arkitekt ledt igennem en workshop, hvor input på ulemper, fordele og ideer til de præsenterede skitser blev drøftet og dokumenteret.

Med afsæt i workshoppen og drøftelserne på mødet skal Keingarts oplæg tilpasses til ét forslag, der tilgodeser ønsker og udfordringerne.

Tidsplan

Projektering frem til april 2016

Udbud af byggeopgaven den 15. april 2016

Licitation den 31. maj 2016

Godkendende følgegruppemøde i primo juni 2016

Indsendelse af skema B-ansøgning, senest den 14. juni 2016

Byggestart fra oktober 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

18. Status på renovering af Finsenshave

Vand- og afløbsinstallationer og renovering af erhvervslejemål

Bestyrelsen er på organisationsbestyrelsemødet den 18. november 2015 blevet orienteret om projekt og finansiering og godkendte et tilskud fra dispositionsfonden på 300.000 kr.

Projektet og finansiering blev enstemmigt godkendt på afdelingsmødet den 11. november 2015.

Efter godkendelse af projektet på organisationsbestyrelsemødet den 18. november 2015 gik rådgiver igang med at udføre hovedprojektet. Følgegruppen har mødtes ca. en gang om måneden og projektet er blevet tilpasset løbende.

Der har den 19. januar 2016 været afholdt et informationsmøde med erhvervslejemålene, som overordnet var positive stemte overfor den kommende renovering.

Vand- og afløbsinstallationer

Projektet indeholder renovering af vand- og afløbsinstallationer i hele afdelingen, både boliger og erhvervslejemål. Projektet har ikke ændret karakter.

Renovering af erhvervslejemål

Projektet indeholder herudover en renovering af erhvervslejemålene i afdelingen.

I blok 7 ligger FFB områdekontoret og fritids- og ungdomsklubben (Teatret). Her skal der lægges nyt tag, isættes nye vinduer, efterisolering af gadefacaden og renovering af gårdfacaden. Her er det nødvendigt at genhuse områdekontoret over sommeren 2016 i ca. 3 mdr. i midlertidige kontorpavillioner, som opsættes i gården. Teatret skal ikke genhuses, da arbejdet kan udføres i skolesommerferien på 7 uger i sommeren 2016.

I blok 7 ligger ejendomskontoret 143(inkl. Riddersalen), mandskabsrum (afdelingensbestyrelsens lokale), en fodterapeut, et møntvaskeri, en frisørsalon og en kiosk. Her skal der udføres en facaderenovering, hvor vinduer og døre udskiftes. Arbejderne skal så vidt det er muligt, udføres, mens butikkerne holder sommerferielukket.

På blok 1 og 7 udskiftes baldakinerne (udhæng) til nye og der monteres nye opgangsdøre.

Oprindeligt skulle der kun tilpasses lidt ventilation i Lokalkontoret. Lokalkontoret har udtrykt stort ønske om en forbedring af indeklimaet, hvilket har resulteret i, at rådgiver er kommet med forslag til en forbedring. Arbejderne indebærer ny markise på gårdsiden samt ny opvarmning (radiatorer). Dette har medført en mindre ekstraudgift.

Rydning af lejemål

Rådgiver har udført en 100 % registrering af samtlige lejemål, hvilket har givet et godt overblik over hvilke boliger, der kan være svære at få adgang til, eller hvor der skal igangsættes en ekstraordinær rengøring, inden arbejder igangsættes. Yderligere har 100 % registreringen givet et godt overblik over de eksisterende forhold vedr. installationerne, som er en stor fordel, når entreprenører går i gang.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Økonomi og tid

Tidsplanen følges stringent, da det er afgørende for sagen, at den udføres over sommerperioden 2016, da det er her Teatret holder lukket.

Licitation afholdes i slutningen af marts 2016.

Såfremt licitationen går som forventet, igangsættes reoveringen allerede i maj/juni 2016.

Beboerne og erhvervslejemål har fået omdelt en 3 mdrs.-varsling i starten af marts 2016.

Reoveringen af vand- og afløbsinstallationer løber frem til foråret 2017.

Reoveringen af erhvervslejemålene forventes afsluttet i efteråret 2016.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Status på reovering af Nyelandshuse

Reoveringen skrider fremad trods opstarts vanskeligheder og forsinkelser i prøveopgangen.

Tag

Udskiftning af taget på blok 1 og 2 pågår uden de store problemer og forventes færdigt ultimo marts 2016.

Vinduer

Udskiftning af vinduer er i fuld sving på blok 1.

VVS

Udskiftning af vandrør og afløbsrør i prøveopgangen blev desværre forsinket 2-3 uger pga. en ændring af materialer, som viste sig at være i restordre.

I forbindelse med udskiftning af cirkulationsrør i kælderen på Rolfs Plads nr. 5-27 blev der etableret midlertidige installationer, så beboerne ikke skulle undvære vand. Desværre betød de midlertidige installationer en forhøjet risiko for listeria bakterier. Der blev omgående taget 4-5 vandprøver, som skulle klarlægge risikoen og beboerne blev informeret om risikoen samt fik besked på at lade det varme vand løbe i 2 min. inden brug. Det viste sig, at hvis beboerne fulgte vejledningen, var der minimal risiko. Nu er cirkulationen oppe at køre igen og der blevet taget kontrollerende vandprøver, som har vist, at risikoen er normaliseret.

Rydning af lejemål

Der har været en del lejemål, som enten ikke har været ryddet eller ikke har sørget for adgang. Det er aftalt, at så snart der er mistanke om et problematisk forhold, skal der skrives et brev fra FFB til beboeren samt en bekymringshenvendelse til kommunen, som efterfølgende tager kontakt til beboeren.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Økonomi og tid

Trods forsinkelsen i prøveopgangen følges tidsplanen og renoveringen forventes afsluttet ultimo juni 2016.

Der har været en smule ekstraudgifter til nedtagning af skorstene på lofterne og andre mindre forhold.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Ny 4-årig boligsocial helhedsplan i Søndermarkskvarteret fra 2017

Den nuværende boligsociale indsats for Søndermarkskvarteret er efter aftale mellem FFB, Frederiksberg Kommune og Landsbyggefonden forlænget til udgangen af 2016 indenfor det eksisterende budget.

Med den nuværende boligsociale indsats er der opnået gode resultater, der har bidraget til at bremse en negativ udvikling i området. Flere af FFB's projekter er blevet anerkendt og har inspireret til lignende tiltag i andre boligsociale områder, bl.a. samarbejdet med den lokale folkeskole, den lokale konfliktmægling og træneruddannelsen Spartans.

Der opleves dog stadig et område, hvor udviklingen nemt kan skride og gå den forkerte vej, hvilket understøttes af statistiske nøgletal fra Danmarks Statistik, der ikke viser en markant ændring i området. På denne baggrund har FFB haft en dialog med Landsbyggefonden om en ny boligsocial helhedsplan i området, hvor resultaterne af den nuværende indsats fastholdes og udvikles med henblik på at styrke området og samarbejdet med bl.a. den kommunale kernerdrift.

En kommende boligsocial helhedsplan vil tidsmæssigt have sammenfald med de fysiske renoveringer af afdelingerne Søndermarken og Tartuhus og erfaring viser, at der med renoveringer følger øget uro og utryghed blandt beboerne, der kræver et ekstra fokus for at sikre tryghed og trivsel.

Der er i begyndelsen af 2016 indsendt prækvalifikation til Landsbyggefonden og der er en positiv dialog om midler til en fornyet 4-årig boligsocial indsats i Søndermarkskvarteret fra 2017. Der forventes en endelig afklaring i løbet af foråret 2016, hvorefter der skal udarbejdes en helhedsplan i samarbejde med områdets interessenter. Helhedsplanen skal godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunalbestyrelsen inden årets udgang.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Status på den boligsociale indsats i selskabet

Søndermarkskvarteret

Som led i den boligsociale helhedsplan i Søndermarkskvarteret udfyldes der for Landsbyggefonden årligt en statistisk opsamling på det forgangne år ud fra faste indikatorer, og de peger på, at arbejdet går rigtig godt. Særligt er der stor succes med at skabe mindre, målrettede læringsforløb for beboerne samt udvikle lokale lærings- og kulturbegivenheder i området, fx beboerhøjskolen og Street Party, der er meget populære og har bred opbakning blandt områdets beboere.

Der vil i 2016 være øget fokus på at understøtte frivillige til gennemførelse af lokale aktiviteter og der vil blive arbejdet videre med de lokale kulturbegivenheder, fx et samarbejde med Aprilfestivalen, hvor hele Frederiksberg, herunder Søndermarkskvarteret, inviterer til professionelle teaterforestillinger ganske gratis i perioden 10.-17. april. Se mere på hjemmesiden www.aprilfestival.dk.

I forbindelse med forlængelsen af den boligsociale indsats til udgangen af 2016 er der en god dialog med afdelingen Søndermarken om at kunne blive i afdelingens lokaler Kvarterhuset, resten af helhedsplanen.

Solbjerg Have

I løbet af efteråret er der i samarbejde med Ungdommens Røde Kors blevet etableret en lektiecafé i Solbjerg Have, der har åbent to eftermiddage om ugen. De frivillige er utrolig dygtige og gode til at hjælpe børnene, både med lektier og mere uformel snak.

Også Solbjerg Have har vist interesse for teaterbegivenheden Aprilfestival og der arbejdes på at få teaterfestivalen til området samt mulighederne for at gennemføre andre kulturelle og hyggelige begivenheder i samarbejde med beboerne.

Andet hold af unge Spartans-fodboldtrænere er netop blevet færdige med stor succes. I løbet af foråret vil de blive knyttet til forskellige fodboldaktiviteter, herunder den ugentlige fodboldtræning, der startes op i blandt andet Solbjerg Have.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

22. Godkendelse af regnskab for 2014

Med brev af 17. december 2015 (vedhæftet som bilag 3) har Frederiksberg Kommune v/Bygge,- Plan- og Miljøafdelingen taget regnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne for regnskabsåret 2014 til efterretning

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 4: Frederiksberg Kommunes godkendelse af regnskabet for 2014

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Nyt kursuskatalog for beboervalgte 2016

Kursuskataloget for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin "Indblik". Kataloget kan desuden ses her: <http://www.kab-bolig.dk/bestyrelser/kurser.aspx>

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "på vej hjem-møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspølitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne

Som KAB tidligere har orienteret om, har vi på grund af den lave bankrente flyttet en større del af boligorganisationens likvide midler fra indestående på bankkonti til investeringsforeningerne.

Som det ses i nedenstående tabel, havde obligationsporteføljen ultimo oktober 2015 et negativt afkast. Det skal ses i forhold til en bankrente på -0,75 %.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Ordinært møde den 17. marts 2016

Udsendt den 5. april 2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	30/10 2015
Danske Capital	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,29
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	-0,49
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,12
<i>Benchmark</i>	4,6	4,8	6,7	4,3	-0,3	5,0	

I budgetterne for 2015 er der budgetteret med en forsigtig positiv forrentning. Den budgettede forrentning varierer fra selskab til selskab, men overstiger ikke 2 %. Desværre vil årets resultat, som tegner til at blive tæt på nul eller negativt, bevirke et tilsvarende dårligere resultat for boligorganisation og afdelinger for indeværende regnskabsår.

Obligationsbeholdningen er imidlertid intakt og ser man fremad viser historien, at der igen vil kunne forventes positive afkast.

Det lave renteniveau har også betydet kontante fordele for afdelingerne. KAB har således i indeværende år foretaget et stort antal konverteringer af realkreditlån, ligesom der er hjemtaget byggelån med en historisk lav rente.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Planlægning af kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 26. maj 2016 Finsensvej

Tirsdag den 23. august 2016 Beboerhuset afdeling Stjernen (fælles med AKB Frederiksberg)

Torsdag den 15. september 2016 Finsensvej

Onsdag den 24. november 2016 Finsensvej

Torsdag den 16. marts 2017 Finsensvej

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 9. juni 2016 KAB Billedsalen

Torsdag den 27. oktober 2016 KAB Billedsalen (fælles med AKB Frederiksberg)

Torsdag den 8. december 2016 KAB Billedsalen

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Med de her indførte datoer for møder afledt af processen omkring sammenlægning med AKB Frederiksberg tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Ordinært møde den 17. marts 2016
Udsendt den 5. april 2016

26. Mødeevaluering

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Intet at referere.

27. Eventuelt

Intet at referere.