

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 9. november 2024
Udsendt den 1. november 2024



FREDERIKSBERG
FORENEDE
BOLIGSELSKABER

Organisationsbestyrelses seminar lørdag den 9. og 10. november kl. 10.00 Klinten, Rødvig

Organisations- bestyrelsen	Jørgen Blond, Tina Agerskov Vallentin, Thomas Jean Nielsen, Niels Lau Christensen, Mark Ditlev Watson, Louise Clarke, John Bøgelund Sørensen, Hannibal Immer Silva og Birgitte Rasmussen
KAB	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, Byggedirektør Rasmus Jes- sing og byggechef Karen Holm (punkt 2)
Afbud	

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Selskabet	3
1. Godkendelse af referat.....	3
Drøftelse	3
2. Temadrøftelse; Byggesager – roller, ansvar og projekter	3
Sager til beslutning.....	4
3. Afdelinger uden bestyrelse, budget og regnskabsproces	4
4. Dato og ramme for beboerdemokratimøde.....	5
5. Torsdagsåbningstider.....	6
6. Områdemøder.....	8
7. Ansøgninger til arbejdskapitalen	9
8. Bestyrelsesuddannelsen i KAB	10
9. Studietur for FFB 2025 – afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen.....	11
10. Udslusningsboliger – tillæg til rammeaftale med Frederiksberg.....	12
11. Kommunikationsstrategi.....	14
12. FFB afdelingsbudgetter 2025 – godkendelse	15
13. Byggesagen på Betty Nansens Plads – syn og skøn (Fortroligt)	16
14. Kommunikation	16
15. Status på aktuelle sager og bordet rundt.....	17
16. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale	17
Sager til orientering.....	18
17. Status på FFB's brug af indkøbsportal	18
18. Forsikringsstatistik 2020-2023.....	19
19. Eventuelt.....	20

Bilag 1: Ansøgning til arbejdskapital - Brevduebanen.....	9
Bilag 1.1: Ansøgning til arbejdskapital - Nyelandshuse	9
Bilag 1.2: Ansøgning til arbejdskapital - Stjernen	9
Bilag 1.3: Ansøgning til arbejdskapital - Søndermarken	9
Bilag 1.4: Ansøgning til arbejdskapital - Skolevænget.....	9
Bilag 2: Bestyrelsesuddannelse i KAB.....	11
Bilag 3: Udkast til tillæg til rammeaftalen 2024-2027.....	14
Bilag 4: FFB's kommunikationsstrategi.....	15
Bilag 5.1: FFB lejestigninger 2025.....	15
Bilag 5.2: FFB-afdelinger komprimerede budgetter 2025	15
Bilag 5.3: 31005 Broagerhus Børnehave Budget 2025.....	15
Bilag 5.4: 31033 Betty Nansens Alle 51-53 Budget 2025	15
Bilag 5.5: 31037 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 2 Budget 2025	16
Bilag 5.6: 31038 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 Budget 2025	16
Bilag 5.7: 31039 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 4 Budget 2025	16
Bilag 5.8: 31040 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 erhverv Budget 2025.....	16

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Bilag 5.9: 31041 Servicecenter Lindehaven Budget 2025	16
Bilag 5.10: 31056 Tartuhus II Budget 2025	16
Bilag 7: Skattebilletter	18
Bilag 8 Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2020-2023	20
Bilag 8.1 Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023.....	20

Selskabet

1. Godkendelse af referat

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet fra seneste møde.

Sagsfremstilling

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 10. oktober 2024 er tidligere fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke kommet kommentarer til referatet.

Drøftelse

2. Temadrøftelse; Byggesager – roller, ansvar og projekter

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter oplægget

Sagsfremstilling

Rasmus Jessing og byggechef Karen Holm Schultz deltager i organisationsbestyrelsens møde, med et oplæg om;

1. Byggesager i KAB-fællesskabet.

En gennemgang af de involverede parters roller og ansvar i både nybyggeri, støttede og ustøttede renoveringer.

Indlægget skal give FFB's organisationsbestyrelse de bedst mulige forudsætninger for at kunne varetage deres opgaver i alle slags byggesager.

Gennemgang af et projekts forskellige faser fra opstart til afslutning, med fokus på hvad og hvordan der forventes arbejdet i følgegrupperne. Derudover præsentation af de forskellige afdelinger i KAB's involvering i byggesager.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

2. Overordnet og kort gennemgang af FFB's aktuelle projektportefølje.

Fokus på status og risici.

Sager til beslutning

3. Afdelinger uden bestyrelse, budget og regnskabsproces

Organisationsbestyrelsen skal drøfte og træffe beslutning om håndtering af budget og regnskabsprocessen for de af FFB's afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter rammerne for dialogen om regnskab og budget for de af FFB's afdelinger, som er uden aktiv bestyrelse.
- at organisationsbestyrelsen udpeger en kontaktperson for de afdelinger, som er uden aktiv bestyrelse.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at formanden fungerer som kontaktperson for afdelinger, hvis en afdelingsbestyrelse træder tilbage inden afdelingsmødet, indtil der kan udpeges en kontaktperson i organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Som en del af den beboerdemokratiske proces er der en dialog mellem afdelingsbestyrelsen, administrationen og driften forud for godkendelse af regnskaber og budgetter. Både regnskab og budget godkendes dobbelt – dvs. i både afdeling og selskab.

FFB har, som de fleste almene selskaber, en række afdelinger uden afdelingsbestyrelser. I de tilfælde er det, som det også fremgår af selskabets vedtægter § 20, boligorganisationsens bestyrelse, som varetager de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

For at sikre at dette håndteres på en gennemskelig måde, er det administrationens forslag, at selskabet aftaler en arbejdsgang, som sikrer en forudgående beboerdemokratisk forberedelse for de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse.

Regnskaber – procedure i dag

Enkelte af FFB's afdelinger afholder et afdelingsmøde, hvor regnskabet godkendes, men for langt størstedelen af FFB's afdelinger er kompetencen til godkendelse af regnskab lagt i bestyrelsen, som også har den forberedende drøftelse om regnskabet med driften og administrationen/kundeøkonomi.

Efter regnskabet er godkendt på afdelingsniveau, skal det godkendes af selskabet, hvilket FFB har delegeret til organisationsbestyrelsen.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Budgetter – procedure i dag

Det er afdelingsmødets opgave at beslutte næste års budget, og afdelingsbestyrelsen har ansvaret for at fremlægge dette i tæt samarbejde med drift og administration. Efter budgetterne er godkendt på afdelingsmødet forelægges de organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse.

Regnskab og budget – procedure fremover

Administrationen foreslår, at der fremover udpeges et organisationsbestyrelsesmedlem som kontaktperson for de afdelinger, der ikke har aktive afdelingsbestyrelser. Dette vil sikre, at både regnskaber og budget har været igennem en beboerdemokratisk vurdering, før det godkendes endeligt i organisationsbestyrelsen

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse – oktober 2024:

31021 Thielebo Ældreboliger

31022 Thielebo Ungdomsboliger

31035 Lindehaven (Betty III)

31037 Betty II Nansens Allé 51-53 - Ejer 2 Ældreboliger/plejeboliger

31039 Betty II Nansens Allé 51-53 - Ejer 4

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Drift og administration aftaler en konkret tidsplan for dialog om hhv. regnskab og budget med det organisationsbestyrelsesmedlem, som udpeges for den enkelte afdeling.

4. Dato og ramme for beboerdemokratimøde

Organisationsbestyrelsen skal beslutte dato og rammer for et uformelt temamøde for FFB's beboerdemokrati som opstart af arbejdet med nyt målsætningsprogram.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter at afholde et uformelt møde for FFB's beboerdemokrati søndag den 2. februar 2025.
- at organisationsbestyrelsen beslutter at nedsætte en gruppe som, sammen med administrationen, skal stå for at udarbejde program m.v. for dagen.
- at organisationsbestyrelsen beslutter at afsætte en ramme på op til 100.000 kr. til udgifter i forbindelse med afholdelse af mødet.

Sagsfremstilling

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede i januar 2024, at der fremover afholdes ét årligt repræsentantskabsmøde i FFB, fremfor, som det gennem en årrække har været praksis, at holde repræsentantskabsmøder både sommer og vinter. Samtidigt blev det besluttet, at der i 2024 skulle holdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i december, hvor et nyt målsætningsprogram for FFB kunne besluttes.

Organisationsbestyrelsen har på møde den 29. august 2024 besluttet at forlænge FFB's nuværende målsætningsprogram frem til sommeren 2025 for at give tid til, at der på tværs af FFB kunne være en drøftelse af indhold og rammer.

Med baggrund i ovenstående er det formandskabets forslag, at der indkaldes til et beboerdemokratisk temamøde søndag den 2. februar 2025, hvor både input til nyt målsætningsprogram, evaluering af nuværende og det generelle samarbejde på tværs af FFB kan drøftes.

For at sikre bedst mulig dialog om det konkrete indhold af dagen foreslås det, at organisationsbestyrelsen nedsætter en arbejdsgruppe, som skal stå for at planlægge dagen i samarbejde med formandskabet og administrationen.

Økonomiske konsekvenser

FFB har i sit budget for 2025 afsat en ramme på 90.000 kr. til afholdelse af repræsentantskabsmøde.

Udgifter til dette møde er ikke medregnet i budgetposten, og derfor foreslås det, at organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på 100.000 kr. til udgifter til forplejning, evt. oplæg samt udarbejdelse af materiale til mødet. Mødet foreslås afholdt i KAB's lokaler på Enghavevej, og dermed er der ikke udgifter til leje af lokaler eksternt.

Det videre forløb

Den videre tilrettelæggelse af arrangementet tages i dialog med den arbejdsgruppe, organisationsbestyrelsen nedsætter til arbejdet.

Kommunikation

FFB's beboerdemokrati informeres om datoen via nyhedsbrev og hjemmeside. Derudover inviteres repræsentantskabets medlemmer samt alle afdelingsbestyrelser individuelt først i det nye år.

5. Torsdagsåbningstider

I forbindelse med organisationsbestyrelsens drøftelse og beslutning om samdriftsaftalen den 21. marts 2023 blev det aftalt, at der skulle fremlægges en samlet evaluering af servicecentrenes telefon- og åbningstider på organisationsbestyrelsesmødet i november

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

2024. Nærværende sag er udarbejdet med baggrund i data for henvendelser samt dialog med medarbejderne.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tilslutter sig administrationens anbefaling om, at torsdagsåbningstiden fremadrettet skal være i tidsrummet kl.16-17 og kun for personlig henvendelse.

Sagsfremstilling

FFB's tre servicecentre har i dag åbent alle torsdage fra kl.16-18, både for telefonisk og personlig henvendelse. Som udgangspunkt er der altid to medarbejdere til stede i torsdagsåbningstiden.

På tværs af driften er der siden foråret 2024 indsamlet data for henvendelse i åbningstiden, hvilket fremgår af nedenstående skema. For servicecenter Vest er der dog registreret siden november 2023.

Som det fremgår af data, er der forskel på i hvor høj grad, beboerne benytter sig af torsdagsåbningstiden. Dog er der for den samlede drift generelt ikke stort fremmøde i torsdagsåbningstiden, ligesom telefontiden ikke bruges meget.

Det er medarbejderens klare opfattelse, at det er svært at give en tilfredsstillende service, når der i tidsrummet skal håndteres både telefoniske og personlige henvendelse, og derfor er det en samlet anbefaling, at der fremover lukkes for de – meget få - telefoniske henvendelser, så de to tilstedeværende medarbejderne kan koncentrere kræfterne om de personligt fremmødte.

Servicecenter Nord Der har været registreret siden den 4. maj 2024 – i alt 25 torsdagsåbningstider
Der har været 292 personlige henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 11,68 personer pr. åbningstid. Det højeste antal fremmødte var 21 – det laveste var fem. Der har været 88 telefoniske henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 3,52 pr. åbningstid. Det højeste antal var ti kald – det laveste var et kald.
Samlet set har der været 380 henvendelser i perioden fra den 4. maj 2024 til den 17. oktober 2024.
Servicecenter Vest Der har været registreret siden den 16. november 2023 – i alt 33 torsdagsåbningstider
Der har været 155 personlige henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 4,7 personer pr. åbningstid. Det højeste antal fremmødte var 21 – det laveste var nul. Der har været 154 telefoniske henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 4,7 pr. åbningstid. Det højeste antal var 18 kald – det laveste var et kald.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Samlet set har der været 309 henvendelser i perioden fra den 16. november 2023 til den 27. juni 2024.
Servicecenter Syd Der har været registreret siden den 4. april 2024 – i alt 16 torsdagsåbningstider
Der har været 99 personlige henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 6,2 personer pr. åbningstid. Det højeste antal fremmødte var 14 – det laveste var 1. Der har været 70 telefoniske henvendelser, hvilket giver et gennemsnit på 4,4 pr. åbningstid. Det højeste antal var 11 kald – det laveste var nul kald.
Samlet set har der været 169 henvendelser i perioden fra den 4. april 2024 til den 24. oktober 2024.

Med afsæt i ovenstående foreslås det, at torsdagsåbningstiden fremadrettet er i tidsrummet kl. 16-17 og kun for personlig henvendelse. Det foreslås samtidigt at der evalueres på brugen af torsdagsåbningstid igen i november 2024.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsens beslutning kommunikerer til beboerne i FFB.

6. Områdemøder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter forslag om at udfase områdemøderne i den nuværende form.

Sagsfremstilling

Som en del af FFB's driftsstruktur er det i 2019 besluttet, at der skal afholdes to årlige møder i hvert servicecenter-område (områdemøder).

Det er driftschefer, der indkalder og står for møderne, som holdes for afdelingsbestyrelser i området. Der har gennem de senere år været arbejdet med at finde en form og et indhold for møderne, men generelt er der ikke stor tilslutning fra afdelingsbestyrelserne lokalt, og det er svært at finde en fast form på møderne. Flere af de planlagte møder i 2024 er blevet aflyst grundet for få tilmeldte beboerdemokrater.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Det anbefales på den baggrund, at områdemøderne udfases i sin nuværende form, og at drøftelserne om en fremtidig mødeform på område-niveau/på tværs af driften i første omgang tages i det tværgående ERFA-forum for afdelingsbestyrelserne på tværs af FFB.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Besluttet på mødet.

7. Ansøgninger til arbejdskapitalen

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om én ansøgning om tilskud fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har løbende drøftet og senest på møde 24. november 2022 truffet beslutning om, at afdelingernes henvendelser/ansøgninger om økonomisk støtte behandles to gange årligt.

Formålet med at samle behandling af ansøgninger er dels at give afdelingsbestyrelserne klarhed over, hvornår ansøgninger kan indsendes og forventes behandlet og dels give organisationsbestyrelsen mulighed for en samlet vurdering af ansøgerfeltet og dermed prioritering af midler i arbejdskapitalen.

Til dette møde foreligger fem ansøgninger til drøftelse, disse er vedlagt som bilag.

Økonomi

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende møde 10.543.598 kr.

Videre proces

Administrationen meddeler organisationsbestyrelsens beslutning til den ansøgende afdeling og sikrer videre dialog.

Bilag 1: Ansøgning til arbejdskapital - Brevduebanen

Bilag 1.1: Ansøgning til arbejdskapital - Nyelandshuse

Bilag 1.2: Ansøgning til arbejdskapital - Stjernen

Bilag 1.3: Ansøgning til arbejdskapital - Søndermarken

Bilag 1.4: Ansøgning til arbejdskapital - Skolevænget

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

8. Bestyrelsesuddannelsen i KAB

Indstilling

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen beslutter, om FFB ønsker at afsætte økonomi til op til tre deltagere på KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse "Den gode bestyrelse" i 2025.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at formandskabet kan indstille deltagere, når tidsfristerne for ansøgning er kendt.

Sagsfremstilling

Bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til ca. 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen udgør dermed en overbygning til de almindelige redskabskurser, som KAB udbyder.

Det er en forudsætning, at deltagerne har dokumenterbar erfaring med bestyrelsesarbejde og tidligere har deltaget i "Ny i bestyrelsen" eller på anden vis har erhvervet viden om de grundlæggende beboerdemokratiske spilleregler.

Det er endvidere en forudsætning, at deltagerne er indstillet på aktiv deltagelse, både på og imellem modulerne.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning.
- Ansøgningskema bliver gjort tilgængelig på KAB's hjemmeside under Bestyrelse – Tilmeld kursus – Den gode bestyrelse, når der er taget stilling til, hvornår næste hold afvikles.
- Det er organisationsbestyrelsen, der indstiller kandidaterne til uddannelsen.

Kursteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det kan blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som indstillet kandidat ikke plads på det planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Kandidaterne vil senest fire uger før uddannelsesforløbets start få besked, om de er optaget på uddannelsen,

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Tidspunkt og periode

Der er endnu ikke taget stilling til, om næste hold gennemføres i foråret eller efteråret 2025.

I alt består uddannelsen af syv obligatoriske moduler + et valgfrit webinar om digital mødeledelse. Det første modul gennemføres over en hel dag og aften i KAB-Huset, mens de efterfølgende moduler alle ligger på hverdage i tidsrummet kl. 17.15-21.00 i KAB-Huset, typisk med 2-3 ugers mellemrum.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. + moms pr. deltager.

Vedlagte bilag giver en mere detaljeret beskrivelse af uddannelsens enkelte moduler.

Bilag 2: Bestyrelsesuddannelse i KAB

9. Studietur for FFB 2025 – afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om der skal afholdes en studietur for FFB's beboerdemokrati i 2025.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal afholdes en studietur for FFB's beboerdemokrati i 2025.
- at organisationsbestyrelsen godkender det foreløbige budget for studieturen.
- at organisationsbestyrelsen, hvis ovenstående godkendes, nedsætter en gruppe som, sammen med administrationen, står for den videre planlægning.

Sagsfremstilling

FFB har tidligere gennemført studieture for beboerdemokratiet – medlemmer af afdelingsbestyrelser og medlemmer af organisationsbestyrelsen – for at styrke samarbejdet på tværs samt fælles viden.

KAB's center for social bæredygtighed har, efter aftale med FFB's formandskab, udarbejdet et oplæg til prisoverslag for en studietur. Hvis en studietur skal afvikles inden sommerrepræsentantskabsmødet 2025, foreslås det at den afholdes i maj.

Økonomiske konsekvenser

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Overslagspris: 195.000 kr. inkl. moms, overslaget rummer:

- 25 deltagere, inklusive guide.
- Fuldt program for tre dage i maj 2025, gennemført en torsdag-lørdag med afgang 1. dags morgen og hjemkomst 3. dag sidst på eftermiddagen.
- To overnatninger i enkeltværelse på standard hotel, inkl. morgenmad.
- Middage og øvrig forplejning på niveau med KAB-Fællesskabets hidtidige studieture i Danmark.
- Transport i chartret bus med toilet.
- Gaver og evt. honorarer til oplægsholdere/besøgsværter.
- Udgifter til planlægning af studieturen, udarbejdelse af program og øvrige materialer, samt afholdelse af informationsmøde for deltagere og guidning på turen.
- Udarbejdelse af regnskab og deltagerevaluering

Pladser ud over 25 estimeres at koste 6.000 kr./stk.

Det videre forløb

Turens tema og overordnede indhold aftales med den til formålet nedsatte arbejdsgruppe.

Kommunikation

Aftales med den til formålet nedsatte arbejdsgruppe.

10. Udslusningsboliger – tillæg til rammeaftale med Frederiksberg

Organisationsbestyrelsen blev 23. november 2023 orienteret om rammeaftalen mellem BL's 1. kreds og Frederiksberg Kommune, og godkendte samtidig den supplerende, individuelle anvisningsaftale mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forenede Boligselskab.

Rammeaftalen indeholder intentioner om at etablere et samarbejde om udslusningsboliger, som skal være et redskab til at tilvejebringe boliger for bl.a. hjemløse. Dette samarbejde udmøntes i en tillægsaftale med en tilhørende drejebog for samarbejdet og dialogen mellem Frederiksberg Kommune og boligorganisationerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om:

- at godkende og tiltræde tillæg til rammeaftalen 2024-2027 om anvendelse af udslusningsboliger via de boliger, der stilles til rådighed for kommunalanvisning.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

- at bemyndige administrationen til videre dialog med Frederiksberg Kommune om en individuel aftale om samme som tillæg til den individuelle udlejningsaftale 2024-2027.

Sagsfremstilling

Udslusningsboliger kan benyttes som et særligt tiltag i forhold til at sikre boligløsninger til hjemløse, men kan også omfatte andre målgrupper i kommunens boligsociale anvisning herunder borgere, der udsledes fra midlertidige sociale botilbud.

Udslusningsboliger er boliger med et midlertidigt kommunalt huslejetilskud og kan etableres i almene familie-, ungdoms- og ældreboliger.

Det midlertidige kommunale tilskud gives som udgangspunkt i op til to år, hvor det er hensigten, at den anviste borger skal forbedre sin økonomiske evne. Dog kan kommunen i perioden forlænge tilskuddet i op til tre år yderligere.

Lejekontrakten for udslusningsboliger udarbejdes med særlige vilkår, som er gældende i den periode, hvor boligen anvendes som en udslusningsbolig, og der modtages midlertidigt huslejetilskud fra kommunen.

De særlige vilkår omfatter bl.a., at lejekontrakten i perioden kan opsiges på andre betingelser, end der almindeligvis er gældende i almenlejeloven. Lejeren har fx i perioden ikke ret til at foretage forbedringer og ændringer i boligen eller fx fremleje eller bytte boligen. Ligeledes vil det heller ikke være muligt for lejeren at skrive sig op på den interne venteliste i perioden, hvor boligen er omfattet af tillæg til kontrakten om særlige vilkår.

Udslusningsboligerne etableres i de almene boliger, som kommunen får stillet til rådighed for boligsocial anvisning i henhold til den gældende udlejningsaftale. Det vil således ikke være yderligere boliger kommunen skal have stillet til rådighed til formålet men alene en mulighed for at anvende de boliger, der stilles til rådighed på en anden måde gennem ovennævnte særlige vilkår.

Gennem perioden vil der løbende være tæt dialog mellem FFB og Frederiksberg Kommune, hvor der også evalueres på de etablerede udslusningsboliger. For at sikre rammerne for dette samarbejde udarbejdes der en drejebog, hvori tillægsaftalen udfoldes, og de særlige vilkår for kontrakten ligeledes beskrives.

Økonomiske konsekvenser

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender sagen, vil administrationen igangsætte det videre arbejde for at få udarbejdet en individuel aftale mellem Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forenede Boligselskab. Den endelige aftale vil blive underskrevet af formanden.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Kommunikation

Beslattes evt. på mødet

Bilag 3: Udkast til tillæg til rammeaftalen 2024-2027.

11. Kommunikationsstrategi

Organisationsbestyrelsen skal træffe en beslutning om en generel kommunikationsstrategi.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender en ny kommunikationsstrategi i FFB.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at administrationen og FFB's boligsociale team kan arbejde videre med et oplæg om FFB's tilstedeværelse på sociale medier såsom Instagram og Facebook.

Sagsfremstilling

Kommunikationsstrategien

Som et led i at styrke den kommunikative indsats i FFB's beboerdemokrati har KAB udarbejdet en kommunikationsstrategi. Dette skal ses i forlængelse af organisationsbestyrelsens ønske om at styrke selskabets kommunikation.

- Kommunikationsstrategien giver en klar retning og hjælper med at prioritere budskaber og kanaler.
- Strategien gør det muligt at målrette kommunikationen mod specifikke målgrupper, hvilket øger chancerne for engagement.
- Strategien sikrer, at budskaber er konsistente på tværs af forskellige platforme og tidspunkter.
- Strategien sikrer, at selskabets kommunikation bliver rammesat fremfor personbåret, og den vil derfor blive strømlinet uagtet eventuelt personaleskift.
- Redaktionsmøder vil bidrage til, at historier kan blive taget op og udviklet på tværs af arbejdsområder.

FFB's tilstedeværelse på sociale medier

FFB er i dag til stede på Facebook via profilen "Det Boligsociale Team i FFB", der omhandler den boligsociale helhedsplan i Søndermarken, Skolevænget og Tartuhus. Det vil give mening at undersøge, hvordan profilen kan blive brugt bedre og bredere til FFB's

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

beboere. Administrationen og FFB's boligsociale team ønsker derfor at udarbejde et oplæg til den fremtidige brug af FFB's sociale medier.

Økonomiske konsekvenser

Kommunikationsstrategien er blevet udarbejdet som en del af den kommunikationspakke, som organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt. Der er derfor ingen yderligere økonomiske konsekvenser ved indstillingen.

Det videre forløb

Kommunikationsstrategien vil blive taget i brug med det samme, hvorefter selskabets kommunikation vil være tilrettet strategien og dennes kommunikationsmål.

Bilag 4: FFB's kommunikationsstrategi.

12. FFB afdelingsbudgetter 2025 – godkendelse

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2025, og at disse forelægges repræsentantskabet på mødet den 5. december 2024 til orientering.

Sagsfremstilling

I budgetterne for 2025 er der taget højde for, at der i flere afdelinger er et behov for at sætte henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse op. Der er således, som det fremgår af bilag 5.1, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2025, tale om en gennemsnitlig huslejeregulering på 2,48 pct.

Som bilag 5.2 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2025.

Budgetterne er med undtagelse af afdeling Broagerhus Børnehaven, Betty Nansens Alle 51-53 ejer 1, 2, 3, 3 erhverv og 4, Lindehaven serviceareal og Tartuhus II forudgående vedtaget på afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

På afdelingsmødet i Tartuhus den 11. september 2024 deltog der ingen beboere fra Tartuhus II, derfor blev budgettet ikke godkendt på mødet.

Bilag 5.1: FFB lejestigninger 2025

Bilag 5.2: FFB-afdelinger komprimerede budgetter 2025

Bilag 5.3: 31005 Broagerhus Børnehaven Budget 2025

Bilag 5.4: 31033 Betty Nansens Alle 51-53 Budget 2025

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Bilag 5.5: 31037 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 2 Budget 2025

Bilag 5.6: 31038 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 Budget 2025

Bilag 5.7: 31039 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 4 Budget 2025

Bilag 5.8: 31040 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 erhverv Budget 2025

Bilag 5.9: 31041 Servicecenter Lindehaven Budget 2025

Bilag 5.10: 31056 Tartuhus II Budget 2025

13. Byggesagen på Betty Nansens Plads – syn og skøn (Fortroligt)

14. Kommunikation

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om at udvælge et antal nyheder fra mødet, som administrationen efterfølgende skriver på hhv. FFB's hjemmeside og det digitale nyhedsbrev.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 29. august 2024, at der fremover som fast punkt på møder skal være en drøftelse af hvilke af mødets sager, der skal kommunikeres til FFB's beboere og beboerdemokrati på hhv. hjemmeside og i det digitale nyhedsbrev, som udsendes 3-6 gange årligt.

Formandskabet fremlægger et forslag på mødet.

Økonomiske konsekvenser

Udgifter til drift af nyhedsbrev og hjemmeside er fra 2025 afsat i budget, til da har organisationsbestyrelsen afsat en pulje fra arbejdskapitalen til opgaven. Opgaven løses indenfor denne ramme.

Det videre forløb

Administrationen udarbejder de konkrete historier og sørger for det videre arbejde.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 9. november 2024
Udsendt den 1. november 2024

15. Status på aktuelle sager og bordet rundt

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning. Under dette punkt orienterer formandskab og kundechef.

16. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til deltagelse i rammeaftale vedrørende håndteringen af de nye ejendomsvurderinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at boligorganisationen indgår i rammeaftalen med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at forestå processen for de nye ejendomsvurderinger i KAB-fællesskabet over for SKAT.

Alle ejendomme i KAB-fællesskabet skal vurderes af SKAT efter reglerne i den nye ejendomsvurderingslov og de nye ejendomsvurderinger forventes modtaget fra starten af 2025. Vi ved, at der var mange fejl i vurderingerne for de private ejendomme, hvorfor der også er en risiko for fejl for de almene ejendomme. Det er meget vigtigt for alle boligorganisationer og deres beboere, at ejendomsskatten er korrekt ansat, da det påvirker huslejen direkte.

KAB tilbyder at tage hånd om dette på fællesskabets vegne, og har derfor udarbejdet en rammeaftale med vores nuværende rådgiver: advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, som er blandt de mest anerkendte inden for området. Som følge af størrelsen på KAB-Fællesskabets ejendomsportefølje er der opnået en meget attraktiv pris.

Rammeaftalen medfører, at alle afdelinger betaler en fast pris for det grundlæggende arbejde med at fastlægge den korrekte ejendomsvurdering for hver enkelt ejendom og dermed den rigtige ejendomsskat. Hvis der ikke kan opnås enighed med Skat om ejendomsvurderingen, og det besluttes at indlede en egentlig klagesag, kan der vælges mellem at betale efter medgået tid, eller der kan aftales en fast pris på forhånd. Dette forestås af administrationen.

Hvis der betales efter medgået tid, faktureres der for den reelle forbrugte tid, dvs. at der ikke betales for viden, der kan genbruges i flere lignende sager.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Kirk Larsen & Ascanius forestår således al sagsbehandling over for Skat i forbindelse med processen for de nye ejendomsvurderinger, herunder indhentelse af de nødvendige oplysninger fra offentlige registre om ejendommene samt løbende monitorering af vurderingsniveauet. Desuden leveres information til brug for afdelingernes budgetter.

Rammeaftalen omfatter for nærværende de ordinære vurderinger pr. 1. marts 2021 og evt. omvurderinger pr. 1. januar 2022. Førstnævnte forventes udsendt i starten af 2025.

Aftalen omfatter også løbende rådgivning i forbindelse med nye projekter som nyopførelse, udstykning og sammenlægning mv. inden for et tidsinterval på ca. 30 minutter. Større sager faktureres særskilt efter medgået tid eller til fast aftalt pris, hvilket håndteres af administrationen.

Det kan supplerende oplyses, at det er muligt at bringe sager af overordnet karakter op via BL – Danmarks Almene Boliger, for eksempel sager, der indikerer systemfejl hos SKAT m.v. Men det konkrete sagsarbejde, som er beskrevet oven for, håndteres ikke af BL.

Økonomi

Udgiften pr. ejendomsvurdering/skattebillet er 4.100 kr. ekskl. moms, som fordeles over to regnskabsår, det vil sige 2.050 kr. pr. år.

Ifølge KAB's registreringer har afdelingerne i FFB på nuværende tidspunkt i alt 36 ejendomsvurderinger jf. bilag 7.

Beløbet vil i hovedparten af afdelingerne udgøre en minimal udgift for afdelingen i forhold til de samlede driftsudgifter. Beløbet indarbejdes snarest muligt i budgettet.

KAB betaler det samlede beløb årligt til rådgiver og konterer boligorganisationen/afdelingerne i den forbindelse.

Bilag 7: Skattebilletter

Sager til orientering

17. Status på FFB's brug af indkøbsportal

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. november 2023 at give administrationen til opgave at arbejde videre med implementering af KAB's indkøbsportal i FFB, samt at driften så vidt muligt skal anvende KAB-Fællesskabets indkøbsportal.

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

Denne sag er en status på arbejdet med portalen.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager status på arbejdet med indkøbsportalen til efterretning.

Sagsfremstilling

FFB fik adgang til at bruge indkøbsportalen i marts 2024, og driftsorganisationen har siden da arbejdet med at tilrette arbejdsgange samt uddanne medarbejdere. Der er i alle tre servicecentre udpeget indkøbsambassadører og gennemført uddannelse af medarbejdere.

Det har været en svær start, hvor kun 12 % af alle indkøb blev lavet i indkøbsportalen i april 2024, og i august var de samlede indkøb i FFB på under 9 % af alle indkøb i indkøbsportalen.

Derfor har der efter sommer på tværs af FFB's drift været afholdt en række workshops fælles og lokalt, hvor alle medarbejdere er blevet genintroduceret til arbejdet med indkøbsportalen.

Disse workshops har virket, og vi er nu oppe på 78 % af alle indkøb for september 2024 og 87 % for oktober (22/10).

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive informeret om arbejdet med indkøbsportalen.

18. Forsikringsstatistik 2020-2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som det fremgår af de med dagsordenen udsendte bilag, er FFB overordnet set nogenlunde tilsvarende andre selskaber i KAB-Fællesskabet, dog er der på tværs af selskaberne større varians i typer af skader.

Der er i FFB's driftsorganisation stort fokus på arbejdet med forsikringsskader, bl.a. understøttet i det daglige arbejde på tværs af driften.

Oversigt

Dagsorden

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 9. november 2024

Udsendt den 1. november 2024

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 8 Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2020-2023

Bilag 8.1 Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023

19. Eventuelt