



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde den 17. oktober 2019

kl. 17.00

Medborgercentret Nordens Plads, 2000 Frederiksberg

<b>Inviterede</b>	Laurits Roikum, Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen, Poul Larsen, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen, John Bøgelund Sørensen, Jørgen Blond, Mark Ditlev Watson
<b>Afbud fra</b>	Sarah Glerup Kristensen, Poul Larsen.
<b>Fra administrationen</b>	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, områdechef Finn Larsen, Byggedirektør Rolf Andersson

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019 .....	3
2. Revisionsprotokol .....	3
3. Orientering fra formanden .....	3
Sager til beslutning .....	4
4. Betty I, nybyggeri – godkendelse af byggeregnskab .....	4
5. Betty I - Godkendelse af budgetoverskridelser og finansieringer (lukket punkt) .....	5
6. Rammeaftalen mellem BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune .....	5
7. Delehusene; Procedure og kriterier for venteliste og genudlejning .....	6
8. Sammensætning af organisationsbestyrelsens udvalg og følgegrupper .....	7
9. Stiftelse af initiativpris for frivilliges indsats i FFB-regi .....	8
10. Principper for korttidsfremleje i KAB-fællesskabet .....	8
11. KAB's sommerophold 2019 og 2020 .....	9
12. Bestyrelsesuddannelsen – et nyt uddannelses tilbud .....	10
13. Forhøjelse af beløb på igangværende pulje (individuelle køkkenmoderniseringer i afdelingen) Finsensgård .....	12
14. Søndre Fasanvej 26 – afskrivning og bevilling .....	13
Sager til orientering .....	13



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

15. Arbejdsskade, udbud .....	13
16. Selskabets økonomi; Rente, dispositionsfond og arbejdskapital .....	14
17. Styringsdialog 2018 .....	15
18. Status på arbejdet med den boligsociale strategi i FFB .....	16
19. Status på helhedsplan for reovering af afdeling Søndermarken .....	17
20. Status på helhedsplan for Solbjerg Have.....	18
21. C.F. Richs Vej 103, status på nyopførelse .....	19
22. Planlægning af kommende møder .....	19
23. Mødeevaluering .....	20
24. Eventuelt .....	20

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019 .....	3
Bilag 2: Byggeregnskab med skæring den 1. oktober 2018.....	5
Bilag 3: Kladde til udlejningsaftale med FFB vKAB.....	6
Bilag 3A: Rammeaftale – Fælles ansvar for den bæredygtige by .....	6
Bilag 4: Delehusene -deleboligfællesskabet- procedure og kriterier for venteliste og genudlejning .....	7
Bilag 5: Organisationsbestyrelsens følgegrupper. ....	8
Bilag 6: Den gode bestyrelse .....	11
Bilag 7: Et medlemskab med bonus .....	14
Bilag 8: Fakta om Tryk tilbage – når der er sket en arbejdsulykke.....	14
Bilag 9: Udvikling arbejdskapital .....	15
Bilag 10: Udvikling fremtidig dispositionsfond.....	15
Bilag 11: Styringsrapport (dokumentationspakken) for FFB 2019 .....	16



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 17. oktober 2019  
Udsendt den 29. oktober 2019

## Selskabet

### 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019 er tidligere fremsendt til kommentering i Prepare. Der er fra Klaus Linder modtaget ønske om, at retningslinjer/kompetence for ad hoc justering af åbningstider indføres i referatet. Dette vil ske med følgende formulering: Ad hoc justering af servicecentrenes åbningstider vil fremtidigt ske med advisering af beboerdemokratiske fora.

**Det indstilles,**  
at referatet godkendes.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019

*Referatet blev endeligt godkendt og underskrevet.*

### 2. Revisionsprotokol

Der har ikke været indførsler 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.

**Det indstilles,**  
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 17. oktober 2019  
Udsendt den 29. oktober 2019

## Sager til beslutning

### 4. Betty I, nybyggeri – godkendelse af byggeregnskab

#### Baggrund / tidligere behandlet

Bestyrelsen blev senest orienteret på mødet den 4. juni om bestræbelserne på af afslutte byggeregnskabet.

#### Sagsfremstilling

Der er nu udarbejdet endelig forslag til byggeregnskab, som skal danne afsæt for skema C-indberetningen til godkendelse i Frederiksberg Kommune.

Afsættet for forslaget til byggeregnskabet er det tidligere godkendte skema B-budget med tillæg af indeksering af entrepriseudgifter.

Forslaget til byggeregnskab er godkendt af følgegruppen på mødet den 14. august 2019.

#### Økonomiske konsekvenser

Forslag til byggeregnskab ender således med en samlet udgift på 145.382.294 mio. kr., altså en merudgift svarende til indekseringen på 1.325.287 kr., som kan godkendes ud over skema B-budgettet.

Forslag til byggeregnskab vedlægges dagsordenen som bilag 5.

Byggeregnskabets hovedpunkter er:

	Budget	Regnskab	Afvigelse
Grundudgifter	6.252.000	6.334.227	-190.773
Entrepriseudgifter			
Kontraktudgifter	98.883.000	98.022.683	-860.317
Uforudsete udg.	8.751.000	12.369.322	3.618.322
Div. udgifter	3.552.900	5.653.659	2.100.759
Indeksering		1.325.287	1.325.287
Sum entrep.udg.	111.186.900	117370.951	6.184.051
Omkostninger			
Rådgivning mm.	12.881.900	9.829.725	-3.052.175
Genhusning	2.520.000	5.363.050	2.843.050
Byggesagshonorar	3.154.947	175.000	-2.979.947
Lån, renter mm.	5.409.260	4.184.838	1.224.422
Sum omkostninger	23.966.107	19.552.613	-4.413.494
Gebyrer	2.379.000	2.124.503	-254.497



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

I alt	144.057.007	145.382.294	1.325.287
-------	-------------	-------------	-----------

I byggeregnskabet indgår diverse afsætninger på 4.441.260 kr.

Finansiering	Budget	Regnskab	Afvigelse
30-årigt lån	126.770.166	127.936.419	1.002.906
Beboerindskud	2.881.140	2.907.646	26.506
Kommunalt bidrag	14.405.701	15.538.229	132.528
<b>I alt</b>	<b>144.057.007</b>	<b>145.382.294</b>	<b>1.325.287</b>

Byggeregnskabet er revideret af Albjerg Revision.  
Revisionspåtegningen eftersendes.

### Det videre forløb

Efter bestyrelsens godkendelse af forslag til regnskab fremsendes det til kommunal behandling.

### Kommunikation

Når der foreligger kommunal godkendelse af byggeregnskabet bliver bestyrelsen orienteret.

### Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender forslaget til byggeregnskab, hvorefter det fremsendes til kommunal behandling og godkendelse.

Bilag 2: Byggeregnskab med skæring den 1. oktober 2018

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte byggeregnskabet.*

## 5. Betty I - Godkendelse af budgetoverskridelser og finansieringer (lukket punkt)

## 6. Rammeaftalen mellem BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer i regi af BL's 1. kreds arbejder sammen om at udvikle og styrke byens bæredygtighed for at sikre, at Frederiksberg er en socialt bæredygtig by, der kan inkludere alle borgere og give plads til alle livsformer.

Det fremtidige samarbejde bygger på erfaringerne fra gennemførelsen af rammeaftalen for 2015-2019. Baseret på evaluering af aftalen i 2019 er der aftalt et øget fokus på social bæredygtighed gennem dels en mere fokuseret kommunal anvisning til de mest sårbare boligafdelinger og dels en øget brug af fleksibel udlejning.

Aftalen, som er frugten af forhandlinger mellem BL's 1. kreds (med deltagelse af FFB's formandskab) og Frederiksberg Kommune, danner rammen om samarbejdet mellem Frederiks-



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

berg Kommune og de almene boligorganisationer. Aftalen omfatter den kommunale anvisning til familieboliger og ungdomsboliger samt fleksibel udlejning af familieboliger.

Aftalen, som træder i kraft d. 1. januar 2020 og løber til 31. december 2023, er forudgående tiltrådt på et møde i BL's 1. kreds og skal efterfølgende endeligt godkendes af kommunalbestyrelsen i november måned.

Aftalen suppleres af konkrete anvisningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation om kommunal anvisning og fleksibel udlejning.

Det er på møde med Frederiksberg Kommune, hvor den konkrete anvisningsaftale mellem Frederiksberg Kommune er drøftet, foreslået at den kommunale anvisning til afdeling Stjernen stilles i bero- alternativt begrænses – og kombineres med fleksibel udlejning med anvendelse af skærpet udvinkningskriterier som fordre at alle hustrandens beboere over 18 år er i beskæftigelse eller under uddannelse.

Der gives på mødet en status på drøftelserne herom med Frederiksberg kommune.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til, at der indgås konkrete anvisningsaftale mellem Frederiksberg Kommune med det på mødet opridsede indhold samt tager rammeaftalen mellem BL's 1. Kreds og Frederiksberg Kommune til efterretning.

Bilag 3: Kladder til udlejningsaftale med FFB vKAB

Bilag 3A: Rammeaftale – Fælles ansvar for den bæredygtige by

*Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at indgå konkret anvisningsaftale mellem Frederiksberg Kommune med det på mødet opridsede indhold og tog rammeaftalen mellem BL's 1. Kreds og Frederiksberg Kommune til efterretning.*

## **7. Delehusene; Procedure og kriterier for venteliste og genudlejning**

Den 1. december 2019 står FFB's nye afdeling Delehusene klar til indflytning.

Afdelingen består af i alt 79 boligenheder: 38 deleboliger for 2 personer og 3 solistboliger. Frederiksberg Kommune anviser til 19 deleboliger og 1 solistbolig.

Med dette dagsordenspunkt skal de fremtidige procedurer og kriterier for venteliste og genudlejning besluttet med henblik på indgåelse af aftale herom med Frederiksberg Kommune.

Som oplæg hertil vedlægges bilag 3.

### **Det indstilles,**

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

at organisationsbestyrelsen godkender de fremtidige procedurer og kriterier for venteliste og genudlejning med henblik på indgåelse af aftale herom med Frederiksberg Kommune.

Bilag 4: Delehusene -deleboligfællesskabet- procedure og kriterier for venteliste og genudlejning

*Organisationsbestyrelsen godkendte de fremtidige procedurer og kriterier for venteliste og genudlejning med henblik på indgåelse af aftale herom med Frederiksberg Kommune.*

## 8. Sammensætning af organisationsbestyrelsens udvalg og følgegrupper

Sagen blev udskudt på mødet den 22. august 2019 og der blev efterfølgende sendt en mail ud til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer med opfordring om, at man kunne melde sig som interesseret i at være med i et bestyrelsesudvalg. Der har ikke meldt sig nogen.

På den baggrund lægges op til, at sammensætningen af organisationsbestyrelsens udvalg og følgegrupper gennemgås.

### *Udvalg*

Organisationsbestyrelsen har i dag et bygge-, vækst- og strukturudvalg og et boligsocialt udvalg. Det kan overvejes at fordele opgaverne på flere udvalg, så der bliver mere tid til de enkelte punkter.

Udvalgene tænkes at have en størrelse på op til fem-seks personer, hvoraf mindst halvdelen er organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Administrationen foreslår, at organisationsbestyrelsen fremover får nedenstående fire udvalg:

- Et byggeudvalg
- Et boligsocialt udvalg
- Et driftsudvalg
- Et udlejnings- og anvisningsudvalg

Tanken er således at opdele det nuværende bygge-, vækst- og strukturudvalg i et byggeudvalg med fokus på nybyggeri og renovering og et driftsudvalg med fokus på effektiv drift, økonomi og forvaltningsrevision.

Derudover foreslås det at oprette et udlejnings- og anvisningsudvalg, som kan følge arbejdet med udlejningsregler og -praksis samt aftalerne med Frederiksberg Kommune om anvisning.

### *Følgegrupper*

Organisationsbestyrelsen har i "Strategiske indsatsområder 2019 – 2021" besluttet, at "Alle organisationsbestyrelsens følgegrupper skal have deltagelse af mindst et organisationsbestyrelsesmedlem". Da dette ikke er tilfældet i dag lægges op til at gennemgå sammensætningen af følgegrupperne.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager stilling til udvalgsstrukturen samt beslutter sammensætningen af organisationsbestyrelsens udvalg og følgegrupper.

Bilag 5: Organisationsbestyrelsens følgegrupper.

*Organisationsbestyrelsen tog stilling til udvalgsstrukturen samt besluttede sammensætningen af organisationsbestyrelsens udvalg og følgegrupper (se særskilt bilag).*

*For så vidt afdelingsbestyrelsesmedlemmers deltagelse i udvalgene blev det besluttet endnu en gang at maile en opfordring om at melde sig, såfremt man er interesseret i at deltage.*

## 9. Stiftelse af initiativpris for frivilliges indsats i FFB-regi

Organisationsbestyrelsen drøftede ideen om stiftelse af initiativpris for frivilliges indsats i FFB-regi på sit seneste møde. Det blev her besluttet at delegere et udvalg bestående af Klaus Linder, Hanne Wolf Stephensen og Sarah Glerup Kristensen til at arbejde videre med tanken og fremkomme med oplæg herom til næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

Udvalget foreslår som alternativ til en egentlig pris, at der i regi af organisationsbestyrelse og det nye boligsociale udvalg, en gang årligt afholdes en festmiddag for alle de frivillige (ikke afdelingsbestyrelse), som hver dag giver en hånd til afdelingernes trivsel.

Et sådan arrangement kunne eventuelt afholdes i Stjernens beboerhus, hvor organisationsbestyrelsen står for det praktiske. Herved ville omkostningen kunne holdes på et acceptabelt niveau.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om stiftelse af initiativpris for frivilliges indsats i FFB-regi, alternativt at der årligt afholdes en festmiddag for alle de frivillige.

*Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at der årligt afholdes en festmiddag for alle de frivillige. Arrangementets tilrettelæggelse og gennemførelse blev lagt i hænderne på udvalget suppleret med Jørgen Blond.*

## 10. Principper for korttidsfremleje i KAB-fællesskabet

Efter grundig drøftelse besluttede organisationsbestyrelsen på sit seneste møde at tage spørgsmålet om principper for korttidsfremleje op til fornyet drøftelse på sit næstkommende møde den 17. oktober 2019. Dette i alt væsentlighed med henblik på at kunne fremkomme med en indstilling til repræsentantskabsmødet den 11. december 2019, om det skal det være tilladt at udleje sin bolig i kortere perioder (op til 6 uger årligt) igennem portaler som f.eks. AirBnB og - i bekræftende fald - hvor vidt nogle af FFB's afdelinger ikke skal være omfattet af muligheden.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 17. oktober 2019  
Udsendt den 29. oktober 2019

## Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om indstilling til repræsentantskabet vedrørende principper for kortidsfremleje.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at det i alle afdelinger skal være tilladt at udleje sin bolig i kortere perioder (op til 6 uger årligt) igennem portaler som f.eks. AirBnB.*

*Repræsentantskabets orienteres om beslutningen på det kommende repræsentantskabsmøde, hvor der også orienteres om den forstærkede indsats mod ulovlig fremleje.*

## 11. KAB's sommerophold 2019 og 2020

De to afholdte sommerophold for familier i 2019 havde i alt 241 deltagere fordelt på 77 familier. Alle med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2020 forventer KAB at kunne tilbyde 2 sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

KAB's familieophold i Pindstrup Centret fik en flot evaluering af deltagerne og gennemføres igen i 2020 i Pindstrup Centret, som ligger mellem Randers og Århus.

Senioropholdet afholdtes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland og der var 65 deltagere.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra boligorganisationen maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagere	4.100 kr.

### Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra boligorganisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling/restbetaling (AFF)	3.300 kr.	1.500 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Det gælder langt de fleste.

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes.

Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

## **Tilskud fra boligorganisationen**

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2020, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser vil tage højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2019 deltog 29 beboere fra FFB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at kunne tilbyde.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anførte, at de ønsker at kunne tilbyde samlet 40 pladser.*

## **12. Bestyrelsesuddannelsen – et nyt uddannelses tilbud**

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet og efter inspiration fra bl.a. 3B ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maks. to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema eftersendes.

### **Ansøgningsprocedure**

Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december 2019.

Organisationsbestyrelsen udvælger hvilke kandidater, de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.

Organisationsbestyrelsen sender kontaktinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: [bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk](mailto:bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk) senest 2. december 2019.

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

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

### **Økonomi**

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

### **Tidspunkt og periode**

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

**Forår 2020:** 24-25/1. 26/2. 16/3. 2/4. 22/4. 19/5 og 8/6.

**Efterår 2020:** 28-29/8. 17/9. 8/10. 27/10. 11/11. 30/11 og 14/12.

### **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse?

Bilag 6: Den gode bestyrelse

*Organisationsbestyrelsen besluttede at give mulighed for deltagelse i bestyrelsesuddannelse med udgiften afholdt af selskabet.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

*Det bliver omtalt i det kommende FFB Nyhedsbrev at man, såfremt man ønsker at deltage, skal skrive en ansøgning til FFB's organisationsbestyrelse, som derefter udvælger kandidaterne.*

### 13. Forhøjelse af beløb på igangværende pulje (individuelle køkkenmoderniseringer i afdelingen) Finsensgård

På afdelingsmødet i Finsensgård afholdt den 18. september 2019, blev der stillet et forslag fra afdelingsbestyrelsen om forhøjelse af beløbet på individuel køkkenmodernisering (den igangværende pulje fra 2016).

Dette på grund af at det nuværende beløb til køkkener skaber udfordringer for beboerne i forhold til indkøb af mere skabsplads og der ønskes en mere øget kvalitet af køkkenet som helhed. Den nuværende ordning indebærer, at den enkelte beboer kan udføre individuelle køkkenmoderniseringer i boligen til et beløb på max. 49.586,88 kr. pr. bolig, som inkluderer håndværker-og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger, dette giver en huslejestigning på ca. 292,15 kr. pr. måned.

Indtil videre har kun 6 beboere fået lavet et køkken på et samlet beløb på 287.605.35 kr. ud af puljen på de 1. mio. kr. Dvs. at der er ca. 700.000 kr. til rest dette svarende til ca. 8 køkkener. Den nuværende pulje/ordning blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 17. marts 2016 og af Frederiksberg Kommune den 20. oktober 2016.

Finansieringen skal ske ved optagelse af et 20-årig realkreditlån, puljen er på 1.mio kr. og er igangsat 2016.

Lånet afdrages af den enkelte beboer over huslejen, udgiften bortfalder, når lånet er færdigbetalt.

#### **Beløbet forhøjes til:**

Beløbet forhøjes fra 49.586,88 kr. til 75.000 kr. pr. køkkenmoderniseringer i boligen, som inkludere håndværker-og materialeudgifter samt finansieringsomkostninger, dette giver en huslejestigning på ca. 406,12 kr. pr. måned, derudover skal der betales et engangsgebyr i første opkrævning på 369,00 kr.

Den individuelle køkkenmodernisering vil blive iværksat efter ønske fra den enkelte beboer eller i forbindelse ved fraflytning, hvor det nuværende køkken vurderes at være udtjent eller utidssvarende.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender, at beløbet forhøjes til 75.000 kr. til individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Finsensgård.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at beløbet forhøjes til 75.000 kr. til individuelle køkkenmoderniseringer i afdeling Finsensgård.*



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

## 14. Søndre Fasanvej 26 – afskrivning og bevilling

Der har i en længere periode ikke været fremdrift i sagen om et nybyggeri på Søndre Fasanvej 26. Det er ikke lykkedes at få sagen til at hænge sammen økonomisk ved et traditionelt udbud.

KAB har nu undersøgt, om byggesagen eventuelt vil kunne løftes i regi af "og Byggepartnerskabet". Vurderingen er, at byggepartnerskabet godt kan bygge projektet, hvis den planlagte bygning rettes ud og der sker en række andre justeringer. Dette fordrer dog, at Frederiksberg Kommune er indstillet på at skære 1 mio. kr. af grundprisen og at FFB er indstillet på at afskrive ca. 1 mio. kr. af de allerede afholdte udgifter på 1,5 mio. kr. Alternativet er, at projektet ikke kan gennemføres og at FFB må afskrive alle de afholdte udgifter.

For at komme i mål med det reviderede projekt er det nødvendigt, at FFB bevilger yderligere 25.000 kr. til skitser, der kan danne grundlag for Frederiksberg Kommunes beslutning.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bevilliger yderligere 25.000 kr. til skitser samt godkender, at der kan afskrives ca. 1 mio. kr. af de allerede afholdte udgifter.

*Organisationsbestyrelsen bevilligede yderligere 25.000 kr. til skitser samt godkendte, at der kan afskrives ca. 1 mio. kr. af de allerede afholdte udgifter.*

## Sager til orientering

### 15. Arbejdsskade, udbud

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud og tre selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018 og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg Tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag:

Et medlemskab med bonus

Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

### Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 7: Et medlemskab med bonus

Bilag 8: Fakta om Tryg tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. Selskabets økonomi; Rente, dispositionsfond og arbejdskapital

*Orientering fra investeringsforeningerne; Rente og kursværdier*

De finansielle markeder har efter en turbulent august måned fundet fodfæste efter positive handelsmeldinger fra USA og Kina, der har genoptaget forhandlinger. Markedets holdninger er delte mellem en mini-deal og status quo, altså ingen aftale og de nye amerikanske toldsats er bliver indført den 15. oktober 2019 som planlagt.

De amerikanske aktier er kommet stærkt tilbage i oktober 2019 efter den amerikanske jobrapport, blev offentligtgjort. Markedet opfattede nøgletallene med en vis lettelse, da rapporten ikke var svagere end den var og samtidig steg forventningerne til en ny rentenedsættelse fra slutningen af oktober.

I Europa fortsætter Brexit balladen, hvor den britiske premierminister Boris Johnson stædigt har fastholdt, at briterne forlader EU den 31. oktober 2019 - aftale eller ej. Samtidig er en ny lov blevet underskrevet. Den betyder, at Johnson er tvunget til at bede EU om en forlængelse, hvis ikke en skilsmisseaftale mellem briterne og EU er på plads inden 19. oktober 2019.

Trods sit løfte om at gennemføre Brexit 31. oktober 2019 har Boris Johnson samtidig lovet, at han vil overholde loven.

*Kursværdier*

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 4. okt. 2019	Værdiudvikling 4. okt.. 2019	Værdiudvikling hele 2018
Danske Capital	21.861.537	117,28	120,60	2,83 %-point	0,65 %-point



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

SEB Invest	74.136.374	120,08	122,84	2,30 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	65.308.285	122,23	125,56	2,72 %-point	0,96 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

### *Dispositionsfond og arbejdskapital*

Til organisationsbestyrelsens orientering og indblik i selskabets økonomiske situation vedlægges oversigt over henholdsvis selskabets dispositionsfond og arbejdskapital samt trækingsret.

Det fremgår, at selskabet ved udgangen af 2019 pt. forventes at have en arbejdskapital på ca. 10 mio. kr. og et indestående i dispositionsfonden på ca. 13 mio. kr., sidstnævnte voksende til 49,5 mio. kr. frem mod udgangen af 2042.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bilag 9: Udvikling arbejdskapital

Bilag 10: Udvikling fremtidig dispositionsfond

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med et ønske om fremdadrettet mulighed for tematiserede og mere dybdegående drøftelser af de økonomiske aspekter af selskabets virke.*

## 17. Styringsdialog 2018

Reglerne om styringsdialog mellem kommunen og boligorganisationen trådte i kraft i 2010. Styringsdialogen består af et årligt møde, hvor boligorganisationen og kommunen på det administrative plan, drøfter boligorganisationen og afdelingernes økonomi, bygningernes fysiske tilstand og de sociale udfordringer der måtte være i afdelingerne.

Styringsdialogen er således en god mulighed for at indgå i en dialog omkring håndteringen af eventuelle udfordringer og problematikker.

Som udgangspunkt for mødet skal der forinden indsendes en såkaldt dokumentationspakke. Dokumentationspakken indeholder dels en lang række økonomiske og statistiske oplysninger og nøgletal, dels en vurdering af såvel selskabets som den enkelte afdelings sociale tilstand og situation (vedhæftet som bilag 11 er dokumentationspakken for FFB 2019).

I forbindelse med vedtagelse af lovforslag om effektivisering af den almene sektor i 2016 bliver der årligt udarbejdet effektivitetstal for alle landets boligafdelinger. Disse indgår som en del af styringsdialogen. Derudover vil der i 2019 være fokus på energirenoveringer i selskabets afdelinger.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

Frederiksberg Kommune har parallelt med styringsdialogen initieret et forum, Boligforum, hvor alle boligorganisationer v/formand og næstformand med boliger i kommunen, inviteres til fælles drøftelser om løsning af fælles udfordringer.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 11: Styringsrapport (dokumentationspakken) for FFB 2019

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. Status på arbejdet med den boligsociale strategi i FFB**

Arbejdet med den fremtidige boligsociale strategi for FFB skrider fremad og der begynder at tegne sig et billede af de mest centrale elementer af strategien.

### *En boligsocial indsats rettet mod alle afdelinger*

I en kommende boligsocial strategi bør der være fokus på at arbejde med trivsel i alle FFB's afdelinger i bred forstand.

Der bør være fokus på at skabe et godt hverdagsliv i afdelingerne, at inddrage og støtte beboerne i aktivt at skabe denne trivsel og sammenhængskraft, ligesom der skal trækkes ressourcer ind udefra. Det kan være i form af foreninger og organisationer, der kan understøtte afdelingerne i på en række områder at igangsætte aktiviteter i form af f.eks.; fritidstilbud, selvhjælpsgrupper, lektiehjælp, sociale aktiviteter, fællesspisninger og meget mere.

En række af selskabets afdelinger oplever også udfordringer af boligsocial karakter. Både beboere, drift og boligsociale medarbejdere oplever et stigende behov for at yde særlig støtte til udsatte beboere, herunder have et tæt samarbejde med forskellige eksterne parter i forbindelse med beboere i en udsat livssituation. Det drejer sig om psykisk syge, misbrugere mv., som mistrives i deres lejemål og som i nogle tilfælde skaber utro og utryghed hos naboer. Ofte drejer det sig om skabe kontakt til beboerne, opnå en tillidsfuld relation og bygge bro til relevante kommunale parter, der for alvor kan hjælpe beboerne videre. Det er en indsats, som er ressourcekrævende, men som vi fra konceptet sociale viceværter samt vores egen beboerkoordinator i Solbjerg Have ved, er godt givet ud. Indsatsen kan være med til at fastholde folk i deres bolig, undgå lange og opslidende klageforløb og generelt skabe større sammenhængskraft og trivsel i afdelingerne. Det kan i nogle sammenhænge også betyde en økonomisk besparelse i afdelingerne i forhold til f.eks. udsættelsessager, som kan blive dyre.

### *Ansøgning til Landsbyggefonden om boligsocial helhedsplan*

Der bør fortsat være en boligsocial indsats i afdelingerne Skolevænget, Søndermarken og Tartuhus. Vurderingen er baseret på de socioøkonomiske data, vi har til rådighed samt en faglig vurdering. Der er over årene opbygget et godt lokalt samarbejde med institutioner, kommunale afdelinger, beboere og drift og der er fortsat potentiale til at skabe positive



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

forandringer i afdelingerne. Der bør derfor primo 2020 udarbejdes en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en fortsat indsats.

Nyligt udgivet data har givet anledning til en bekymring for udviklingen i beboersammensætningen på Stjernen, men billedet er fortsat uklart, da forskellige data viser forskellige billeder. Det handler bl.a. om hvilke år data er opgjort og det gør det vanskeligt at afklare, hvilke skridt der bør tages for at sikre afdelingen fremadrettet. Der arbejdes derfor i øjeblikket på højtryk for at få afdækket, hvad der er op og ned i forhold til Stjernen.

Et af de greb, vi kan benytte for at understøtte en positiv udvikling, er at igangsætte en intensiveret boligsocial indsats. Det ville derfor give rigtig god mening at inkludere afdelingen Stjernen i en kommende ansøgning om støtte til Landsbyggefonden, da det under alle omstændigheder er en afdeling, vi skal være meget opmærksomme på. En eventuelt kommende boligsocial helhedsplan på Stjernen skal ikke erstatte hverken den eksisterende kommunale indsats i området eller det store beboerdrevne frivillige engagement, men fungere som et supplement i en periode.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **19. Status på helhedsplan for renovering af afdeling Søndermarken**

### **Baggrund / tidligere behandlet**

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret på organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019 om blandt andet status, samarbejde, uforudsigelige forhold og økonomi.

### **Sagsfremstilling**

Der pågår nu renoveringsarbejder i alle 5 blokke i afdeling Søndermarken. Sideløbende hermed er der ved at blive etableret skraldesug under både Borgmester Fischers Vej og omkring blok 1 (Borgmester Fischers Vej 1-3).

I blok 5 arbejdes der fortsat hårdt på at få afsluttet mangelarbejderne, som omhandler de indvendige arbejder i køkkener og badeværelser, hvor de første lejligheder dog er færdigmeldt. Udskiftning af entredøre til lejlighederne påbegyndes medio oktober 2019. Den første mangelgennemgang på de udvendige arbejder, som også inkluderer vinduerne, hvilket berører beboerne, påbegyndes inden for kort tid. Arbejderne for blok 5 forventes afsluttet som følger:

- De indvendige arbejder forventes samlet set afsluttet ved udgangen af oktober måned 2019
- Entredøre og vinduer forventes afsluttet december 2019
- Selve facaderenoveringen forventes endeligt afsluttet januar 2020.

Installationsarbejderne i blok 4 og de efterfølgende blokke følger tidsplanen.



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

Der opleves fortsat problemer med mangeludbedring og færdiggørelse af arbejderne i boligerne. Det er dog i langt mindre grad end tidligere.

### **Økonomiske konsekvenser**

De fleste arbejdsprocesser i forbindelse med facadearbejderne på blok 5 er nu gennemført. Der udestår pt. enkelte detaljløsninger fx omkring karnapvinduerne. Dette har hjulpet til et overblik over nødvendige reguleringer og tillægsopgaver, som fx tilpasning af rammerne til karnapperne og nogle få ekstra tegltyper. Selve facaderenoveringen af blok 5 forventes afsluttet i januar 2020.

Rådgiver arbejder på en samlet opgørelse over de indvendige arbejder, hvor der reguleres for tillæg og fradrag ift. mængder af en række ydelser, som fx nye køkkenskabe, enkelte nye toiletter, nye køkkenbordplader mv. Ligeledes er der ydelser, som er trukket ud af projektet og som byggesagen skal kompenseres for.

Derudover udarbejdes der en samlet redegørelse for det nødvendige el-arbejde (fx ulovlige installationer samt følgearbejder), som skal medtages på sagen.

Der er indgået aftale med rådgiver vedrørende projektilpasning, ekstra tilsyn mm. Den samlede økonomioversigt forventes færdig i oktober måned 2019, hvorefter der tages kontakt til Landsbyggefonden om det videre forløb. Det er fortsat forventningen, at den samlede budgetoverskridelse forventes at være på 60 - 80 mio. kr., når de kendte ekstraopgaver er fremskrevet, så alle fem blokke er omfattet.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **20. Status på helhedsplan for Solbjerg Have**

Bestyrelsen blev orienteret den 22. august 2019 om, at helhedsplanen er i god gænge, at tidsplanen følges og hvordan budgettet og finansieringen hænger sammen samt at den forventede huslejestigning afspejler beboerbeslutningen fra august 2017.

### **Sagsfremstilling**

Byggesagen forløber planmæssigt og der er senest afholdt informationsmøde for alle beboere i Solbjerg Have den 19. august 2019.

Siden sidste orientering er der truffet aftale den 16. september 2019 med Landsbyggefonden om dækning af udgifter til særlig beboerhåndtering og indlejning af beboelsespavilloner. Det er igangsat og forventes klar til benyttelse fra medio oktober 2019.

### **Det videre forløb**



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

Blok C forventes færdiggjort med udgangen af 2019.

Blok A, der er den sidste blok i helhedsplanen, er igangsat fra primo oktober 2019 og forventes færdiggjort med udgangen af november 2020.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. C.F. Richs Vej 103, status på nyopførelse

Der blev senest orienteret om status på denne byggesag på organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2019.

Byggearbejderne på pladsen foregår fortsat uden forsinkelse i forhold til den lagte hovedtidsplan, hvor der stiles mod en aflevering af byggeriet i december 2020.

Status på byggepladsen er den, at matrikelvæggen nu er færdigmonteret. I øvrigt skrider arbejdet på pladsen stort set planmæssigt frem, herunder er tagarbejderne i fuld gang og facadearbejder er igangsat. Desuden pågår flere indvendige monteringsarbejder, herunder montering af betonelementer. Trappeløb og reposer er færdigmonteret.

Frederiksberg Kommunes stadsarkitekt har nu genbesigtiget mock up og godkendt den med få kommentarer, som efterleves ved udførelsen.

Rent sagsbehandlingsmæssigt er der udarbejdet endeligt skøde, som nu står overfor tinglysning. Der er udarbejdet entreprisforsikring og garantistillelse er modtaget fra Jyske Bank på vegne af RHB Entreprise.

Restkøbesummen er i henhold til aftaleforholdet mellem FFB og RHB overført til deponeringskontoen.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Planlægning af kommende møder

*Organisationsbestyrelsesmøder:*

Torsdag den 28. november 2019 Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 30. januar 2020 Medborgercentret Nordens Plads 16A

Torsdag den 26. marts 2020 Medborgercentret Nordens Plads 16A



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 17. oktober 2019

Udsendt den 29. oktober 2019

Torsdag den 14. maj 2020

Medborgercentret Nordens Plads 16A

*Repræsentantskabsmøder:*

Onsdag den 11. december 2019 KAB Billedsalen/middag ude

Torsdag den 18. juni 2020 KAB Billedsalen/middag Kirkesalen

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Mødeevaluering

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

*Intet at referere.*

## 24. Eventuelt

*Intet at referere.*