

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2023 kl. 17 Adolphfinegården C.F. Richs Vej 105B

Inviterede	Laurits Roikum, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, John Bøgelund Sørensen, Mark Ditlev Watson, Tina Agerskov Vallentin, Mikkel Blondin, Hanne Illum, Louise Clarke,
Afbud fra	
Fra administrationen	Kundechef Pernille Vesterager Neergaard, chefkonsulent Andreas Røpke, vicedirektør Lone Skriver (under pkt. 4), områdechef Finn Larsen (under pkt. 3, 4, 6 og 7).

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. november 2023

Udsendt den 30. november 2023

Indholdsfortegnelse

Selskabet	4
1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2023	4
Sager til beslutning.....	4
2. Henlæggelsespolitik	4
3. Beboerstatistik for FFB og ny rammeaftale med Frederiksberg Kommune	6
4. Indkøbsstrategi	7
5. Ansøgninger om tilskud fra arbejdskapital	9
6. Indflytningsbreve Ungdomsboliger og Delehusene - opskrivning på venteliste.....	10
7. Airbnb-udlejning i FFB.....	11
8. Ansøgning om egen trækningsret til udskiftning af tag Tartuhus	13
9. Bestyrelsesuddannelse godkendelse af deltagere	14
10. Repræsentantskabsmødet den 7. december 2023.....	15
11. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2023	16
12. Sommerophold 2023-2024	17
13. Bestyrelseshonorar	18
14. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	19
15. Igangsættelse af projektet Ved Betty Nansens Plads (fortroligt punkt)	21
16. Byggeskadesag Solbjerg Have	21
17. Ledelsesudviklingsforløb; den gode & tryghedsskabende leder	23
18. Godkendelse af justeret logo, bevilling af ramme til nye afdelingskilte samt orientering om status på kommunikationsinitiativer	24
Sager til drøftelse	26
19. En redegørelse for byggeriet af nyt kvarterhus i Søndermarken (fortroligt punkt)	26
20. Siden sidst og orientering fra formanden.....	26
21. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen	26
Sager til orientering	26
22. Status på det boligsociale arbejde.....	26
23. Planlægning af kommende møder	28
24. Mødeevaluering	29
25. Eventuelt.....	29
Bilag	
Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 14. september 2023	4
Bilag 2 Forslag til Henlæggelsespolitik for FFB	6
Bilag 3 Budget 2024 – Overblik over husleje, henlæggelsesniveau m.v.	6
Bilag 4 FK-rammeaftale 2024-2027	7
Bilag 4a Rammeaftale FK-BL- Udkast aftale med FFB.....	7
Bilag 5 Beboerstatistik 20230901 Data Frederiksberg.....	7
Bilag 6 Indkøbsstrategi 20230321	8
Bilag 7 Ansøgninger fra Solbjerg Have om tilskud fra FFB arbejdskapitalen	9
Bilag 7a Ansøgning fra Stjernen om tilskud	9

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. november 2023

Udsendt den 30. november 2023

Bilag 8 Udvikling arbejdskapital.....	9
Bilag 9 Velkommen til din nye bolig_20-10-2023.....	11
Bilag 10 BM notat.....	11
Bilag 11 Dagsordenspunkt 8, OB møde 4. oktober 2017.....	12
Bilag 12 Skema A - alternativ A og alternativ B	14
Bilag 13 Tartuhus - Tilstandsnotat fra rådgiver	14
Bilag 14 Tartuhus – Prisoverslag 2023.02.24.....	14
Bilag 15 Ansøgning bestyrelses uddannelse Kim Christensen	14
Bilag 16 Liste over FFB's repræsentantskab	15
Bilag 17 Budget 2024 – Overblik over husleje, henlæggelsesniveau m.v.	16
Bilag 18 FFB-afdelinger komprimerede budgetter 2024	16
Bilag 19 31005 Broagerhus Børnehaven Budget 2024.....	16
Bilag 20 31012 Tartuhus Budget 2024	16
Bilag 21 31033 Betty Nansens Alle 51-53 Budget 2024	16
Bilag 22 31037 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 2 Budget 2024	16
Bilag 23 31038 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 Budget 2024	16
Bilag 24 31039 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 4 Budget 2024	16
Bilag 25 31040 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 erhverv Budget 2024.....	16
Bilag 26 31041 Servicecenter Lindehaven Budget 2024	16
Bilag 27 31056 Tartuhus II Budget 2024	16
Bilag 28 Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning	20
Bilag 29 Udførselstidsplan.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 30 Kommissorium for Betty Nansens Plads.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 31 Udvikling fremtidig dispositionsfond.....	23
Bilag 32 Justeret logo.....	25
Bilag 33 Logoplacering på skilte.....	25
Bilag 34 Forslag til om et nyt kvarterhus til afdelingsmødet	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 35 Brev til Søndermarkens afdelingsbestyrelsen.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 36 Overblik over ændringer	28

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Selskabet

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Sagsfremstilling

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. september 2023, der tidligere er fremsendt til kommentering i First Agenda. Der er ikke modtaget bemærkninger til dette.

Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 14. september 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet. Jørgen Blond bemærkede, at fristen for at melde sig interesseret i, at deltage i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse ikke var noteret i referatet.

Sager til beslutning

2. Henlæggelsespolitik

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender forslaget til henlæggelsespolitik,
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om henlæggelsesniveauet i afdelingerne til efterretning og
- at organisationsbestyrelsen drøfter hvordan man som medlem af organisationsbestyrelsen kan understøtte den videre proces for drøftelserne med afdelingsbestyrelserne.

Sagsfremstilling

Formålet med at vedtage en henlæggelsespolitik for FFB er at fastlægge retningslinjer for arbejdet med den almindelige og planlagte vedligeholdelse i boligafdelingerne. Politikken skal også sikre, at de lovgivningsmæssige rammer overholdes.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Der er udarbejdet en samlet oversigt over afdelingernes huslejeniveau, huslejestigningerne i 2024, henlæggelsesniveauet i 2024 samt det administrative skøn af et forsvarligt niveau for de årlige henlæggelser. Der er ikke skønnet i forhold til de fem rene erhvervsafdelinger.

Frederiksberg Kommune har på styringsdialogmødet den 28. september 2023 henstillet til øgede henlæggelser i en række afdelinger. Henlæggelserne bør ifølge kommunen øges i Broagerhus, Nyelandshuse, Finsenshave og Skolevænget. I Søndermarken vurderer kommunen, at henlæggelserne er kritiske, og at de skal øges til mindst 130 kr./m²/år. Kommunen har også tilkendegivet, at henlæggelserne i Betty Nansens Allé 57-61 skal øges til mindst 130 kr./m²/år, men det er allerede sket med driftsbudgettet for 2024.

KAB har en generel anbefaling om, at der bør henlægges mindst 225 kr./m²/år. Administrationens konkrete skøn af et forsvarligt niveau i de enkelte afdelinger ligger i en række afdelinger lidt under den generelle anbefaling, da vedligeholdelsesniveauet i afdelingerne er relativt højt, mens vurderingen ligger over i Solbjerg Have og Solbjerg Have III, hvor der er et betydeligt vedligeholdelsesefterslæb.

Det overordnede billede er, at der i en række afdelinger budgetteres med rimelige henlæggelser, mens der i ti afdelinger henlægges lidt for lidt (Broagerhus, Nyelandshuse, Finsenshave, Skolevænget, Tartuhus, Thielebo Ungdomsboliger, Betty I, en af afdelingerne i Betty II, Stjernen og Delehusene) og i fire afdelinger henlægges meget for lidt (Søndermarken, Solbjerg Have og Solbjerg Have III samt Lindehaven).

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter, at der skal budgetteres med et forsvarligt niveau for de årlige henlæggelser i alle afdelinger, vil det i Søndermarken betyde en huslejestigning på ca. 10 pct., i Solbjerg Have på ca. 8 pct., i Solbjerg Have III på ca. 7 pct. samt i Lindehaven på ca. 8 pct. I de øvrige nævnte afdelinger vil huslejestigningen ligge på mellem ca. 1 og ca. 5 pct. Huslejestigningerne vil dog kunne mindskes ved besparelser på driftsudgifterne samt ved afvikling af hvidevarer som en del af det lejede i en række afdelinger.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne orienteres om den vedtagne henlæggelsespolitik. Organisationsbestyrelsens rolle i det videre forløb drøftes på mødet, derunder om organisationsbestyrelsen skal gå i dialog med visse afdelingsbestyrelser om henlæggelsesniveauet i afdelingerne.

I forbindelse med markvandringerne i foråret 2024 præsenteres afdelingsbestyrelserne for vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, som er udformet fuldt i overensstemmelse med reglerne i driftsbekendtgørelsen således, at alle planlagte og periodiske vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i en 30-årig periode indgår, og at der som udgangspunkt kun

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

indregnes ekstern finansiering til moderniserings- og forbedringsarbejder. Dette vil dog ikke være fuldt ud muligt i en overgangsperiode.

Efterfølgende vil afdelingsbestyrelserne blive præsenteret for udkast til driftsbudgetter for 2025, hvor der mindst er budgetteret på konto i 120 i overensstemmelse med det administrative skøn af et forsvarligt niveau.

Økonomiske konsekvenser

Godkendelse af henlæggelsespolitikken vil ikke i sig selv have økonomiske konsekvenser for selskabet, men vil have væsentlig betydning for budgetlægningen i de afdelinger, hvor der i dag henlægges for lidt.

Bilag

Bilag 2 Forslag til Henlæggelsespolitik for FFB

Bilag 3 Budget 2024 – Overblik over husleje, henlæggelsesniveau m.v.

- *Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til henlæggelsespolitik.*
- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om henlæggelsesniveauet i afdelingerne til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen drøftede den videre proces, og der var enighed om, at formidlingen til afdelingsbestyrelserne skal prioriteres. Organisationsbestyrelsen vil i første omgang præsentere den nye henlæggelsespolitik for afdelingsbestyrelserne på førstkommande repræsentantskabsmøde.*

3. Beboerstatistik for FFB og ny rammeaftale med Frederiksberg Kommune

Ny rammeaftale mellem BL 1. kreds og Frederiksberg Kommune samt beboerstatistik.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager den nye rammeaftalen mellem BL's 1. Kreds og Frederiksberg Kommune til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen bemyndiger administrationen til at gå i dialog med Frederiksberg Kommune om konkret supplerende anvisningsaftaler.
- at organisationsbestyrelsen tager beboerstatistik for FFB til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 9. oktober 2023 godkendte BL 1. kreds, på vegne af de almene boligorganisationer på Frederiksberg, den nye ramme om de næste fire års samarbejde om fleksibel udlejning, kommunal anvisning og byudvikling.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Den nye rammeaftale bygger videre på erfaringerne fra det gode samarbejde om Rammeaftalerne for 2020-2023 og 2015-2019.

Aftalen er det administrative grundlag for samarbejdet mellem Frederiksberg Kommune og de almene boligorganisationer. Aftalen omfatter den kommunale anvisning til familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger samt fleksibel udlejning af familieboliger.

Aftalen suppleres af konkrete anvisningsaftaler mellem kommunen og den enkelte boligorganisation om kommunal anvisning og fleksibel udlejning i de almene familieboligafdelinger med udgangspunkt i de socioøkonomiske forhold i boligområderne, henholdsvis aftaler om kommunal anvisning til ungdomsboligafdelingerne og ældreboligafdelingerne.

Aftalen gennemgås på mødet.

For at give organisationsbestyrelsen det bedst mulige grundlag for at forstå rammeaftalen gennemgås den seneste beboerstatistik på mødet, i forbindelse med drøftelse af dette punkt.

Det videre forløb

Der afholdes en formel underskriftsceremoni i starten af 2024, i regi af Boligforum. Fra FFB deltager formandskabet i denne.

Kommunikation

Det orienteres om den nye rammeaftale på Repræsentantskabsmødet 7. december 2023.

Bilag

Bilag 4 FK-rammeaftale 2024-2027

Bilag 4a Rammeaftale FK-BL- Udkast aftale med FFB

Bilag 5 Beboerstatistik 20230901 Data Frederiksberg

- *Organisationsbestyrelsen tog den nye rammeaftale mellem BL's 1. Kreds og Frederiksberg Kommune til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte den supplerende anvisningsaftale med Frederiksberg Kommune.*
- *Organisationsbestyrelsen tog beboerstatistikken for FFB til efterretning.*

4. Indkøbsstrategi

Som led i effektiviseringen arbejder KAB med at understøtte KAB-Fællesskabet i forhold til indkøb. Til at understøtte dette, arbejdes der på en indkøbsportal. Udrulning af

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Indkøbsportalen betyder, at der er brug for en strategi der understøtter de processer og det arbejde, der er med Indkøbsportalen. Vicedirektør Lone Skriver deltager i organisationsbestyrelsens drøftelse af indkøbsstrategi.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager orienteringen til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen giver administration mandat til at arbejde videre med implementeringen af indkøbsportalen.

Sagsfremstilling

Indkøbsportalen indeholder, udover et indkøbs- og kontraktstyringsmodul, også et analysemodul. Analysemodulet skal understøtte gennemsigtigheden i indkøbsmønstre, hvad angår anvendelsen af leverandører og lokale indkøb af varer/ydelse.

Analysemodulet kan bidrage med data til datadrevet ledelse, og til at øge kvaliteten i udbud ved at være målrettet de faktiske forbrug. Dermed gøres indkøb mere prismæssigt fordelagtigt og bidrager til, at de rigtige produkter findes i Indkøbsportalen.

Indkøbsstrategien vedlægges til bestyrelsens orientering.

KAB har afholdt udbud på tværs af hele KAB-Fællesskabet i forhold til varer. Det er hvidevarer, VVS-artikler og batteridrevne værktøjer, hvor udbuddet er afholdt og afsluttet. Der er opnået rigtig gode priser og leveringsbetingelser via disse udbud.

Varekataloger for disse firmaer findes på Indkøbsportalen.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen har en indkøbspolitik til at understøtte strategien.

Det videre forløb

Indkøbsportalen testes fra den 8. maj i AKB, Albertslund og i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Forløber dette tilfredsstillende vil Indkøbsportalen blive implementeret i alle øvrige boligorganisationer.

Bilag

Bilag 6 Indkøbsstrategi 20230321

- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at driften så vidt muligt skal bruge KAB-Fællesskabets indkøbsportal.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

5. Ansøgninger om tilskud fra arbejdskapital

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.

Afdelingsbestyrelserne er i januar 2023 med "Nyt fra FFB" orienteret om mulighed for ansøgning, samt procedure for behandling.

Til dette møde foreligger én ansøgninger til drøftelse, denne er vedlagt som bilag

Økonomi

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende møde 7.624.048 kr.

Videre proces

Administrationen meddeler OB's beslutning til den ansøgende afdeling, og sikrer videre dialog.

Bilag

Bilag 7 Ansøgninger fra Solbjerg Have om tilskud fra FFB arbejdskapitalen

Bilag 7a Ansøgning fra Stjernen om tilskud

Bilag 8 Udvikling arbejdskapital

- *Ansøgningen fra afdelingsbestyrelsen i Solbjerg Have blev godkendt.*
- *Ansøgningen fra afdelingsbestyrelsen på Stjernen blev godkendt.*
- *Det blev gjort opmærksom på et teknisk problem med ansøgningskemaet. Der gøres opmærksom på dette i næste nyhedsbrev til afdelingsbestyrelsesmedlemmerne. Eventuelle ansøgninger, som ikke er nået frem på grund af fejlen, behandles på mødet i januar.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

6. Indflytningsbreve Ungdomsboliger og Delehusene - opskrivning på venteliste

Drøftelse af beboerkommunikation til indflyttere i ungdomsboliger samt Delehusene.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om hvorvidt der skal udarbejdes særskilt kommunikation om opskrivning på intern venteliste til indflyttere i ungdomsboliger fremover.
- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om hvorvidt der skal udarbejdes særskilt kommunikation om opskrivning på ekstern venteliste til indflyttere i Delehusene fremover.

Sagsfremstilling

I forbindelse med organisationsbestyrelsens seminar 6. – 7. oktober 2023 blev det drøftet, hvordan der fremover kunne gøres en indsats for at fastholde beboere i ungdomsboliger, samt i Delehusene.

Det blev besluttet at se på, om det kunne tydeliggøres overfor indflyttere i hhv. ungdomsboliger og Delehusene hvordan opskrivning på hhv. intern og ekstern venteliste fungerer.

Velkomstbrev og regelsættet kort fortalt.

Når en ny beboer flytter ind i et af FFB's lejemål modtager man et velkomstbrev (se vedlagte bilag; Velkommen til din nye bolig).

Det fremgår af brevet at man, som lejer, har ret til at lade sig opskrive på den interne venteliste, mens man som udgangspunkt slettes på den eksterne venteliste, medmindre man vælger at lade sig genopskrive.

For Delehusene gælder der et særligt regelsæt, idet der er tale om et kollektivt bofællesskab. Boligministeriet har ved skrivelse af 25. november 2016 præciseret overfor BL, at bestemmelserne i almenboliglovens §51 ikke kan finde anvendelse for lejere i kollektive fællesskaber, da der ikke oprykning retten (se vedlagte bilag; BM Notat vedr. oprykning for lejere i kollektive bofællesskaber).

Det vil sige, at lejere i bofællesskaber som Delehusene ikke kan opskrives på interne ventelister, man må lade sig opskrive på den eksterne venteliste, hvis de ønsker at få en bolig i selskabet fremadrettet.

Økonomiske konsekvenser

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Beslutningen har ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Hvis organisation beslutter at der skal udarbejdes særligt materiale til hhv. ungdomsboliger og Delehusene vil administrationen udarbejde forslag hertil, som forelægges formandskabet til endelig godkendelse.

Kommunikation

Besluttet på mødet.

Bilag

Bilag 9 Velkommen til din nye bolig_20-10-2023

Bilag 10 BM notat

- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes særskilt kommunikation om opskrivning på intern venteliste til indflyttere, i ungdomsboliger, fremover.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes særskilt kommunikation om opskrivning på ekstern venteliste til indflyttere i Delehusene fremover.*
- *Det blev drøftet om nye beboere i hhv. ungdomsboliger og kollektivboliger (Delehusene) skal tilbydes betaling af opskrivningsgebyr for henholdsvis intern og ekstern venteliste, og det blev besluttet ikke at tilbyde dette.*

7. Airbnb-udlejning i FFB

Drøftelse af rammerne for korttidsfremleje i FFB.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om hvorvidt det fortsat skal være muligt for beboere i FFB at korttidsfremleje boliger gennem bureauer og digitale platforme som Airbnb.

Sagsfremstilling

FFB's organisationsbestyrelse traf på møde 4. oktober 2017 beslutning om at tillade korttidsudlejning, indenfor de rammer som KAB-fællesskabet har formuleret.

Rammerne er i dag som følger;

- Du må godt udleje din bolig, eks. via Airbnb, i en periode hvor du fx er på ferie. Men du skal være opmærksom på følgende, hvis du vil ansøge om det:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

- Du må ikke udleje din bolig som feriebolig mere end seks uger pr. kalenderår. (Dele af en uge tæller som en hel uge).
- Du skal indsende en blanket så vi ved, hvem der bor i dit lejemål i den pågældende periode, den skal godkendes af udlejningen.
- Lejen må højst udgøre den forholdsmæssige del af din månedlige leje. (Dvs. fremlejer du en uge, må du højst opkræve 7/31 dele af huslejen)
- Hvis du bytter bolig i perioden, må du ikke opkræve leje.
- Du er ansvarlig for de mennesker, der lejer din bolig, herunder for eksempel at de overholder husordenen og afleverer alle udleverede nøgler igen mv.
- Husk at være opmærksom på gældende skatteregler. Hvis du er kontanthjælpsmodtager, skal du være opmærksom på, at lejeindtægten kan blive fratrukket din kontanthjælp.

På ønske fra flere organisationsbestyrelsesmedlemmer tages beslutningen op til genovervejelse.

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ingen økonomiske konsekvenser for selskabet eller afdelingerne.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at ændre reglerne, vil administrationen indskrive det i udlejningsreglerne for FFB.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at ændre reglerne, vil administrationen sikre at beboere i FFB's afdelinger orienteres om det nye regelsæt, bl.a. i det førstkommende 'Nyt fra FFB' samt på repræsentantskabsmøde den 7. december 2023.

Bilag

Bilag 11 Dagsordenspunkt 8, OB møde 4. oktober 2017

- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at det fortsat skal være muligt for beboere i FFB at korttidsfremleje boliger gennem bureauer og digitale platforme som Airbnb.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

- *Det blev besluttet, at der på et kommende møde skal være en temadrøftelse om mulighederne for at sikre håndhævelse af fremlejeregler m.v. generelt.*

8. Ansøgning om egen trækningsret til udskiftning af tag Tartuhus

Tartuhus 1, 2 og 3 afd. 31-12, 31-56 og 31-57.
Ansøgning om egen trækningsret til udskiftning af tag.

Afdeling Tartuhus 1, 2 og 3 har ønske om at benytte sig af egen trækningsret til et større renoveringsprojekt – udskiftning af tag.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender Landsbyggefondens tilsagn og bevilger 6.792.894 kr. fra egen trækningsret, fællespuljen til afdeling Tartuhus 1, 2 og 3.
- at organisationsbestyrelsen godkender at afdelingen Tartuhus 1 optager et realkreditlån på 3.521.289 kr., som betales tilbage af Tartuhus 1, 2 og 3
OBS: Tartuhus 2 og 3 må ikke optage realkreditlån i 4 år, da de er nybyggede afdelinger.
- at OB udpeger en eller flere medlemmer til en kommende følgegruppe for projektet.

Sagsfremstilling

Afdelingerne har i længere tid haft problemer med vandindtrængen via taget. Administrationen har sammen med afdelingerne indgået samarbejde med rådgiverfirmaet Kim Olsson, hvor de kan konstatere at tagets levetid vurderes til at være stærkt overskredet. Der foretages pt. nødreparationer løbende for at sikre lejemål mod vandskader. Flere lejemål er allerede ramt, og et enkelt lejemål er pt. ubeboeligt. Det medfører øget vedligehold i daglig drift af bygningen.

Økonomiske konsekvenser

Renoveringsprojektet forventes at medføre en huslejekonsekvens for afdelingernes beboere. Se økonomisk bilag.
OBS: Afdelingerne er planlagt til sammenlægning i nær fremtid.

Afdelingerne har ikke henlagte midler til renoveringsprojektet.
Afdelingerne søger trækningsretsmidler for 2/3 af den samlede sum. Det resterende beløb skal finansieres gennem lånoptagelse.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Det videre forløb

Hvis det korrigerede tilsagn, samt finansiering kan godkendes af organisationsbestyrelsen, vil det blive forelagt til godkendelse på et afdelingsmøde for alle tre afdelinger. Herefter vil der blive udarbejdet en ansøgning til Frederiksberg Kommune.

Det forventes, at renoveringsprojektet kan gå i gang og udføres i foråret 2024.

Afdelingerne nedsætter en følgegruppe, der vil være med under hele forløbet.

Bilag 12 Skema A - alternativ A og alternativ B

Bilag 13 Tartuhus - Tilstandsnotat fra rådgiver

Bilag 14 Tartuhus – Prisoverslag 2023.02.24

- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan søges egen trækningsret i Landsbyggefonden på 10 pct. af den samlede anskaffelsestotal på det nye tag på Tartuhus.*
- *Godkendelse af låntagning og nedsættelse af følgegruppe blev udsat til førstkomende møde, når tilrettet økonomi er beregnet og der foreligger en indstilling af medlemmer til følgegruppen fra afdelingsbestyrelsen.*

9. Bestyrelsesuddannelse godkendelse af deltagere

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen vælger deltagere til KAB's bestyrelsesuddannelse.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. september 2023, at der skulle vælges deltagere på dette møde. Afdelingsbestyrelserne er blevet opfordret til at foreslå deltagere. Der er kommet én ansøgning som er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag 15 Ansøgning bestyrelses uddannelse Kim Christensen

- *Organisationsbestyrelsen godkendte, at Kim Christensen deltager i KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse.*
- *Det blev besluttet ikke at behandle én, for sent, indkommet ansøgning. Jørgen Blond var uenig i, at ansøgningen var indkommet for sent, da ansøgningsfristen alene fremgik af nyhedsbrevet til afdelingsbestyrelsesmedlemmer, og ikke af referatet fra organisationsbestyrelsesmødet.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

10. Repræsentantskabsmødet den 7. december 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen for det kommende møde.
- at organisationsbestyrelsen drøfter det fremlagte oplæg samt forslag til *redegørelse* vedr. afvikling af repræsentantskabsmøde.

Sagsfremstilling

Der er indkaldt til repræsentantskabsmøde torsdag den 7. december 2023, kl. 17.00 i KAB-Huset, Enghavevej 81 med følgende dagsorden:

Dagsorden:

1. Velkomst v/formand
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen
4. Nedsættelse af stemmeudvalg
5. Aflæggelse af bestyrelsens redegørelse
6. Indkomne forslag
7. Præsentation af afdelingernes budgetter for 2024
8. Eventuelt

Den endelige dagsorden, med tilhørende bilag, fremsendes en uge før mødtes afholdelse.

Der afholdes middag efterfølgende i KAB-Huset for repræsentantskabsmødets deltagere.

Bilag

Bilag 16 Liste over FFB's repræsentantskab

- *Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for det kommende møde, dog udgår punktet om orientering om afdelingernes driftsbudgetter for 2024. Disse lægges fortsat på ffb-bolig.dk, og er dermed tilgængelige for alle interesserede.*
- *Der udsendes udkast til redegørelse i mailhøring. Redegørelsen har ikke formel status svarende til beretningen på sommerrepræsentantskabsmødet, men er alene en orientering. I forbindelse med rundsending af redegørelsen kan OB-medlemmer melde konkrete forslag til oplæg fra afdelingerne ind til administrationen.*

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

11. Godkendelse af afdelingsbudgetterne for 2023

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for 2024, og at disse forelægges repræsentantskabet på mødet den 7. december 2023 til orientering.

Sagsfremstilling

I budgetterne for 2024 er der taget højde for den seneste tids prisstigninger, samt 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 at bilag 17, samlet for selskabets afdelinger med budgetterne for 2024, tale om en gennemsnitlig huslejeregulering på 2,49 pct.

Som bilag 18 vedlægges afdelingernes komprimerede budgetter med virkning pr. 1. januar 2024.

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

På afdelingsmødet i Tartuhus den 28. september 2023 blev afdelingsbestyrelsens forslag til driftsbudget for 2024 nedstemt.

Bilag

- Bilag 17 Budget 2024 – Overblik over husleje, henlæggelsesniveau m.v.
- Bilag 18 FFB-afdelinger komprimerede budgetter 2024
- Bilag 19 31005 Broagerhus Børnehaven Budget 2024
- Bilag 20 31012 Tartuhus Budget 2024
- Bilag 21 31033 Betty Nansens Alle 51-53 Budget 2024
- Bilag 22 31037 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 2 Budget 2024
- Bilag 23 31038 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 Budget 2024
- Bilag 24 31039 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 4 Budget 2024
- Bilag 25 31040 Betty Nansens Alle 51-53 ejer 3 erhverv Budget 2024
- Bilag 26 31041 Servicecenter Lindehaven Budget 2024
- Bilag 27 31056 Tartuhus II Budget 2024

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

- *Organisationsbestyrelsen godkendte samtlige afdelingers driftsbudgetter for 2024.*
- *De afdelingsbudgetter, som ikke forinden er godkendt på afdelingsmøder i de respektive afdelinger, indstilles til Frederiksberg Kommunes endelige godkendelse.*

12. Sommerophold 2023-2024

KAB afholder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle ferieby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket, om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

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 2023 deltog 21 beboere fra FFB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn) *	3.300 kr.

* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i FFB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads. Der blev ikke besluttet et maksimalt antal pladser.

13. Bestyrelseshonorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2024.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.
- at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorar på selskabets hjemmeside.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,72 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 187.864 kr. til ca. 193.452 kr.

Formanden har afstået sit honorar på 37.572 kr.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2022 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2023 har modtaget 0 kr., næstformanden 18.786 kr. og de øvrige medlemmer 18.786 kr.

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

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

- *Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte, at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside.*

14. Rameaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rameaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen beslutter at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (u støttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering samt arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100.000 kr.-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Bilag

Bilag 28 Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

- *Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede, at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. fra arbejdskapitalen til at dække andel af udbudsomkostningerne.*

15. Igangsættelse af projektet Ved Betty Nansens Plads (fortroligt punkt)

16. Byggeskadesag Solbjerg Have

Orientering om status på igangværende byggeskadesag vedr. opløste badeværelsesgulve samt indstilling om økonomisk udlæg.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager statusorienteringen til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen godkender et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. til mellemregningskonto, straksudbedring, Syn og Skøn samt honorar.
- at organisationsbestyrelsen accepterer, at forholdet er anmeldt som en byggeskadesag hos Byggeskadefonden.
- at organisationsbestyrelsen er indforstået med, at Frederiksberg Forenede Boligselskaber vil skulle medfinansiere en andel af udbedringsudgifterne, i fald Byggeskadefonden accepterer sagen. Herunder som minimum 5 % i selvrisiko.
- at organisationsbestyrelsen i fald sagen ender hos Byggeskadefonden accepterer et vederlag til KAB på 200.000 kr. til projektledelse af udbedringen.
- at organisationsbestyrelsen accepterer, at eventuelt lejetab i perioden frem til en mulig anerkendelse af skaden, påhviler boligselskabets dispositionsfond.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret d. 25. maj 2023 med tilhørende bilag i form af tidslinje, hvoraf det fremgår, at forholdet er anmeldt til byggeskadefonden den 31. marts 2023.

Anmeldelsen omhandler skader på badeværelsesgulve, hvor fliserne/mosaikkerne har løsnet sig og mørtelfuger er revnede. Nogle badeværelser er udbedret efter indgået forlig

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

med entreprenøren, andre af driften selv, men på nuværende tidspunkt melder beboere løbende lignende forhold ind til driften.

Listen over indmeldte boliger opdateres løbende, så Byggeskadefonden ligeledes kan holdes opdateret. Der er bekymring om, hvorvidt det er et generelt problem (dog gælder det ikke ved ældreboligerne, da de er udført med nye badeværelser).

MOE har udarbejdet en rapport, som peger på forkert type gulvpartelmasse og dårlig klæbning af stifter. Dog er det ikke ulovligt udført.

Status på anmeldelsen er, at vi afventer nærmere besked fra Byggeskadefonden, og derfor er udbedringen ikke igangsat.

Driften har valgt at tilbageholde to boliger i Solbjerg Have i nødstilfælde. Således vil en nødvendig genhusning kunne klares internt. Disse udgifter må forventes afholdt i driften indtil nu, men med organisationsbestyrelsens accept kan udgiften påhvile boligselskabets dispositionsfond.

Økonomiske konsekvenser

Til det fremadrettede arbejde indstilles det, at organisationen afsætter 1.000.000 kr. til mellemregningskonto, straksudbedring, syn og skøn samt honorar. Midlerne skal finansieres af boligselskabets dispositionsfond.

Dispositionsfondens disponible del til fri disposition udgør pr. 31. december 2022 8.824.032 kr.

Byggeskadefonden dækker op til 95 %, og de resterende 5 % er en selvrisiko, som afdelingen skal finansiere, hvis Byggeskadefonden anerkender anmeldelsen. Såfremt anmeldelsen anerkendes, vil der for afdelingen derfor være en minimumsmedfinansiering.

Det videre forløb

Sagen ligger hos Byggeskadefonden, og KAB bidrager med information og sammen med driften sørger KAB for adgang til boligerne, hvis der er behov herfor til besigtigelse eller yderligere undersøgelser.

Der er fremsendt materiale til Byggeskadefonden, de har været på besigtigelse og nu er de ved at gennemgå seneste fremsendte dokumenter. Seneste melding fra Byggeskadefonden er, at de gør klar til en Syn og Skøn sag, da det ikke er lykkedes at få dialog med entreprenøren og rådgiveren. De skadede badeværelser skal indgå som bevismateriale, og må derfor for nuværende ikke udbedres.

Der afholdes møde med Byggeskadefonden i midten af november 2023 for drøftelse af det videre forløb samt håndtering af beboerhændelser og de skadede badeværelser.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Kommunikation

Der afholdes afdelingsbestyrelsesmøde med deltagelse af kundechef, drift og projektleder fra KAB for at orientere om sagens stadi samt drøfte den videre proces i forhold til beboerkommunikation.

Det forventes, at der afholdes informationsmøde for beboerne i midten af januar 2024.

Bilag

Bilag 31 Udvikling fremtidig dispositionsfond

- *Organisationsbestyrelsen tog statusorienteringen til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte et risikovilligt udlæg på 1.000.000 kr. fra dispositionsfonden til mellem-regningskonto, straksudbedring, Syn og Skøn samt honorar.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte, at forholdet er anmeldt som en byggeskadesag hos Byggeskadefonden.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte, at selskabet kan medfinansiere en andel af udbedringsudgifterne, i fald Byggeskadefonden accepterer sagen. Herunder som minimum 5 pct. i selvrisiko.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte et vederlag til KAB på 200.000 kr. til projektløse af udbedringen i fald, at sagen accepteres af Byggeskadefonden.*
- *Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at eventuelt lejetab i perioden frem til en mulig anerkendelse af skaden, påhviler boligselskabets dispositionsfond.*

17. Ledelsesudviklingsforløb; den gode & tryghedsskabende leder

Forslag til tværgående indsats for at styrke den lokale ledelse med det formål at give bedre trivsel.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at afsætte 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til et udviklingsforløb for selskabets tværgående driftsledelse.
- at organisationsbestyrelsen bemyndiger kundechefen til at udarbejde ansøgning til Velliv-fonden.

Sagsfremstilling

I den seneste 1½ år har der på tværs af FFB's driftsorganisation været et kontinuerligt arbejde med at fremme tryghed og trivsel blandt medarbejdere.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Indsatsen har hovedsageligt fokuseret på at øge den psykologiske tryghed i medarbejdergruppen, bl.a. ved en workshoprække faciliteret af konsulenthuset Public Funk. Forløbet blev senest evalueret ved en mini-trivselsmåling i sommeren 2023. Konklusionen af denne er, at der helt tydeligt er sket en markant forbedring, medarbejdere føler stort ejerskab og generelt er trivslen bedre. Dog er der fortsat behov for at arbejde konkret med tiltag der forbedrer rammerne og trivslen.

Indsatsens har frem til sommer 2023 et fokus på den samlede medarbejdergruppe, men det en tydelig anbefaling fra både konsulenthuset og mini-trivselsmåling, at der arbejdes mere konkret med udvikling af den decentrale driftsledelse – driftschefer og serviceledere.

På den baggrund igangsættes et praksisnært og konkret ledelsesudviklingsforløb på tværs af FFB's servicecentre, med det formål at styrke den lokale ledelse. Opgaven forankres hos kundechefen, som har ansvaret for at sikre den udført. Velliv-fonden, som støttede indsats for trivsels i den brede medarbejdergruppe i 2021-2022 ansøges om støtte til det videre forløb.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen afsætter en ramme på op til 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til at arbejde med konkrete tiltag for at udvikle ledere i FFB. Rammen afsættes for budgetårene 2023 – 2025, og kan anvendes til konkrete aktiviteter, tilkøbsydelse i KAB HR samt enkelte eksterne konsulentopgaver.

Disponible midler i arbejdskapitalen er forud for nærværende møde 7.624.048 kr.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen orienteres løbende under punktet "nyt fra driften".

Kommunikation

Nyt fra FFB (afdelingsbestyrelser) samt intra (medarbejdere).

- *Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til et udviklingsforløb for selskabets tværgående driftsledelse.*
- *Organisationsbestyrelsen bemyndiger KAB til at udarbejde ansøgning til Velliv-fonden.*

18. Godkendelse af justeret logo, bevilling af ramme til nye afdelingsskilte samt orientering om status på kommunikationsinitiativer

Indstilling

Det indstilles:

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 23. november 2023

Udsendt den 30. november 2023

- at organisationsbestyrelsen godkender det justerede logo,
- at organisationsbestyrelsen tager stilling til om logoet skal placeres til venstre eller til højre på de nye afdelingsskilte,
- at organisationsbestyrelsen bevilger en ramme på 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til nye afdelingsskilte m.v. samt
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om status på arbejdet med opdatering af hjemmeside samt mailhotel tilknyttet ffb-bolig.dk til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen nedsatte på seminaret den 7.-8. oktober 2023 en arbejdsgruppe bestående af Laurits Roikum og Tina Agerskov Vallentin, som skulle behandle en eventuel justering af FFB's logo, så det bliver lettere at anvende på alle typer baggrunde, fx på arbejdstøj, hvor det ikke fungerer optimalt i dag.

Arbejdsgruppen indstiller, at logoet justeres så udtoningen i huset fjernes, og så spiren går helt ned i bunden, samt at FFB's payoff 'en god bolig i hjertet af hovedstaden' fremover ikke bliver en del af selve logoet, men bruges for sig for eksempel i bunden af brev-papiret.

Det justerede logo er vedlagt som bilag i de tre versioner. Den primære version med tre linjer, en version i to linjer til særlige placeringer samt en version i hvid til brug på farvet baggrund.

Vedlagt som bilag er to skitser til de nye afdelingsskilte med logoet henholdsvis til venstre og til højre. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om logoet skal placeres til venstre eller til højre på de nye afdelingsskilte.

Repræsentantskabet vedtog den 7. december 2022, at "der opsættes nye afdelingsskilte i alle afdelinger med behov for dette.". De nuværende afdelingsskilte er generelt meget nedslidte, og det indstilles derfor, at der opsættes nye afdelingsskilte i alle afdelinger. Administrationen har gennemgået skiltene og anbefalingen er, at der i alt skal opsættes ca. 36 nye skilte.

Der orienteres på mødet om status på arbejdet med opdateret hjemmeside samt oprettelsen af et mailhotel tilknyttet ffb-bolig.dk.

Økonomi og videre proces

Designet af skiltene er under udarbejdelse, og der er endnu ikke indhentet konkrete tilbud fra skilteleverandører. Baggrunden for anbefalingen om at afsætte en ramme på 300.000 kr. fra arbejdskapitalen er derfor alene et overordnet skøn.

Bilag

Bilag 32 Justeret logo

Bilag 33 Logoplacering på skilte

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

- *Organisationsbestyrelsen godkendte det justerede logo.*
- *Organisationsbestyrelsen stemte om hvorvidt logoet skal placeres til venstre eller til højre på de nye afdelingsskilte. Der var 4 stemmer for til venstre, tre stemmer for til højre og to undlod. Logoet placeres derfor til venstre på skiltene.*
- *Organisationsbestyrelsen bevilgede en ramme på 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til nye afdelingsskilte m.v.*
- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status på arbejdet med opdatering af hjemmeside samt mailhotel tilknyttet ffb-bolig.dk til efterretning.*

Sager til drøftelse

19. En redegørelse for byggeriet af nyt kvarterhus i Søndermarken (fortroligt punkt)

20. Siden sidst og orientering fra formanden

Indstilling:

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt er det muligt at orientere om overvejelser af forskellig karakter i forhold til organisationsbestyrelsens arbejde og selskabets udvikling.

Punktet blev ikke behandlet.

21. Nyt fra administrationen og drift fra kundechefen

Indstilling:

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Under dette punkt orienterer kundechef om nyt fra administrationen og servicecentrene.

Punktet blev ikke behandlet. Der udsendes mail til organisationsbestyrelses om status i forhold til en række emner.

Sager til orientering

22. Status på det boligsociale arbejde

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Der orienteres om samarbejdet med Frederiksberg Kommune, status på den Boligsociale Helhedsplan i Søndermarkskvarteret samt seneste nyt fra FFB tværgående boligsociale arbejde.

Derudover skal OB beslutte evt. deltagelse i med medlemmer af Frederiksberg Kommunens Socialudvalg

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orientering om indsatser på det boligsociale område siden sidst til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen drøfter og afklarer hvem der deltager i eventuel opfølgende snak med medlem af Frederiksberg kommunes socialudvalg.

Sagsfremstilling:

Temamøde for/med Frederiksberg Kommunes Socialudvalg.

Frederiksberg kommunes socialudvalg afholdt den 30. oktober 2023 et særligt temamøde, som var henlagt til afdeling Tartuhus, med FFB som vært.

I mødet med socialudvalget deltog kredskonsulent i BL Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Kundechef Pernille Vesterager Neergaard samt boligsocial leder Kim Geertsen.

Dagsordenen for mødet var;

- 1) Den Ny Rammeaftale 2024-2027,
- 2) Den Boligsociale indsats 2024
- 3) Den kommunale hjemløseindsats.

Mødet gav anledning til gode drøftelser med kommunens Socialudvalg, som gav udtryk for stor anerkendelse af FFB's engagerede indsats på det boligsociale område.

Særligt drøftedes konsekvenser af de besluttende kommunale besparelser på det boligsocialområde og mulighederne for, gennem tættere samarbejde og bedre udnyttelse af eksisterende ressourcer og kompetencer, at afbøde virkningerne heraf.

Der var på mødet enighed om at fortsætte drøftelserne herom i starten af det nye år.

Der er yderligere, fra enkelt medlem af socialudvalg som ikke deltog i mødet, udtrykt ønske om en supplerende snak med FFB som organisationsbestyrelse indstilles at afklare mulig deltagelse i.

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Den Boligsocial Helhedsplan for Søndermarks kvarteret

Det såkaldte "1-års eftersyn" som gennemføres sammen med Landsbyggefonden af den Boligsociale helhedsplan er nu afsluttet.

Der har været tale om en meget grund og ressourcekrævende proces som har givet anledning til en justering og prioritering i indsatserne.

Nye aktiviteter er kommet til (Mind Your Own Business, tryghedsindsats, frivillighed i Søndermarkskvarteret, "Vores Stemmer") og andre er udgået (opgangsrepræsentanter, tryghedsvandring, sociale og digitale fællesskaber, legeplads to go). Der henvises særskilt bilag "Overblik over ændringer".

Med ændringerne/justeringerne, som godkendt af såvel styregruppe som følgegruppe, har vi fået en klarere prioritering af indsatsen de sidste knap to år af den Boligsociale Helhedsplans varighed.

Internt kursus for medarbejder samt kolleganetværk for håndtering af sårbare & psykisk syge beboere.

Det første interne kursus for FFB's medarbejdere er nu igangsat, med deltagelse godt 1/3 af medarbejdere fra driften.

Kursets 1. del blev afholdt først i november, og der er en opfølgende dag inden jul. Når det første hold har været igennem hele forløbet evalueres det, før der træffes beslutning om hvorvidt det skal rulles ud til alle medarbejdere.

Samtidigt er det tværgående netværk samlet og opstartes i indeværende år.

Bilag

Bilag 36 Overblik over ændringer

- *Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*
- *Organisationsbestyrelsen drøftede behovet for dialog mellem Frederiksberg Kommunes socialudvalg og FFB's boligsociale udvalg.*

23. Planlægning af kommende møder

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder:

Torsdag den 25. januar 2024

Torsdag den 21. marts 2024

Torsdag den 23. maj 2024

Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Møde den 23. november 2023
Udsendt den 30. november 2023

Torsdag den 12. september 2024

Repræsentantskabsmøder:

Torsdag den 7. december 2023

Torsdag den 13. juni 2024

Udvalgsmøder:

Boligsocialt udvalg -

Byudviklings udvalg -

Drift udvalg – tirsdag den 12. december 2023 og tirsdag den 6. februar 2024

Områdemøder:

SC Solbjerg Have -

SC Betty – onsdag d. 15. november 2023

SC Stjernen –

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Mødeevaluering

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

Det vendes på mødet i januar hvordan rammerne for møderne kan forbedres, derunder evaluering af tid og sted, tidspunktet for spisning, antallet af møder, brug af Teams m.v. Administrationen kommer med oplæg hertil, og aftaler rammerne for mødet i januar med formandskabet.

25. Eventuelt