



Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 16. juli 2020

Udsendt den 29. juli 2020

## Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 16. juli 2020 kl. 17.00 i KAB, Studiestræde 38, Billedsalen

<b>Inviterede</b>	Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Sarah Glerup Kristensen, Poul Larsen, Hanne Wolf Stephensen og John Bøgelund Sørensen
<b>Afbud:</b>	Sarah Glerup Kristensen, Niels Lau Christensen, Mark Ditlev Watson
<b>Fra administrationen</b>	Administrerende direktør Jens Elmelund, byggedirektør Rolf Andersson, byggeudviklingschef Ulrik Steen Jensen, kundechef Kim Geertsen og chefkonsulent Andreas Røpke

### Indholdsfortegnelse

Sager til drøftelse.....	2
1. Søndermarken – initiativer i forhold til renoveringen .....	2
2. Initiativer til styrkelse af driften.....	3
3. Rammer for håndtering af fuldmagter i forbindelse med afdelingsmøder.....	4
4. Upcycling af byggematerialer.....	6
Bilag 1: Notat om udgifterne ved midlertidig genhusning af alle beboere i Blok 1 .....	2
Bilag 2: Rapport fra Teknologisk Institut om kontrol af asbestrengøring.....	2
Bilag 3: Brev fra borgmester Simon Aggesen af den 10. juli 2020 .....	3
Bilag 4: Beboerinformation af den 13. juli 2020.....	3
Bilag 5: Fuldmagt til møder .....	5
Bilag 6: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.....	7

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

## Sager til drøftelse

### 1. Søndermarken – initiativer i forhold til renoveringen

Som indledning til punktet startede organisationsbestyrelsen med at drøfte og besluttede indholdet af den pressemeddelelse som umiddelbart efterfølgende blev sendt til TV2-Lorry (mailet til organisationsbestyrelsen samme aften kl. 22.36)

Siden det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 18. juni 2020 har sagen i Søndermarken udviklet sig på to afgørende punkter.

For det første blev der den 2. juli 2020 konstateret asbestfibre i én lejlighed. Disse blev konstateret på en afdækningsplade i et arbejdsområde i lejlighedens depotrum. Følgegruppen igangsatte umiddelbart efter en kontrol af rengøringen i alle til-venstre-lejligheder i Blok 2 ved Teknologisk Institut. Ved denne gennemgang blev konstateret asbestfibre i yderligere én lejlighed, som ikke er udlejet.

Samtidig har Teknologisk Institut gennemført en stikprøvekontrol af rengøringen i Blok 3-5, hvor der ikke er konstateret asbestfibre.

Derudover har følgegruppen besluttet, at kontrollen ift. asbestarbejder fjernes fra JJW og overgår til Rambøll. Ligeledes er E&P pålagt at udskifte den underleverandør, som står for asbestsanering.

For det andet er der den 10. juli 2020 modtaget brev fra borgmester Simon Aggesen om, at Frederiksberg Kommune nu vil imødekomme FFB's appel af den 15. maj 2020 om midlertidigt stop for den boligsociale anvisning til familieboliger. Borgmesteren har tidligere afvist denne mulighed både den 25. maj 2020 og igen den 11. juni 2020.

Samtidig har borgmesteren på Frederiksberg Kommunes vegne rettet en skarp kritik af FFB og KAB i en række medier. Kritikken retter sig både mod FFB's organisationsbestyrelse, mod KAB's byggeforsørgelsesforretning og mod den almene sektors beboerstyre, hvor beboerne har mulighed for at igangsætte sådanne renoveringer uden genhusning på et afdelingsmøde.

På baggrund af ovenstående udvikling i sagen og på baggrund af JJW's og E&P's massive svigt af beboerne i Søndermarken, blev der den 11. juli 2020 udsendt forslag til beboerinformation til organisationsbestyrelsens godkendelse pr. mail. Beboerinformationen indeholdt blandt andet en beslutning om indkaldelse af et ekstraordinært afdelingsmøde om en eventuel genhusning af samtlige beboere i Blok 1. Beboerinformationen blev godkendt af seks af organisationsbestyrelsens medlemmer og omdelt den 13. juli 2020.

Bilag 1: Notat om udgifterne ved midlertidig genhusning af alle beboere i Blok 1

Bilag 2: Rapport fra Teknologisk Institut om kontrol af asbestrengøringen



Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

- Bilag 3: Brev fra borgmester Simon Aggesen af den 10. juli 2020  
Bilag 4: Beboerinformation af den 13. juli 2020

### **Det indstilles, at organisationsbestyrelsen**

- drøfter en eventuel midlertidig genhusning af alle beboere i Blok 1 og giver mandat til, at følgegruppen kan færdiggøre forslaget, så det kan omdeles den 27. juli 2020
- tager stilling til, om et forslag om kompensation særligt til beboerne i Blok 5 og/eller til alle beboere i Blok 2-5 skal indgå i forslaget til afdelingsmødet
- tager stilling til indstilling fra organisationsbestyrelsens følgegruppe for Tartuhus om, at det generelle tilbud for alle beboere om ophold på hotel, mens der arbejdes i boligen ikke skal gælde for reoveringen af Tartuhus af hensyn til sagens økonomi
- drøfter processen for fremtidige hastebehandlinger, derunder om der også skal udsendes sms til alle og/eller om, der skal afholdes et digitalt møde med kort varsel.

*Organisationsbestyrelsen gav følgegruppen mandat til at færdiggøre forslaget til det ekstraordinære afdelingsmøde den 10. august indeholdende:*

- foreslag om midlertidig genhusning af beboerne i Blok 2 og 1, samt de afledte konsekvenser for huslejen og tidsplanen
- mulig kompensation til beboerne i Blok 2-5

*Udgifterne forbundet med ovenstående afholdes over selskabets arbejdskapital.*

*Organisationsbestyrelsen tog endvidere indstilling til efterretning fra organisationsbestyrelsens følgegruppe for Tartuhus om, at det generelle tilbud for alle beboere om ophold på hotel, mens der arbejdes i boligen ikke skal gælde for reoveringen af Tartuhus af hensyn til sagens økonomi.*

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte at der fremtidigt, ved indkaldelse til ekstraordinært møde med kort varsel, også skal udsendes sms til alle.*

## **2. Initiativer til styrkelse af driften**

Der har gennem de seneste måneder været stigende utilfredshed med den daglige drift. Utilfredsheden drejer sig om manglende systematik i opgaveløsningen, utilstrækkelig opfølgning og overholdelse af aftaler og for svag dialog med afdelingsbestyrelserne og deraf afledt fravær af forventningsafstemning.

Utvivlsomt belaster og udfordrer de store helhedsplansreoveringer, Søndermarken, Solbjerg Have og Tartuhus driftsledelsen ganske meget. Ledelses- og personaleresourcer, som under mere normale omstændigheder ville være fokuseret på dialogen med afdelingsbestyrelsen og driften af de enkelte afdelinger, er således gennem en længere periode blev "slugt" af opgaver og problemstillinger afledt af disse sager.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

Et stykke af vejen har også hele Covid-19 forløbet med reduceret drift samt det faktum, at FFB's tre ejendomsledere ikke har vældig meget erfaring at læne sig op ad også været en medvirkende årsag.

Med baggrund i ovenstående er der behov for en målrettet indsats i andet halvår af 2020 med sigte på hurtigt og markant at få forbedret kvaliteten af driften af afdelingerne og dialogen med afdelingsbestyrelserne.

Efter drøftelse med formandskabet foreslås følgende initiativer med henblik herpå, som skal tjene som grundlag for dialog og forventningsafstemning mellem de enkelte afdelingsbestyrelser og driften:

- Der tilkøbes hjælp til at få udarbejdet systematiske driftsplaner for alle servicecentre/afdelinger. Disse skal udarbejdes i samarbejde med afdelingsbestyrelserne.
- Der tilkøbes hjælp til at få udarbejdet vedligeholdelses- og fornyelsesplaner for alle afdelinger frem mod markvandringerne i foråret 2021.

Herudover søges aftale indgået med et eksternt firma, som giver servicecentrene mulighed for efter behov at rekvirere arbejdskraft til pasning af de grønne områder samt på ad hoc plan at håndtere diverse forfaldende opgaver.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om de anbefalede initiativer.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen i det, det på mødet blev understreget;*

- *At der er tale om en midlertidig mulighed for på ad hoc basis, at trække på eksternt bistand i særlige situationer hvor FFB egen driftsorganisation ikke er robust nok til indenfor egen række/med egen ressourcer, at sikre fornødne opgaver udføres tilfredsstillende.*
- *At såvel driftudvalg som organisationsbestyrelsen præsenteres for de forventede udgifter forbundet med tilkøbet og involveres i den videre proces*

### **3. Rammer for håndtering af fuldmagter i forbindelse med afdelingsmøder**

Som bekendt har ministeriet forlænget den midlertidige bekendtgørelse om håndtering af møder mv. i relation til Covid-19. Den er foreløbig forlænget indtil udgangen af september 2020.

Som noget nyt er der indført mulighed for anvendelse af tilmelding til møder og boligorganisationen skal give mulighed for, at der kan stemmes med fuldmagt på mødet. Det skal sikre, at de beboere, der ikke kan møde fysisk op ikke sættes udenfor indflydelse. Dette gælder også, selvom vedtægterne ikke giver mulighed for at stemme med fuldmagt.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

Det er organisationsbestyrelsen, som sætter rammerne for håndtering af fuldmagter. I den sammenhæng skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende, at:

- der kun kan afgives skriftlige fuldmagter, som afleveres ved indskrivning
- hver lejer/husstand maksimalt kan medbringe én eller maksimalt to fuldmagter – hver fuldmagt giver ret til to stemmer
- der sættes opslag op i opgangene, der orienterer om muligheden for at stemme med fuldmagt og
- om der skal anvendes forhåndstilmeldinger til mødet

Det er KAB's anbefaling, at hver lejer/husstand alene kan medbringe én fuldmagt, der giver ret til to stemmer. Dette er til at håndtere for alle. Ved indskrivningen udleveres to stemmesedler ekstra, hvis der medbringes én fuldmagt.

For at undgå misbrug af stemmer, når der kan anvendes fuldmagt, har KAB udarbejdet en skabelon, som kan anvendes (se bilag).

Den midlertidige bekendtgørelse og hele situationen betyder også, at følgende passus foreslås tilføjet i alle indkaldelser til afdelingsmøder:

*"Boligministeren har indført foreløbige regler i forbindelse med Covid-19. Det betyder, at du kan stemme ved fuldmagt til afdelingsmødet. Fuldmagten skal være skriftlig og hver husstand kan medbringe fuldmagt fra én anden husstand.*

*Ønsker du at stemme ved fuldmagt, skal du henvende dig på [ffb@kab-bolig.dk](mailto:ffb@kab-bolig.dk) eller til dit servicecenter for at rekvirere en fuldmagtsblanket."*

Samt i indkaldelserne i de større FFB afdelinger:

*Mødet indkaldes med forbehold for, at deltagerantallet ikke overstiger retningslinjerne for Covid-19. Derfor bliver vi nødt til at bede dig om at tilmelde dig mødet, hvis du kommer.*

*Det gør du ved at skrive til dit servicecenter senest en uge før mødets afholdelse.*

Det er den enkelte lejer/husstand, der afstemmer med den, de afleverer fuldmagten til.

Bilag 5: Fuldmagt til møder

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen beslutter; at

- fuldmagter, som afleveres ved indskrivningen til mødet, kun kan være skriftlige og udformet på en blanket, der er rekvireres på [ffb@kab-bolig.dk](mailto:ffb@kab-bolig.dk) eller på et af FFB's servicecentre
- hver lejer/husstand maksimalt kan medbringe én fuldmagt for en anden lejer/husstand, svarende til to stemmer

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

- der sættes opslag op i afdelingerne, som orienterer om muligheden for at stemme med fuldmagt
- mødeindkaldelserne tilføjes en passus som foreslået.

*Organisationsbestyrelsen tiltrådte indstillingen. Det er imidlertid i senere udmelding fra ministeriets side præciseret at der ikke må ske indskrænkninger i retten til at møde op med fuldmageter hvorfor ordlyden i indkaldelserne til afdelingsmøder efterfølgende er ændret i overensstemmelse hermed.*

#### 4. Upcycling af byggematerialer

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at upcycle (genanvende) vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsættes denne strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

Udviklingsprojektet, Upcycling af byggematerialer, er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med upcycling af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe spændende og bæredygtige boligområder. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsættes en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe KAB-fællesskabet med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende inden for upcycling af byggematerialer i Danmark, skal bidrage til processen, som indebærer:

- analyse af hvordan man kan indføre upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- visions- og strategiworkshops
- køreplan med konkrete handlinger
- afklaring af mulighed for at anvende upcycledede byggematerialer i et kommende byggeri.

Boligorganisationernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på boligorganisationen.

Ved deltagelse i projektet bliver boligorganisationen en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med upcycling af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at boligorganisationen på sigt sammen med de øvrige deltagende boligorganisationer kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
Møde den 16. juli 2020  
Udsendt den 29. juli 2020

Upcycling af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

### **Økonomiske konsekvenser**

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms.  
Bologorganisationernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål:	10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål:	30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter:	180.000 kr. inkl. moms

De tre største boligorganisationer har allerede tilkendegivet, at de vil deltage og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre boligorganisationer, der deltager.

### **Det videre forløb**

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet.

De deltagende boligorganisationer vil i første omgang blive indbudt til at deltage i en visionsworkshop i efteråret. Her skal vi nå frem til en fælles målsætning ift. upcycling og bæredygtighed for byggematerialer og byggeprocesser.

Bilag 6: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om FFB's deltagelse i projektet.

*Organisationsbestyrelsen ønskede på nuværende tidspunkt ikke at deltage i projektet.*