

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

Møde den 25. marts 2021

Udsendt den 7. april 2021

## Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 25. marts 2021 kl. 17.00 Mødet afholdes digitalt på Teams

<b>Inviterede</b>	Laurits Roikum, Klaus Linder, Jørgen Blond, Niels Lau Christensen, Hanne Wolf Stephensen, John Bøgelund Sørensen, Mark Ditlev Watson, Mikkel David Blondin Poulsen, Tina Agerskov Valentin
<b>Afbud fra</b>	Hanne Wolf Stephensen
<b>Fra administrationen</b>	Kundechef Kim Geertsen, chefkonsulent Andreas Røpke, byggeredirektør Rolf Andersson (frem til punkt 10)

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021 .....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Siden sidst og orientering fra formanden .....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Prækvalifikationsansøgning; Helhedsplan for Søndermarkskvarteret .....	4
5. Lukket punkt.....	5
6. Lukket punkt.....	5
7. Adolphinegården; Midler til indretning af fælleslokale .....	5
8. Solbjerg Have; nedsættelse af følgegruppe for LAR-projekt.....	6
9. Broagerhus; nedsættelse af følgegruppe for LAR-projekt .....	6
10. FFB's beboerkommunikation; mere fokus på boligorganisationen.....	7
11. Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift.....	7
12. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021.....	9
Sager til orientering.....	10

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

13. Udlejningstal 2020 .....	10
14. Adolphinegården; Status.....	12
15. KAB/Boblberg får støtte fra BL's ensomhedspulje.....	13
16. Nyt multifunktionelt spise-, kultur og aktivitetshus; Status .....	13
17. Solbjerg Have; Status på renoveringssagen .....	14
18. Forsikringsudbud .....	15
19. Status på ekstra hjælp fra Driftssupport .....	16
20. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 .....	16
21. Ændrede omstændigheder for fælles udbud af energimærkning .....	17
22. Planlægning af kommende møder.....	17
23. Mødeevaluering.....	18
24. Eventuelt.....	18

## Bilag

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021.....	3
Bilag 6: Tabel 18. Ghetto kriterier og tabel 19 valgdeltagelse .....	12
Bilag 7: FFB-udlejning 2020.....	12

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021, der tidligere er fremsendt til kommentering, er vedhæftet til endelig godkendelse og underskrivelse ved først kommende lejlighed.

### **Det indstilles,**

at referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021 godkendes og underskrives.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. januar 2021

*Jørgen Blond erindrede om, at referatet efter den foreløbige godkendelse af organisationsbestyrelsen mailes til afdelingsbestyrelsesformændene. Med denne bemærkning blev referatet godkendt.*

## 2. Revisionsprotokol

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

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 3. Siden sidst og orientering fra formanden

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

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Laurits Roikum orienterede om:*

- *At det er intentionen i løbet af efteråret at afholde et organisationsbestyrelsesseminar med fokus på evaluering af de gennemførte renoveringsprojekter i selskabet*
- *Regeringens seneste boligpolitiske udspil. Ordet "ghetto" afskaffes i lovgivningen, "Ghettoer" bliver til parallelsamfund. "Hårde ghettoer" bliver til omdannelsesområder. Der indføres samtidigt en ny kategori af boligområder; "forebyggelsesområder" Forebyggelsesområder er almene boligområder med mere end 1.000 beboere, hvor mere end 30% ikke er i arbejde eller uddannelse, der bor mere end dobbelt så mange med en dom, mere end 60% har kun en grunduddannelse og mindre end 65% af den regionale gennemsnitsindkomst. To af disse fire kriterier skal opfyldes, og så skal der være mere end 30% med ikke-vestlig baggrund for at være et forebyg-*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

*gelsesområde. Kravene er altså sænket i forhold til den eksisterende ghettoliste, når det gælder beskæftigelse, kriminalitet og indtægt. Det er dermed en del lettere at komme på denne liste, hvor Stjernen - og potentielt også afdeling Søndermarken - vil optræde.*

- *I forbindelse med det kommende kommunalvalg i november 2021 tænkes over muligt valgstormøde eller lignende.*
- *Ibrugtagningen af det nye KAB-Huset er desværre udskudt 14 dage. Det kan betyde af FFB's repræsentantskabsmøde ikke kan afholdes der. Der hersker dog også fortsat usikkerhed om hvorvidt mødet overhovedet vil kunne afholdes grundet COVID-19, så formandskabet vil følge udviklingen tæt.*

## Sager til beslutning

### 4. Prækvalifikationsansøgning; Helhedsplan for Søndermarkskvarteret

Som bekendt meddelte Landsbyggefonden sidste år, at der ikke var grundlag for at søge støtte til en fortsat helhedsorienterede indsats i Søndermarkskvarteret.

Dette med baggrund i, at støtten til boligsocialt arbejde er, blevet beskåret med 100 mio. årligt samt nye kriterier for at opnå støtte.

På baggrund af spritnye data har Landsbyggefonden LBF imidlertid meddelt, at man finder der, er basis for at søge om midler til en videreførelse af indsatsen i Søndermarkskvarteret.

Det vil, hvis ansøgningen imødekommes, muliggøre en fortsat systematisk indsats i en nye fireårig periode. Der skal derfor nu, efter aftale med Landsbyggefonden, i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune udarbejdes en prækvalifikationsansøgning. Denne vil danne baggrund/afsæt for udarbejdelsen af selve helhedsplan for perioden 2022 til og med 2025.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen delegerer til administrationen – i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune – at udarbejde en prækvalifikationsansøgning som baggrund/afsæt for udarbejdelsen af selve helhedsplan.

*Supplerende orienterede kundeforsker Kim Geertsen, fra den forudgående behandling i det boligsociale udvalg om, at:*

- *Medfinansieringen fra Frederiksberg Kommune med al sandsynlighed dels vil bestå af et kontant bidrag dels personaleressourcer, som kan indgå i arbejdet lokalt. FFB's bidrag til samarbejdet vil bestå i, at den boligsociale projektleder forestår projektledelsen som en del af sin samlede opgave. Der vil ikke blive stillet krav om, at de deltagende afdelinger bidrager økonomisk.*
- *Organiseringen omkring det boligsociale arbejde på Stjernen fortsætter som i dag, og Frederiksberg Kommune er indforståede med en lignende model i Solbjerg Have. Det vil betyde, at der også i Solbjerg Have vil være en kommunalt ansat (og finansieret) medarbejder til at løfte den boligsociale indsats i afdelingen. Heller ikke her vil der være tale om medfinansiering fra hverken afdeling eller*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

*FFB. Hvis det ønskes, kan Solbjerg Høve i stedet beslutte at ansætte en lokal aktivitetsmedarbejder for egne midler efter samme model, som der i dag er på Stjernen.*

- *Finansieringen fra FFB af det boligsociale indsatsområder fra 2022 alene vil bestå af 2,5 fuldtidsstillinger, som andrager en samlet årlig udgift på ca. 1,5 mio. kr., med nedenstående allokering og fokus:  
-0,7 årsværk til udvikling af implementering af nyt tværgående boligsocialt projekt med sigte på at bryde ensomhed gennem fremme af fællesskaber centreret om sund billig mad (Bistro Betty).  
-1,0 årsværk med særligt fokus på at understøtte de afdelinger i FFB, der ikke er omfattet af en boligsocial indsats. Medarbejderen fungerer som brobygger til kommunale indsatser og samarbejdspartnere samt understøtter igangsættelse af aktiviteter, der styrker fællesskab og sammenhængskraft i afdelingerne.  
- 0,5, årsværk til øvrige ad hoc-opgaver, koordinering ift. kommunalt samarbejde, rådgivning og håndtering af komplicerede beboersager o. lign.  
- 0,3 årsværk øremærket projektledelse og styring.*

*Øvrige udgifter vil være oppebåret af hhv. Landsbyggefonden og Frederiksberg Kommune, samt tilskud fra diverse fonde og puljer.*

*Med disse supplerende oplysninger blev det delegeret til administrationen – i tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune – at udarbejde en prækvalifikationsansøgning som baggrund/afsæt for udarbejdelsen af selve helhedsplanen.*

## 5. Lukket punkt

## 6. Lukket punkt

## 7. Adolphinegården; Midler til indretning af fælleslokale

Med henblik på at sikre et funktionelt fælleslokale i stueetagen af den nye afdeling, egnet til blandt andet afholdelse af møder i regi af selskabet, søges efter aftale med formandskabet om 75.000 kr. til formålet.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bevilliger op til 75.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til indretning af afdelingens fælleslokale.

*Organisationsbestyrelsen bevilligede op til 75.000 kr. fra selskabets arbejdskapital til indretning af afdelingens fælleslokale.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## 8. Solbjerg Have; nedsættelse af følgegruppe for LAR-projekt

Der har igennem længere tid været dialog med Frederiksberg Energi om et eventuelt LAR-projekt i Solbjerg Have med forsinkelsesbassiner og/eller tiltag i terræn. Det har været et ønske fra følgegruppen for helhedsplanen, at et sådant projekt kunne indtænkes i helhedsplanen, men det har ikke kunnet lade sig gøre. Men det tyder nu på, at projektet alligevel kan realiseres.

Projektets økonomi er selv bærende på den måde, at ejerforeningen er bygherre og optager et lån, men at forsyningsselskabet betaler alle afdrag, renter og omkostninger på lånet.

Hovedudfordringen i projektet er således ikke økonomisk, men at projektet skal koordineres med en række andre projekter: Færdiggørelsen af helhedsplanen med genopretning af udearealerne, en eventuel nedgravet affaldsløsning samt områdefornyelsen Finsensvej Vest.

For at koordinere dette arbejde, samt for at træffe beslutninger undervejs i processen, foreslås derfor nedsat en ny følgegruppe for LAR-projektet, som samtidig også får følgegruppeansvaret for den resterende genopretning af udearealerne i helhedsplanen samt for at indtænke en eventuel nedgravet affaldsløsning, eventuel udskiftning af hovedvandedninger i jord samt projekter i regi af den kommunale områdeudvikling.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen nedsætter en følgegruppe bestående af Flemming Bajlum, Mikkel Blondin, Sarina Guastella og Hanne Illum.

*Organisationsbestyrelsen nedsatte en følgegruppe bestående af Flemming Bajlum, Mikkel Blondin, Sarina Guastella og Hanne Illum.*

## 9. Broagerhus; nedsættelse af følgegruppe for LAR-projekt

Projektet har været undervejs siden 2017 hvor organisationsbestyrelsen på sit møde den 17. september 2020 bevilligede afdelingen et udlæg på 100.000 kr. til afholdelse af udgifter forbundet med igangsætning.

Projektet er nu gået ind i den fase hvor en formel følgegruppe skal nedsættes med ansvar for realiseringen af projektet.

Fra afdelingsbestyrelsen side ønskes følgende udpeget; Jes Ulrichsen, Pia Green Hall samt Charlotte Vestermann Svendsen.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen nedsætter en følgegruppe bestående; Jes Ulrichsen, Pia Green Hall, Charlotte Vestermann Svendsen samt ét medlem af organisationsbestyrelsen.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

*Organisationsbestyrelsen nedsatte en følgegruppe bestående af Jes Ulrichsen, Pia Green Hall, Charlotte Vestermann Svendsen og Klaus Linder.*

## 10. FFB's beboerkommunikation; mere fokus på boligorganisationen

Da FFB's nye driftsstruktur blev vedtaget og planlagt i 2017 var det hensigten, at beboerne primært skulle forholde sig til egen afdeling og FFB (samt til KAB), men ikke til de enkelte servicecentre, som primært var tænkt som en intern organisering i driften.

Siden har det udviklet sig sådan, at der ikke er nogen klar praksis i forhold til hvornår henholdsvis "FFB" og de enkelte servicecentre bruges i beboerkommunikation fra driften.

Blandt andet på grund af Servicecenter Solbjerg Haves flytning til Finsenshave samt den eventuelt forestående flytning af Servicecenter Betty til Søndermarken (som behandles under et andet punkt på dagsordenen) er der grund til at overveje denne praksis.

Administrationens anbefaling er, at den oprindelige hensigt fastholdes, og at fokus i beboerkommunikationen derfor fremover vil være på "FFB", og dermed ikke på de enkelte servicecentre. Efter ønske fra formandskabet forelægges dette for organisationsbestyrelsen til godkendelse.

### **Det indstilles,**

at driften fremover altid betegnes som "FFB" og "Frederiksberg Forenede Boligselskaber" i FFB's beboerkommunikation.

*Jørgen Blond foreslog som alternativ til indstillingen, at servicecentrene i stedet ændrer navne til FFB Nord (Servicecenter Stjernen), FFB Syd (Servicecenter Betty) og FFB Vest (Servicecenter Solbjerg Havn).*

*Organisationsbestyrelsen behandlede Jørgen Blonds forslag og indstillingen som alternativer, da der var enighed om, at der skal justeres grundet de to flytninger. Fire stemte for Jørgen Blonds forslag, og fire – derunder formanden – stemte for indstillingen. Da formandens stemme efter forretningsordenen er udslagsgivende ved stemmelighed, blev indstillingen vedtaget.*

## 11. Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## *100 % giftfri drift*

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, fx ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

## *CTS-hosting*

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

## *Værktøj og køretøjer med batteri*

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljømæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

## *Bæredygtigt indkøb*

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO<sub>2</sub> udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

## **Økonomiske konsekvenser:**

- Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.
- CTS -hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemål. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.
- AKKU-køretøjer og værktøjer forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og disel-drevne køretøjer og maskiner.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

- Bæredygtigt indkøb kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen beslutter om man ønsker at tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

*Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig at ønske anbefalinger fra KAB inden for relevante områder.*

## **12. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021**

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021, og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens 3 familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde 2 sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering. Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

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

Det er KAB's administration, der i sidste ende 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.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

I 2020 deltog 10 familie- og 5 seniorophold fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

*Økonomiske konsekvenser:*

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

*Økonomi seniorophold*

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

*Økonomi familieophold*

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

\* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

## **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om hvorvidt beboerne i Frederiksberg Forenede Boligselskaber skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

*Formanden foreslog tilskuddet fra selskabet pr. deltager sat op til 1.200 kr. Efter drøftelse valgte organisationsbestyrelsen imidlertid at holde fast i det nuværende beløb på 1.050 kr. pr. deltager og tiltrådte således indstillingen.*

## **Sager til orientering**

### **13. Udlejningstal 2020**

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud Frederiksberg Forenede Boligselskaber, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

*Udlejninger 2020 for Frederiksberg Forenede Boligselskaber*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber

møde den 25. marts 2021

Udsendt den 7. april 2021

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Frederiksberg Forenede Boligselskaber er der i 2020 indgået 419 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,5	9,0	46,9	27,3	36,14	38,3	8,6	5,6	3,0	9,5

## Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2017	159	3.506	4,4	9,3	51,6	34,3	8,2	11,9	17,6	16,9	8,2	6,1	10,1	21,6
2018	190	3.229	5,79	15,5	30,53	33,8	13,16	15,4	11,05	5,5	11,05	6,2	28,42	25,5
2019	256	4.840	25,0	17,4	24,6	27,5	8,33	19,9	7,14	4,6	3,57	4,8	32,94	26,7
2020	202	4.577	15,03	14,7	29,02	23,2	16,58	27,9	24,35	6,05	7,77	5,3	11,92	24,2

\*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Som supplement og til yderligere uddykning medsendes bilag a) tabel 18. Ghettokriterier og tabel 19 valgdeltagelse samt b) FFB-udlejning 2020.

## Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For Frederiksberg Forenede Boligselskaber er der pr. 1. januar 2021 i alt 395 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## Udsættelser 2016 - 2020

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Frederiksberg Forenede Boligselskaber og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2016	2.905	44.288	8	126	5	34
2017	2.905	44.570	10	153	4	34
2018	2.971	45.200	8	187	3	23
2019	3.057	57.699	6	194	2	50
2020	3.161	58.182	10	177	6	45

\*(familie, ældre og ungdom)

### Det indstilles;

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 6: Tabel 18. Ghattokriterier og tabel 19 valgdeltagelse

Bilag 7: FFB-udlejning 2020

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Adolphinegården; Status

Der blev senest orienteret om status på denne byggesag på organisationsbestyrelsesmødet den 17. oktober 2019, hvor byggearbejderne var i fuld gang.

Byggeriet blev afleveret den 1. december 2020 og var, umiddelbart efter nytår, klar til at blive taget i brug. Opførelsesprocessen forløb generelt uden problemer og ved afleveringen blev der kun noteret ganske få mangler ved byggeriet.

Der pågår nu den administrative lukning af byggesagen med entreprenøren. Byggeregnskabet er under udarbejdelse og holder sig indenfor budgettet.

Frederiksberg Kommune har netop godkendt vedtægterne for Adolphinegårdens grundejerforening, og dermed er der klar til stiftelsen af Grundejerforeningen C. F. Richs Vej 103 med efterfølgende tinglysning af vedtægterne.

### Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## 15. KAB/Boblberg får støtte fra BL's ensomhedspulje

KAB's ansøgning til BL's ensomhedspulje til – i partnerskab med Boblberg og Røde kors – at gennemføre en tværgående indsats i en række KAB administrerede selskaber, har fået tildelt støtte.

FFB er sammen med en lille håndfuld andre boligorganisationer udvalgt til at deltage i projektet. Da der er tale om et pilotprojekt, bliver det rigtig spændende at erfare, hvordan projektet kan bidrage til arbejdet med at skabe fællesskab i FFB, i en indsats som vi selv får mulighed for at sætte vores præg på. Mere om dette når projektet folder sig ud.

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

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 16. Nyt multifunktionelt spise-, kultur og aktivitetshus; Status

Ved sidste organisationsbestyrelsesmøde, den 28. januar 2021, blev bestyrelsen orienteret om visionen og udviklingen af nyt boligsocialt koncept jf. et multifunktionelt spise- og kulturhus.

Der er fremdrift i projektet og der er blevet tilknyttet en overordnet projektleder samt en byggeprojektleder.

For at komme ordentligt i gang er huset blevet besat og vurderet i forhold til omfang af renovering og basisløsninger for ibrugtagning. Renoveringen kan forhåbentligt påbegynde ca. medio 2021.

Der arbejdes p.t. på at konsolidere aktiviteter igennem foreningen Det Runde Bords drift af socialøkonomisk virksomhed med fokus på bl.a. opstart af fællesspisninger og medfællesskaber med udgangspunkt i det multifunktionelle spise- og kulturhus. Et kulturhus, der også kan danne ramme for mange af de boligsociale aktiviteter.

Desuden er der en kontinuerlig proces omkring at opnå eksterne midler til dette opstartsarbejde. Blandt andet er der god kontakt med Nykredits Fond og Realdania. I denne forbindelse har der også været en positiv dialog med Medborgercentret og Frederiksberg Kommune, som støtter glædeligt op om udviklingen af Betty I, og som så vidt, det er muligt, gerne bidrager til at understøtte dette sociale samlingspunkt for beboere og lokalområde.

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

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

*Klaus Linder rejste spørgsmål om lejeniveauet for stueetagen. Kundechef Kim Geertsen henviste til referatet fra det seneste organisationsbestyrelsesmøde den 28. januar 2021, hvor det er protokolleret:*

*"Klaus Linder rejste spørgsmål om lejeniveauet for stueetagen. Kundechef Kim Geertsen oplyste, at dette vil ligge indenfor rammerne af organisationsbestyrelsens tidligere beslutning herom, men at spørgsmålet – før konkret aftale skal indgås – vil blive forelagt organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen tiltrådte herefter indstillingen".*

*Supplerende blev der, på foranledning af Niels Lau Christensen, orienteret om igangværende drøftelser med potentielle samarbejdspartnere for så vidt udnyttelse af stueetagen samt om den igangværende indsats med at tilvejebringe fondsmidler til det samlede projekt.*

## 17. Solbjerg Have; Status på renoveringssagen

Bestyrelsen blev senest orienteret om status på bestyrelsesmødet den 1. februar 2020.

Her blev bestyrelsen orienteret om branden i blok A, usikkerhed om brandens indflydelse på fremdriften og at der var kommet endeligt skøde på de nye ældreboliger på 2. sal på Lauritz Sørensens Vej.

Siden seneste orientering blev Danmark og byggesagen udfordret af coronakrisen fra marts 2020 og frem til afleveringen, der blev gennemført den 15. januar 2021.

Håndteringen af coronakrisen medførte en mindre udskydelse af byggesagens afleveringstidspunkt på 2 uger. Derudover blev der lagt et stort arbejde i at informere og sikre både håndværkere og beboere om muligheder og udfordringer ved den fortsatte gennemførelse af byggesagen på trods af den igangværende corona situation.

Ved fælles hjælp og ikke mindst meget tålmodige beboere samt en stor indsats fra beboerkoordinator og drift, er det lykket at fastholde fremdriften og færdiggørelsen af helhedsplanen.

Beboerne er midlertidigt flyttet på hotel eller har i særlige tilfælde fået tilbudt en beboelsespavillon i Solbjerg Have, så der kunne skabes tilstrækkelig sikkerhed og tryghed for, at man ikke blev smittet mens der foregik byggearbejder i boligen.

Der er gennemført 3 følgegruppemøder efter udbruddet af corona.

Byggesagen blev afleveret rettidigt den 15. januar 2021 og der pågår opfølgning af udskudte arbejder, blandt andet i blok A.

I øjeblikket er det især terrænarbejder, betonarbejder på trapperne og belysning af parterreløfter i blok A, som udestår. Der følges løbende op på status over for entreprenøren og rådgiver.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

Det er aftalt at alle mangler og udskudte arbejder skal være helt færdiggjorte til udgangen af april 2021.

Alle ældreboliger på 2. sal på Lauritz Sørensens Vej er færdiggjorte og overdraget til udlejning gennem Frederiksberg Kommune, som har anvisningsretten til ældreboligerne. Der pågår løbende opfølgninger for at få kommunen til at sikre kontraktgrundlaget med de visiterede beboere.

Den godkendte huslejestigning på 122,12 kr./m<sup>2</sup>/år er varslet og iværksat fra 1. februar 2021.

#### *Det videre forløb*

Det forventes, at der i april 2021 kan fremlægges forslag til byggeregnskab for følgegruppen. Derefter fremlægges byggeregnskabet til godkendelse i organisationsbestyrelsen og efterfølgende indsendes skema C-ansøgning til Frederiksberg Kommune.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. Forsikringsudbud**

Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert 5. år, og det er i år.

Organisationsbestyrelsen delegerede på baggrund af mail pr. 5 februar 2021 til formandskabet at træffe beslutning om hvorvidt FFB skal være med i en samlet rammeaftale og efterfølgende udbud samt, i tilknytning hertil, at tage stilling til spørgsmål vedrørende selvrisiko.

På baggrund af møde med KAB's vicedirektør Lone Skriver blev det besluttet at FFB indgår i en samlet rammeaftale og efterfølgende udbud hvor det ligger til grund af afdelingernes selvrisiko vil være 10.000 kr. pr. sag og at glas og kummesager/skader ikke vil være dækket.

Håbet er, som minimum, at afdelingerne undgår stigende udgifter til forsikringer i 2022.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager formandskabets beslutning til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

## 19. Status på ekstra hjælp fra Driftssupport

Driftssupport har nu besøgt alle afdelinger samt gennemgået alle afdelingers vedligeholdelses- og fornyelsesplaner i samarbejde med ejendomslederne. Dette er sket med fokus på de 20 bygningsdele, som er udvalgt af Landsbyggefonden til ekstern granskning.

De resterende bygningsdele og aktiviteter gennemgås af ejendomslederne frem mod, at udkastene til driftsbudgetter for 2022 skal forelægges for afdelingsbestyrelserne.

Det overordnede fokus i gennemgangen er at sikre tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger.

Det samlede resultat af gennemgangen af vedligeholdelses- og fornyelsesplanerne præsenteres på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Klaus Linder foreslog et møde med fokus på de tilrettede vedligeholdelses- og fornyelsesplaner, når disse foreligger. Der var enighed om at afholde et sådant, hvor Driftssupport inviteres. Organisationsbestyrelsen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.*

## 20. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1,8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1,5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1,7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1,8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1,8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1,8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10%, dvs. omkring 175 mio. kr. Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelspotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO. Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelspotentiale og hele tiden være i dialog med boligorganisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelspotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

## **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Det blev vendt, at der er behov for at fastsætte konkrete effektiviseringsmål for afdelingerne, som almenboligloven foreskriver. Dette behandles forventeligt på november mødet, da det vil kræve en del forberedelse samt forudgående behandling i driftsudvalget. Organisationsbestyrelsen tog i øvrigt orienteringen til efterretning.*

## **21. Ændrede omstændigheder for fælles udbud af energimærkning**

Organisationsbestyrelsen har tidligere taget stilling til, om man vil være med i et fælles udbud af energimærkning (mødet den 17. september 2020).

Omstændighederne har imidlertid ændret sig, da Landsbyggefonden, som en del af et granskningsprojekt, sørger for at der udarbejdes nye/opdaterede energimærkninger, og at der via granskningsprojektet også betales for energimærkningerne. Til orientering kan oplyses, at der skal granskes på 20 bygningsdele på forskellige bygningstyper. Granskningen skal ske for alle boligafdelinger. Der vil komme yderligere information om dette på et senere tidspunkt.

Af denne grund annulleres bevillingen til udbuddet og selskabet vil få denne besparelse.

## **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Planlægning af kommende møder**

# Referat

Frederiksberg Forenede Boligselskaber  
møde den 25. marts 2021  
Udsendt den 7. april 2021

*Organisationsbestyrelsesmøder:*

Torsdag den 27. maj 2021:

Torsdag den 16. september 2021:

Torsdag den 25. november 2021:

*Repræsentantskabsmøder:*

Torsdag den 17. juni 2021: KAB Huset Spisesalen med middag

Torsdag den 9. december 2021: KAB Huset Spisesalen/middag ude

## **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Mødeevaluering**

### **Det indstilles**

at organisationsbestyrelsen evaluerer mødet.

*Intet at referere.*

## **24. Eventuelt**

*Jørgen Blond foreslog, at organisationsbestyrelsen på et kommende møde drøfter mulighederne for opstilling af el-ladestandere.*