

Referat

Udvalg	31 Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Mødeværrelset
Dato og tid	02.06.2025 17.00 - 19.00
Deltagere	<p>Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef) (Til stede)</p> <p>Ane Gerken (Chefkonsulent) (Til stede)</p> <p>Lars Strand (Chefkonsulent) (Til stede)</p> <p>Anders Jensen (Konsulent) (Til stede)</p> <p>Jørgen Blond (Formand) (Til stede)</p> <p>Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) (Til stede)</p> <p>Niels Lau Christensen (Medlem) (Til stede)</p> <p>John Bøgelund Sørensen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Mark Ditlev Watson (Medlem) (Til stede)</p> <p>Louise Clarke (Medlem) (Til stede)</p> <p>Thomas Jean Nielsen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Birgitte Rasmussen (Medlem) (Til stede)</p> <p>Hannibal Immer Silva (Medlem) (Til stede)</p>

INDHOLD

[1. Godkendelse af dagsorden](#)

[2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde](#)

[3. Gennemgang af resultater fra beboertilfredshedsundersøgelse](#)

[4. Erhvervstrategi for FFB](#)

[5. Afslutning af forløb om produktkendsskab og FFBs gældende administrationsaftale.](#)

[6. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027](#)

[7. Nyt fra formand og kundecenter](#)

[8. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen uden bemærkninger.

2. Godkendelse af referat fra seneste organisationsbestyrelsesmøde

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 15. maj 2025 er sendt til digital underskrift hos formanden. Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.

3. Gennemgang af resultater fra beboertilfredshedsundersøgelse

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om resultaterne fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 samt om det videre arbejde med at anvende undersøgelsens data i driften og administrationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om resultaterne fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.
- tager orienteringen om det videre arbejde med anvendelsen af data fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 30. januar 2025 at gennemføre en beboertilfredshedsundersøgelse blandt alle FFB's beboere i 2025 og 2026 for at evaluere FFB's drift og beboerservice. Den 20. marts 2025 blev organisationsbestyrelsen orienteret om beboertilfredsundersøgelsens spørgsmål, som driftsudvalget havde bearbejdet på deres møde den 10. marts 2025.

Beboertilfredshedsundersøgelsen blev gennemført i perioden fra den 7. april til den 6. maj 2025. For at nå ud til så mange beboere som muligt blev der anvendt fire forskellige kommunikationskanaler:

- Fysiske postkort omdelt til alle beboerne inden undersøgelsens begyndelse
- SMS
- E-mail
- Push-besked fra appen Mig og Min Bolig

De første invitationer til at deltage i undersøgelsen blev sendt via e-mail og SMS den 7. april 2025. Deltagere, der endnu ikke havde besvaret undersøgelsen, modtog løbende påmindelser.

Respondenter og besvarelser

Alle beboere, der er registreret som juridiske lejere, har haft mulighed for at deltage i undersøgelsen. Det svarer til i alt 3.642 potentielle respondenter. Afdelingerne Lindehaven (plejecenter), Betty Nansens Allé 51-53 (Bostedet Betty) og Solbjerghave II blev udeladt fra undersøgelsen, da beboerne her ikke har direkte kontakt med FFB's medarbejdere, men i stedet med kommunale medarbejdere.

Ud af 3642 mulige respondenter, har 1087 (30%) besvaret hele undersøgelsen, mens 134 (4%) har besvaret dele af undersøgelsen. Besvarelsesprocenten er nogenlunde lige i de tre servicecentre. For at sikre at beboernes besvarelser forbliver anonyme, skal mindst fem beboere gennemføre undersøgelsen, for at en boligafdelings besvarelser kan bruges til afrapportering. Ingen af de adspurgte boligafdelinger har haft færre end fem besvarelser, hvilket muliggør afrapportering i alle adspurgte boligafdelinger. En udvidet udlægning af tallene kan findes i rapporten (se bilag 1).

Undersøgelsens niveauer

Der kan trækkes data fra undersøgelsen på flere niveauer – fra selskabsniveau til afdelingsniveau. Som øverste ledelse i FFB modtager organisationsbestyrelsen en afrapportering på selskabsniveau samt for de tre servicecentre (se bilag 2).

Til orientering vedlægges desuden et eksempel på data fra en enkelt afdeling (se bilag 3). Data på afdelingsniveau vil blive behandlet lokalt i driften.

Organisationsbestyrelsen får præsenteret de første resultater mundtligt med udgangspunkt i rapportererne i bilag 1-3.

Datadrevet driftsledelse

For at sikre, at data fra beboertilfredshedsundersøgelsen bliver brugt til at optimere drift og beboerservice, igangsættes et forløb i driftsledelsen og administrationen, hvor driftschefer og serviceledere bliver klædt på til at arbejde med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen. Hvert servicecenter skal arbejde med handleplaner baseret på data fra beboertilfredshedsundersøgelsen, ligesom de lokale resultater skal drøftes med afdelingsbestyrelserne. Dette forløb blev godkendt af organisationsbestyrelsen den 30. januar 2025.

Driftsudvalget vil løbende blive orienteret om driftens arbejde med beboertilfredshedsundersøgelsen.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har i sig selv ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Driftsledelsen bliver forelagt de overordnede resultater for beboertilfredshedsundersøgelsen, hvorefter forløbet med at arbejde med data i driften påbegyndes. Det vil være et fokusområde for administrationen og driftsledelsen det resterende af 2025.

Resultater fra beboertilfredshedsundersøgelsen vil ligeledes blive fremlagt for repræsentantskabet den 12. juni 2025.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om arbejdet med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen, ligesom data vil blive brugt løbende i relevante indstillinger.

Kommunikation

De overordnede resultater fra beboertilfredshedsundersøgelse vil blive kommunikeret ud via FFB's nyhedsbrev. På afdelingsniveau vil der blive kommunikeret ud lokalt om resultater og igangsatte initiativer på baggrund af beboertilfredshedsundersøgelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om resultaterne fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om det videre arbejde med data fra beboertilfredshedsundersøgelsen 2025 til efterretning.

Bilag**Navn**

Bilag 1 - Overblikrapport - FFB BTU 2025

Bilag 2 - Overblikrapport - Servicecenter Nord Syd Vest

Bilag 3 - Overblikrapport - FFB BTU 2025 - Afdeling - Havremarken

4. Erhvervsstrategi for FFB

Indstillingen om en erhvervsstrategi for en toårig periode blev drøftet af organisationsbestyrelsen på mødet i marts 2025. Det blev besluttet at anmode KAB om at udarbejde et oplæg til et efterfølgende møde med fokus på, hvordan FFB's afdelinger kan inddrages i en eventuel erhvervsstrategi. Dette inkluderer overvejelser om sammensætning og mandat for udvalgets medlemmer samt deres rolle.

KAB's chefkonsulent med ansvar for erhvervsstrategiske samarbejder i de KAB-administrerede selskaber, Lars Strand, deltager i organisationsbestyrelsesmødet med et oplæg. På mødet vil der desuden blive givet en kort redegørelse for rammerne for henlæggelser til erhvervslejemål samt en anbefaling til, hvordan FFB fremover kan arbejde med dette inden for rammerne af en erhvervsstrategi.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen vedtager en toårig erhvervsstrategi og nedsætter et udvalg med medlemmer udpeget af organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

De erhvervsstrategiske opgaver er beskrevet i indstillingen til seneste møde, indstillingen er vedlagt som bilag.

Formål: Et erhvervsstrategiudvalg bestående af medlemmer fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne skal definere visionen, evaluere udviklingen og sikre, at strategien er i overensstemmelse med boligorganisationens strategi 2025.

Oplæg - sammensætning af et udvalg i FFB:

Et erhvervsstrategiudvalg kan bestå af to medlemmer fra organisationsbestyrelsen og tre medlemmer fra afdelingsbestyrelserne - ét medlem fra henholdsvis FFB Syd, Vest og Nord.

Fagligt deltager konsulenten for erhvervsstrategi samt repræsentanter fra FFB's Kundecenter, driftsorganisation og boligsociale team efter behov. Udvalget mødes 3-4 gange årligt.

Udvalgets rolle er fra starten at udvikle de kriterier, der skal danne grundlag for rekruttering af virksomheder og forretninger, som kan bidrage positivt til lokalområdet. I løbet af perioden skal udvalget drøfte relevante indsatser, evaluere udviklingen og løbende orientere og rapportere til både organisationen og de enkelte afdelinger.

Kommissorium for erhvervsstrategien: Der arbejdes ud fra et sæt kriterier, som udvikles af

erhvervsstrategiudvalget. Målet er, at alle erhvervslejemål, der gendlejes i perioden, i videst muligt omfang udlejes til virksomheder, der lever op til disse kriterier og kan bidrage positivt til lokalområdet. Der formidles løbende information til FFB's beboere om den positive udvikling inden for erhvervslivet.

Udvalget foretager en vurdering af de eksisterende erhvervslejere, indsamler viden fra de enkelte afdelinger og udarbejder en handleplan i forhold til disse lejemål.

Økonomiske konsekvenser

Pakken koster 250.000 kr. årligt og svarer til 1/3 årsværk. Hvis organisationsbestyrelsen godkender tilkøbet, vil opgaven blive finansieret via selskabets arbejdskapital i årene 2025 og 2026.

Det videre forløb

Er beskrevet i seneste indstilling. Udvalget konstitueres, snarest muligt i 2. eller 3. kvartal 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog – med 5 stemmer for og 4 imod – at tilkøbe en toårig erhvervsstrategi for FFB og at afsætte midler fra selskabets arbejdskapital til projektet. Organisationsbestyrelsesmedlem Birgitte Rasmussen stemte imod.

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde beslutningen om sammensætningen af et erhvervsstrategiudvalg til det konstituerende møde i august.

Bilag

Navn

Indstilling om en erhverstrategi, marts 2025

5. Afslutning af forløb om produktkendsskab og FFBs gældende administrationsaftale.

En afslutning på forløbet om FFB's gældende administrationsaftale som organisationsbestyrelsen igangsatte på mødet i januar 2025.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager nedenstående gennemgang af FFB's gældende administrationsaftale til efterretning, og dermed afslutter forløbet.

Baggrund.

Organisationsbestyrelsen traf på mødet den 30. januar 2025 beslutning om at igangsætte et forløb med det formål at give bestyrelsen et bedre kendskab til de ydelser, KAB leverer. Forløbet er gennemført gennem en række tematiske drøftelser af KAB's ydelseskatalog og FFB's administrationsaftale for at tydeliggøre og udspecificere, hvilke ydelser KAB leverer til FFB.

Ud over et oplæg fra KAB Jura, som var startskuddet på hele forløbet, har organisationsbestyrelsen deltaget i tre temamøder i foråret. Her har en række af KAB's kerneområde gennemgået den del af ydelseskataloget, som de har ansvaret for, på følgende tre konkrete møder:

- Udlejning, husleje, restance samt de særlige juridiske ydelser, der understøtter området.
- Økonomiydelser med særligt fokus på kundeøkonomi
- Understøttende ydelser til FFB's driftsorganisation samt FFB's Kundecenter

På organisationsbestyrelsens møde i januar 2025 blev der også truffet beslutning om at nedsætte en mindre gruppe, som kunne indgå i yderligere møder om administrationsaftalen. Grundet meget høj mødeaktivitet i og omkring organisationsbestyrelsen har der dog ikke været afholdt møder i gruppen, og det er i stedet aftalt med formandskabet, at den endelige afslutning på forløbet tages med den samlede organisationsbestyrelse.

Sagsfremstilling - gennemgang af administrationsaftalen.

FFB's gældende administrationsaftale er baseret på KAB's ydelseskatalog, som indeholder en detaljeret beskrivelse af, hvad KAB leverer, samt et prisblad med de gældende takster. Som tillæg til administrationsaftalen har FFB indgået en aftale om valg af en "lokal driftsmodel", hvilket betyder, at hele FFB's organisation er ansat lokalt.

Den gældende administrationsaftale mellem FFB og KAB blev indgået den 25. januar 2011, og beslutningen om driftsmodellen blev truffet i 2012. De gældende bilag til FFB's samlede aftale med

KAB er vedlagt dette dagsordenspunkt som bilag.

Efterfølgende har FFB valgt at organisere den lokale drift i tre servicecentre. De grundlæggende snitflader mellem FFB og KAB i forhold til driftsorganisationen er dog fortsat som besluttet i 2012. Organisationsbestyrelsen har i løbet af 2024 haft en række drøftelser om organiseringen af driftsorganisationen. Denne indstilling omhandler derfor udelukkende administrationsaftalen mellem KAB og FFB.

KAB's administrationsaftale med FFB.

KAB tilbyder grundlæggende to produktpakker til almene boligorganisationer: Stor Pakke og Lille Pakke.

FFB har "Stor pakke med lokal driftsmodul, udvidet". Inden for rammerne af "Stor Pakke" leverer KAB en række konkrete ydelser med udgangspunkt i de fire nedenstående moduler.

For en detaljeret beskrivelse af indholdet henvises til KAB's til enhver tid gældende ydelseskatalog. Nedenfor gives en opsummering af de ydelser, KAB leverer til FFB i den aktuelle aftalepakke.

Driftsmodul – Udvidet

Det udvidede driftsmodul omfatter en række ydelser, der sikrer en effektiv og professionel drift af boligorganisationerne. Opgaverne løses i den lokalt ansatte driftsorganisation, hvilket sikrer nærhed og kendskab til de specifikke forhold i hver enkelt afdeling. Dette modul dækker alt fra planlagte drifts- og vedligeholdelsesopgaver til håndtering af vanskelige bygningsrelaterede sager og rådgivning vedrørende råderet.

Udlejnings- og Økonomimodul

Udlejnings- og økonomimodulet dækker alle aspekter af økonomisk og administrativ forvaltning af boligorganisationerne. Dette inkluderer budgetlægning, regnskab, huslejeopkrævning og administration af ventelister. Opgaverne løses i KAB-huset, hvilket sikrer en centraliseret og effektiv håndtering. Modulet sikrer, at boligorganisationerne har styr på deres økonomi og administration, herunder håndtering af fraflytning og udlejning samt inkasso og restance.

Sekretariatsmodul - Udvidet

Det udvidede sekretariatsmodul tilbyder omfattende sekretariatsbistand og juridisk rådgivning til boligorganisationerne. Modulet sikrer, at boligorganisationerne får den nødvendige støtte til at håndtere komplekse administrative og juridiske opgaver. Opgaverne løses i KAB-Huset, hvilket bidrager til en effektiv og ensartet håndtering. Modulet omfatter blandt andet behandling af budgetforslag, juridisk bistand, beboerinformation samt støtte til udviklingsprojekter.

Obligatoriske ydelser

De obligatoriske ydelser omfatter en række grundlæggende tjenester, som alle boligorganisationer skal have. Disse ydelser sikrer, at boligorganisationerne overholder lovgivningen og får den nødvendige støtte til daglig drift.

Økonomiske konsekvenser

Alle ydelser leveres i henhold til de gældende takster, jf. KAB's prisblad, som årligt godkendes på KAB's repræsentantskabsmøde.

Det videre forløb

Forløbet afsluttes på nærværende møde.

Kommunikation

FFB's repræsentantskab orienteres om forløbet gennem bestyrelsens beretning, som fremlægges på repræsentantskabets møde 12. juni 2025.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog gennemgangen af FFB's gældende administrationsaftale til efterretning og afsluttede dermed forløbet om produktkendskab.

Birgitte Rasmussen anmodede om, at KAB og FFB's drift – inden færdiggørelsen af budgettet for 2026 – tager initiativ til at sikre, at der er taget højde for, hvordan EVK-ydelserne i Servicecenter Nord håndteres, og om der eventuelt skal ske en økonomisk kompensation til afdelingerne i driftsområdet.

Bilag

Navn

Administrationsaftale

Bilag A

Bilag B

6. Beslutning om deltagelse i beboerkampagner 2025-2027

I mange boligorganisationer kæmpes der med manglende engagement og viden om, hvad det vil sige at bo alment blandt beboerne.

Den udfordring har Foreningsudvalget i KAB taget op, og vil med en serie med i alt tre kampagner give mulighed for at øge beboernes viden om deres almene fordele og stolthed over at bo alment.

På mødet vises en videopræsentation af første kampagne fra Foreningsudvalget - [Link til video](#).

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, om man vil deltage i en samlet pakke med tre beboerkampagner, der løber over en treårig periode.
- at organisationsbestyrelsen bevilliger 60.400 kr. ekskl. moms i alt til tre beboerkampagner. Midlerne tages fra selskabets arbejdskapital.

Sagsfremstilling

Foreningsudvalget i KAB arbejder bl.a. med, hvordan man deler viden i KAB-Fællesskabet og koordinerer fælles KAB-indsatser. Som en del af det arbejde er ideen med beboerkampagner opstået.

Formålet med kampagnerne er at øge stoltheden ved at bo alment og engagementet i boligafdelingerne. I dag er der et gab mellem viden og forståelse for den almene boform sat over for de mange fordele, der er ved at bo alment.

KAB's bestyrelse fik den 25. marts 2025 fremlagt forslag til den første beboerkampagne, og gav positiv opbakning til at sende beslutningen videre til boligorganisationerne.

Organisationerne tager stilling til deltagelse i et samlet forløb med tre kampagner over tre år (fra efteråret 2025). Hvert år vil have et særskilt kampagnemateriale, men vil også knytte an til den samlede indsats.

Første kampagne har overskriften 'Meget mere end et tag over hovedet' (jf. **bilag**). De to efterfølgende kampagner tilrettelægges i dialog med Foreningsudvalget, når første kampagne er evalueret.

Har I ideer til de næste kampagner, er I velkomne til at sende dem til Foreningsudvalget.

Økonomiske konsekvenser

KAB finansierer udviklingen af det overordnede kampagnekoncept, mens organisationerne finansierer videreudvikling af kampagnerne, produktion af materialer og tryk samt udrulning.

Prisen er en samlet udgift på 60.400 kr. ekskl. moms (svarende til 20 kr. ekskl. moms pr. bolig i alt og 6,67 kr. ekskl. moms pr. år, fraregnet plejeboliger). Udgiften kan fordeles ligeligt over budgetårene 2025-2027, eller afsættes i et år.

En forudsætning for at gennemføre kampagnerne er bred tilslutning fra boligselskaberne i KAB-Fællesskabet (80 % af boligerne).

Det videre forløb

Den første kampagne kan igangsættes fra efteråret 2025.

Foreningsudvalget evaluerer første kampagne og tager på den baggrund stilling til indholdet af næste kampagne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at FFB deltager i en samlet pakke bestående af tre beboerkampagner, som løber over en treårig periode.

Organisationsbestyrelsen bevilligede i alt 60.400 kr. ekskl. moms til de tre beboerkampagner. Midlerne tages fra selskabets arbejdskapital.

FFB opfordrer KAB's foreningsudvalg til at overveje brugen af alternative medier til at nå bredere ud end de foreslåede – eksempelvis Instagram, LinkedIn og andre digitale kanaler.

Bilag

Navn

Bilag Kampagnemateriale

7. Nyt fra formand og kundecenter

Formand og kundechef giver en kort status på igangværende sager.

Opsamling fra mødet

Formanden informerede om følgende punkter:

Repræsentantskabsmødet

Udkast til beretning blev omdelt på mødet. Input med konkrete ønsker til tilføjelser m.v. bedes sendt til kundechefen senest ved udgangen af tirsdag.

Tilmelding til repræsentantskabsmødet skal ske senest den 4. juni 2025 af hensyn til forplejning. KAB udsender den endelige dagsorden med bilag til det samlede repræsentantskab onsdag den 4. juni 2025.

FFB på Frederiksberg dage

Lørdag den 24. maj 2025 blev der – i anledning af Frederiksberg Dage – afholdt et stort arrangement på Betty Nansens Plads, hvor FFB's boligsociale team var medarrangør.

KV 25

BL har udarbejdet en omfattende materiale pakke i forbindelse med det kommende kommunalvalg. I den forbindelse afholdes blandt andet et online arrangement om valget, som alle opfordres til at deltage i. Arrangementet finder sted tirsdag den 10. juni 2025 kl. 9.00–10.00 og kan tilgås via følgende link: <https://bl.dk/viden-kartotek/valg-2025/>

Efter sommerferien udarbejdes et overblik over, hvor i FFB der planlægges lokale møder i forbindelse med KV25.

Nyt fra kundecenter

Kundechefen gav en kort orientering om nyt fra driften, herunder status på arbejdet med affaldsskakte, etableringen af en ny arbejdsmiljøorganisation for FFB, personaleforhold samt afholdelsen af FFB-dagen den 23. maj 2025.

8. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen anmodede administrationen om at sikre, at der til det konstituerende møde torsdag den 28. august 2025 kl. 17.00 forberedes en sag vedrørende rammerne for drøftelser og beslutningstagning i bestyrelsen.