

Dagsorden

Udvalg	Frederiksberg Forenede Boligselskaber
Mødetitel	Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
Sted	Mødeværelset, KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV
Dato og tid	06.11.2025 16.30 - 17.30
Deltagere	Jørgen Blond (Formand) Tina Agerskov Vallentin (Næstformand) Niels Lau Christensen (Medlem) John Bøgelund Sørensen (Medlem) Mark Ditlev Watson (Medlem) Louise Clarke (Medlem) Thomas Jean Nielsen (Medlem) Birgitte Rasmussen (Medlem) Hannibal Immer Silva (Medlem) Pernille Vesterager Neergaard (Kundechef) Ane Gerken (Chefkonsulent) Sanne Kjær (Kundedirektør, Gæst)

INDHOLD

[1. Godkendelse af dagsorden](#)

[2. Lokalkontor Nyelandshuse](#)

[3. Eventuelt](#)

1. Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

2. Lokalkontor Nyelandshuse

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om lokalkontoret i Nyelandshuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at lokalkontoret i Nyelandshuse lukkes med øjeblikkelig virkning for dermed endeligt at implementere den driftsstruktur, der senest er besluttet af organisationsbestyrelsen i november 2024.

Tidligere beslutninger

FFB's nuværende driftsstruktur med samdrift i tre servicecentre (herefter samdriftsaftalen) blev besluttet af organisationsbestyrelsen den 22. august 2019 med tilbagevirkende kraft fra den 18. marts 2018. Da samdriftsaftalen blev indført, blev det samtidigt godkendt, at enkelte afdelingen kunne fortsætte med mindre lokale kontorer i en overgangsperiode.

Den nuværende samdrift er en justering af den oprindelige og er genbekræftet af organisationsbestyrelsen flere gange, senest i november 2024.

Med den nuværende, justerede, samdriftsaftale er driftschefer og administrative medarbejdere organiseret i et tværgående team, mens servicemedarbejdere er organiseret i tre teams i henholdsvis nord, syd og vest.

Med den seneste justering blev det også besluttet, at administrationen fremover skulle fastlægge telefon- og åbningstider, med den konsekvens, at de supplerende åbningstider på henholdsvis Vinstrupgaard og Nyelandshuse ville blive afviklet. Fremover ville det alene være Brevduebanen, som er en ældreboligafdeling med helt særlige behov, der fastholdt lokalt kontor. Administrationen lukkede kontoret på Vinstrupgaard efter dialog med afdelingsbestyrelsen i umiddelbar forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning.

Samtidigt var der drøftelser med Nyelandshuses afdelingsbestyrelse om lokalkontoret der. Efter en række møder, herunder også et afdelingsmøde indkaldt af Nyelandshuses afdelingsbestyrelse, blev det besluttet ikke at gennemføre en lukning af kontoret på daværende tidspunkt, men forsat løbende følge op og justere.

Åbningstider og samarbejde

Administrationen har for nyligt orienteret afdelingsbestyrelsen i Nyelandshuse om, at åbningstiden mandag eftermiddag kl. 16-17 forsøgsvis lukkes. Administrationen har meddelt, at man ønsker at gennemføre tilpasningen på baggrund af både den netop gennemførte beboertilfredshedsundersøgelse, og i de mange års registrering af besøg, som er meget få.

I stedet for den sene åbningstid om mandagen foreslog administrationen, at beboerne via mail

kunne få mulighed for at booke en personlig samtale uden for den almindelige åbningstid.

Beboerne i Nyelandshuse har, ud over lokalkontoret, allerede i dag mulighed for at rette deres henvendelser til Servicecenter Nord, og servicecentret håndterer alle mails og opgaver fra appen Mig og min bolig for Nyelandshuse.

Administrationens forslag til tilpasning af åbningstider har resulteret i, at afdelingsbestyrelsen har indkaldt beboerne til et ekstraordinært afdelingsmøde vedrørende åbningstiden. Det ekstraordinære afdelingsmøde er indkaldt af afdelingsbestyrelsen uden at orientere administrationen.

Administrationen har mandag den 3. november 2025 modtaget et referat fra mødet, hvoraf det fremgår, at det ekstraordinære afdelingsmøde ikke ønsker nogen ændringer af åbningstiderne.

Afdelingsbestyrelsen for Nyelandshuse har den 29. oktober 2025 indsendt en klage til FFB's formandskab og kundechef om samarbejdet med servicecenteret/driften. Klagen omhandler primært samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og servicecentret/driftschefen.

Datagrundlag – brug af lokalkontoret

I gennem de sidste tre år er der ført statistik over det personlige fremmøde i åbningstiden mandag eftermiddag kl. 16-17. I gennemsnit ekspederer medarbejderne 0,6 beboere pr. åbningstid.

Arbejds miljø

Arbejds miljøet for de medarbejdere, der betjener lokalkontoret i Nyelandshuse, er et fokusområde og blev også drøftet indgående i den dialog, der var om lukning af kontoret i foråret 2024. Generelt er det en udfordring, at kontoret i praksis ofte er enmandsbetjent, ligesom der er en række indretningsmæssige problemer, som beskrevet nedenfor.

Senest i oktober 2024 er der foretaget en sikkerhedsvurdering af lokalkontoret af KAB's arbejdsmiljøleder, som påpeger en række mangler og mulige tiltag.

Sikkerhedsvurderingen anbefaler bl.a. at etablere en trappe som flugtvej og at opsætte en fastmonteret skranke, så det bliver besværligt og tidskrævende at forcere den. Herudover kan der suppleres med overfaldsalarmer af forskellige typer.

Arbejds miljø påpeger desuden, at der i en række andre selskaber er gode erfaringer med planlagte, fleksible besøg, hvor beboerne laver individuelle aftaler. På denne måde undgår man impulsive og følelsesladet besøg, der nogle gange udvikler sig uheldigt.

Økonomiske konsekvenser

I forhold til bemanning af afdelingen lægges der på nuværende tidspunkt ikke op til større tilpasning. Dog kan de seks timer, der i dag anvendes til betjening af den lokale kontortid, fremadrettet anvendes til at løse andre opgaver på tværs af servicecentret. Der er for nuværende ikke truffet beslutning om en endelig plan for affaldshåndtering i Nyelandshuse, og det er administrationens anbefaling, at dette afventes, før der sker en yderligere vurdering af bemanningen.

Hvis lokalkontoret lukkes, kan lejemålet udlejes og indbringe en indtægt til afdelingen på ca. 34.000 kr. årligt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen igangsætte en lukning af kontoret i Nyelandshuse umiddelbart herefter.

Som beskrevet under økonomiske konsekvenser vil der fortsat være to faste medarbejdere, der udfører beboerservice og vedligeholder bygningerne og arealerne. De to medarbejdere, der pt. er tilknyttet Nyelandshuse, vil fremover have base i Servicecenter Nord. Afstanden mellem de to afdelinger er 800 meter.

At have fælles base med de øvrige medarbejdere vil bidrage til at styrke relationerne socialt og fagligt. Det er muligt at lave viderestilling på det kendte telefonnummer, hvis det ønskes

Kommunikation

Besluttet på mødet

3. Eventuelt