



Referat organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 14. september 2017, Kl. 17-21

Havneholmen, ML - Danmark

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Dijana Dix Omerbasic, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Jens Wenzel Andreasen, Martin Baden, Pia Cramer Hansson, Steen Egeberg, Svend Dupont Larsen, Ulrik Falk-Sørensen

Administrationen: Morten Boje, Jesper Bremholm, Anette Hertz, Jannik Egelund, Anders Rosendal (ref.)

Gæster: John Olsen, formand KAB (punkt 3), Sophus Vørsing, næstformand KAB (punkt 3), Jens Elmelund, adm. direktør KAB (punkt 3), Mikkel Warming (punkt 6-7), Mette Thiberg (punkt 8-12)

Mødeleder: Steffen Morild

Dirigent: Henrik Thorenfeldt

Formalia		
1. ./.	Referater	Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 29. juni 2017 var vedlagt til orientering.
2. ./.	Revisionsprotokol	<p>Revisionsprotokollen var til stede. Protokol vedrørende gennemført beholdningseftersyn var tilføjet.</p> <p>Revisionen har ikke haft væsentlige bemærkninger ved det lovgivningsmæssigt forpligtede årligt gennemførte beholdningseftersyn. Eneste enkeltstående bemærkning er, at konti på mastercard ikke var afstemt på dagen for eftersynet. Administrationen har på den baggrund opdateret retningslinjerne for mastercard, hvilket blandt andet bevirker, at der er indarbejdet afleveringsfrist for afregning af mastercard til kvartalsvis afregning. Hermed sikres, at mastercard-konti er afstemt kvartalsvis.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog protokollen til efterretning.</p>
A-sager		
3. ./.	Indstilling - Fælles KAB/3B digitaliseringsstrategi (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, <ol style="list-style-type: none"> at den fælles KAB/3B digitaliseringsstrategi 'Digital ejendomsadministration frem mod 2022 godken- 	Steen Egeberg holdt et oplæg om indholdet i den fælles KAB/3B digitaliseringsstrategi, hvorefter der var en fælles drøftelse. KAB's medlemmer af følgegruppen for digitalisering og adm. direktør deltog heri. Her drøftede de to selskaber deres ønsker til digitaliseringsindsatsen, herunder principper og visioner for digitalisering samt den konkrete handleplan og organisering for implemente-



	<p>des, jf. bilag 1.</p> <p>2. at den fælles politiske følgegruppe for digitalisering og it overgår til at være et fælles digitaliseringsråd, jf. 'Løsning'.</p>	<p>ring af den fælles KAB/3B digitaliseringsstrategi.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.</p>
4. ./.	<p>Indstilling - 3B's boligpolitiske udspil for København (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at 3B's boligpolitiske udspil for København godkendes, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med en enkelt sproglig bemærkning til bilag 1.</p>
5.	<p>Indstilling - Digital Drift (O)</p> <p>Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen tager til efterretning,</p> <p>1. at der i 2017/18 gennemføres pilot-test af digital drift (iOpgave) i to afdelinger.</p> <p>2. at digital drift (iOpgave) forventeligt implementeres i alle afdelinger i løbet af 2018.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning med en bemærkning om at være opmærksom på brugerinddragelse og at overveje, hvilke afdelinger der skal deltage i pilottests.</p> <p>Det blev bemærket, at administrationen skal være opmærksom på de særlige forhold i AlmenBolig+-afdelingerne ved den senere implementering.</p>
6. ./.	<p>Indstilling - Følgegruppe om Socialøkonomi - Kommissorium (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at kommissoriet for følgegruppen om socialøkonomi godkendes, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
7. ./.	<p>Indstilling - Vestergårdsvej - Ekstraordinært afdelingsmøde om deltagelse i den boligsociale helhedsplan Fuglekvarteret (B)</p> <p>Administration indstiller til organisationsbestyrelsen at beslutte,</p> <p>1. om afdelingsbestyrelsen for Vestergårdsvej skal anmodes om at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde om deltagelse i den boligsociale helhedsplan Fuglekvarteret.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i den konkrete sag ud fra afdelingsbestyrelsen ønske samt at der ikke hidtil har været praksis herfor, ikke skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde på Vestergårdsvej om deltagelse i den boligsociale helhedsplan Fuglekvarteret. Organisationsbestyrelsen bad administrationen undersøge muligheder for at iværksætte boligsociale tiltag i afdelingen i forbindelse med den kommende renovering.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede samtidig, at stillingtagen til en afdelings deltagelse i en bolig-social helhedsplan fremover altid skal forelægges afdelingsmødet til beslutning.</p>



<p>8. ./.</p>	<p>Indstilling - Udviklingsplan for Folehaven - Udarbejdelse af program- og visionsoplæg (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det tages til efterretning, at administrationen er i dialog med Københavns Kommune om etablering af et partnerskab om udarbejdelse af en udviklingsplan for Folehaven, så 3B sikrer sig optimal indflydelse på kvarterets fremtidige udvikling samt koordinering af de forskellige projekter i lokalområdet. 2. at der afsættes en ramme på op til 400.000 kr. til arbejdet med et indledende program- og visionsoplæg forud for et strategisk samarbejde om en udviklingsplan for Folehaven, som beskriver strategiske pejlemærker for kvarterets udvikling. Midlerne indgår som en del af den fysiske helhedsplan. Såfremt helhedsplanen ikke realiseres, skal midlerne finansieres af dispositionsfonden. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen</p>
<p>9.</p>	<p>Indstilling - Folehaven - Økonomi i moderniseringssag (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der bevilliges et tilskud på 657.000 kr. fra dispositionsfonden til afdeling Folehaven i forbindelse med en forsinket byggesag med individuel kollektiv råderet. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>10.</p>	<p>Indstilling - Remisevænget Nord - Finansiering af udskiftning af indgangspartier og dørtelefonlæg (B) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Remisevænget Nords allerede afholdte udgifter på 810.000 kr. til udskiftning af indgangspartier i 	<p>Flemming Løvenhardt trådte uden for døren under behandling af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte punkt 1.</p> <p>For punkt 2 besluttede et flertal af organisationsbestyrelsen, at afdeling Remisevænget Nords udgifter på 850.000 kr. til udskiftning af dørtelefonlægget skal dækkes af dispositionsfonden.</p>



	<p>dækkes af dispositionsfonden, hvis afdelingen vælger at udskifte indgangspartierne til en mere holdbar løsning.</p> <p>2. A) om afdeling Remisevænget Nords udgifter på 850.000 kr. til udskiftning af dørtelefonlægget skal dækkes af dispositionsfonden, eller</p> <p>B) om afdeling Remisevænget Nords udgifter på 850.000 kr. til udskiftning af dørtelefonlægget skal dækkes med 425.000 kr. fra dispositionsfonden og 425.000 kr. fra afdelingen. (Byggeudvalgets indstilling jf. protokolbemærkning).</p> <p>3. A) om afdeling Remisevænget Nords og Remisevænget Østs udgifter på i alt ca. 440.000 kr. til 3B's projektledelse af den hidtidige udskiftning af indgangspartier og lejlighedsdøre dækkes af dispositionsfonden, eller</p> <p>B) om afdeling Remisevænget Nords og Remisevænget Østs udgifter på i alt ca. 440.000 kr. til 3B's projektledelse af den hidtidige udskiftning af indgangspartier og lejlighedsdøre dækkes af afdelingerne. (Byggeudvalgets indstilling jf. protokolbemærkning)</p>	<p>For punkt 3 besluttede et flertal af organisationsbestyrelsen, at afdeling Remisevænget Nord og Remisevænget Øst skal betale 2,5 pct. i byggesagshonorar svarende til en almindelig byggesag svarende til i alt 302.784 kr. for 3B's projektledelse i forbindelse med færdiggørelse af igangsatte byggesager, henholdsvis udskiftning af indgangspartier og lejlighedsdøre, fordelt på afdelingerne ud fra fordelingen af det udførte arbejde. Således skal Remisevænget Øst afholde 138.656 kr. (for lejlighedsdøre) og Remisevænget Nord afholde i alt 164.128 kr. (66.867 kr. for lejlighedsdøre, 19.760 kr. for indgangspartier og 77.500 kr. for dørtelefonlæg). De ekstra timer til 3B's projektledelse på 137.216 kr. dækkes af dispositionsfonden.</p>
<p>11. ./.</p>	<p>Indstilling - Remisevænget Øst - Godkendelse af afvist afdelingsregnskab (B)</p> <p>Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at årsregnskabet for 2016 i afdeling 3039 Remisevænget Øst godkendes, jf. bilag 1.</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>12. ./.</p>	<p>Evaluering af studietur til Wien og Bratislava den 6.-9. september 2017 (D)</p>	<p>Punktet blev udskudt til næste møde i organisationsbestyrelsen.</p>



B-sager		
13.	<p>Indstilling - Opsigelse af X3B (B) Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3B opsiges og lukkes X3B. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
14. ./.	<p>Indstilling - Høje Gladsaxe - Realkreditlån til renovering og nyt dørtelefonanlæg (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Høje Gladsaxe i forbindelse med gennemførelsen af renoveringen af indgangs-facaderne og tagene på lavhusene optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 21,8 mio. kr. 2. at afdeling Høje Gladsaxe i forbindelse med gennemførelsen af etablering af nyt dørtelefonanlæg i højhusene optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 2,2 mio. kr. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
15.	<p>Indstilling - Tranehavegård - Realkreditlån til renovering af elevatorer (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Tranehavegård i forbindelse med renovering af elevatorer optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 12 mio. kr. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
16.	<p>Indstilling - Vestergårdsvej - Realkreditlån til fysisk helhedsplan (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Vestergårdsvej i forbindelse med gennemførelsen af fremtidssikring optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 26,6 mio. kr. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
17.	<p>Indstilling - Australiensvej - Realkreditlån til fysisk helhedsplan (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdeling Australiensvej i forbindelse 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	se med gennemførelsen af fremtidssikring optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 25,5 mio. kr.	
18.	Indstilling - Egeløvparken - Realkreditlån til udvidelse af tre boliger (B) Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at afdeling Egeløvparken i forbindelse med gennemførelsen af tre boligudvidelser optager et 30-årigt realkreditlån på maksimalt 555.000 kr.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	Indstilling - Ledelsesinformation - 2. kvartal 2017 (O) Det indstilles til organisationsbestyrelsen, 1. at Ledelsesinformation – 2. kvartal 2017 tages til efterretning, jf. bilag 1.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
20.	Indstilling - Konfliktmægling i 3B (O) Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at status på 3B's deltagelse i et konfliktmæglingsprojekt tages til efterretning.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning. Pia Cramer Hansson nævnte, at 3B har haft én mæglingssag i forløbet.
21.	Indstilling - 3B's deltagelse i Almene Boligdage (O) Afdelingsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, 1. at det tages til efterretning, at 3B deltager i Almene Boligdage som beskrevet under "Løsning". Den forventede udgift til deltagelse på ca. 10.000 kr. afholdes af kursuspuljen.	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
Orienteringspunkter		
22.	Forretningsudvalget ./..	Der var ikke noget til punktet.
23.	Byggeudvalget ./..	Jens Wenzel Andreasen gav en tilbagemelding fra det seneste møde i Byggeudvalget. Byggeudvalget overvejer at afholde temadrøftelser udover de ordinære sagsmøder i udvalget.
24.	Afdelingsudvalget ./..	Flemming Løvenhardt gav en tilbagemelding fra det seneste møde i Afdelingsudvalget. Iris Gausbo nævnte at der pt. er 12 tilmeldte til



		3B's bestyrelsesuddannelse og opfordrede organisationsbestyrelsen til at kontakte relevante beboerdemokrater om deltagelse.
25. ./.	Opgavegrupper og følgegrupper	<p>Steffen Morild orienterede om notat med afrapportering fra opgavegruppen om Digitalisering og IT. Med afrapporteringen kan det konstateres, at opgavegruppen er afsluttet. Som konsekvens heraf, vil forretningsordenen for Forretningsudvalget blive opdateret.</p> <p>Ulrik Falk-Sørensen spurgte i den sammenhæng ind til håndtering af mulige nye hjemmesider for afdelingsbestyrelser. Anette Hertz svarede at der vil blive tilbudt hjælp til dette.</p> <p>Iris Gausbo nævnte at der arbejdes med implementering af resultaterne fra opgavegruppen 'Roller, respekt og tillid'.</p> <p>Jens Wenzel Andreasen gav en tilbagemelding fra opgavegruppen 'Styring af renoveringssager', herunder om møde med afdeling Stubmøllevej i forbindelse med afdelingens renoveringssag.</p>
26.	Orienteringer fra BL	<p>Steffen Morild nævnte, at BL's 1. kreds arbejder med en konference i marts 2018 med beboerdemokrati som omdrejningspunkt.</p> <p>Iris Gausbo nævnte, at der i BL's 9. kreds drøftes samarbejdsflader med BL's 2. og 11. kreds.</p> <p>Jannik Egelund orienterede om, at der er afholdt suppleringsvalg til repræsentantskabet i BL's 2. kreds, og at 3B ikke længere er repræsenteret, da Jens Wenzel Andreasen er udtrådt af repræsentantskabet.</p>
Afslutning		
27. ./.	Orientering fra formand / direktion / øvrige	<p>Steffen Morild orienterede om, at Jens Wenzel Andreasen grundet flytning fra 3B udtræder af organisationsbestyrelsen ved udgangen af 2017.</p> <p>Steffen Morild nævnte, at BUS-samtalerne er i proces.</p>



		<p>Morten Boje orienterede om drøftelser med Landsbyggefonden og Københavns Kommune om udviklingen i 3B's dispositionsfond. Organisationsbestyrelsen forelægges en indstilling om dette i løbet af efteråret 2017.</p> <p>Morten Boje nævnte et muligt lovforslag om ændring af anvisningsreglerne til almene boliger samt regeringens forslag om statslån til almene boliger. Der var en kort drøftelse af dette.</p> <p>Morten Boje berørte 3B's arbejde med analyse af effektiviseringstal.</p> <p>Morten Boje orienterede om Københavns Kommunes budgetaftale for 2018. Der er blandt andet indskrevet at 25 pct.-reglen om almene boliger skal anvendes i alle de lokalplaner, hvor det er muligt og aftalt at lave en analyse der blandt andet skal afdække konsekvenser ved at hæve andelen af almene boliger. Derudover er der afsat 1,2 mio. kr. årligt i fire år til et tryghedspartnerskab i Folehaven, 0,8 mio. kr. årligt i fire år til ungeprojektet All in primært i Urbanplanen samt 12,3 mio. kr. til et tryghedsfremmende byrum i Smedetoften ved 3B's afdeling Dortheavej.</p> <p>Morten Boje orienterede om en sag til næste organisationsbestyrelsesmøde om opdateret økonomi for byggesagen i Egedalsvænge.</p> <p>Jesper Bremholm orienterede om resultat af overenskomstforhandlingerne.</p>
28.	Eventuelt	Organisationsbestyrelsen vil på de næste to møder tage en bordrunde med medlemmernes tanker og visioner som organisationsbestyrelsesmedlemmer.
29.	Næste møde og evaluering af dette møde	<p>Næste møde er torsdag 26. oktober 2017.</p> <p>Organisationsbestyrelsen evaluerede mødet.</p>
30.	Indstilling - Retssag Elmehaven (B) ./. Fortrolig	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.