



## Administrationsaftale med KAB (B)

---

<b>Til</b>	- Organisationsbestyrelsen den 27. marts 2018
<b>Dato og ansvarlig</b>	- 27. marts 2018 / Steffen Morild / Morten Boje

---

### **FORTROLIG INDTIL OFFENTLIGGØRELSE**

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til grundlaget for at indgå en administrationsaftale med KAB, herunder indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på at organisationsbestyrelsen får mandat til indgå en administrationsaftale med KAB.

### **Beslutningspunkt**

Organisationsbestyrelsen skal beslutte,

1. om grundlaget for indgåelse af en administrationsaftale med KAB godkendes, jf. afsnittet 'Løsning'.
2. om der skal indkaldes til ekstraordinært repræsentantskab den 3. maj 2018, hvor organisationsbestyrelsen vil indstille til repræsentantskabet, at organisationsbestyrelsen får mandat til at indgå en administrationsaftale med KAB.

### **Problemstilling**

Organisationsbestyrelsen har på møder den 26. oktober og 4. december 2017 samt på møder den 4. januar, den 8. februar og den 19. februar 2018 drøftet fordele og ulemper ved at indgå en administrationsaftale med KAB. I denne periode har mulighederne endvidere været drøftet med KAB, herunder hvilke vilkår KAB kan tilbyde 3B ved indgåelse af en administrationsaftale.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 4. marts 2018 enstemmigt, at det vil være i Boligforeningen 3B's og 3B's beboere interesse at gå videre med at indgå en administrationsaftale med KAB, idet denne indstilling skal beskrive grundlaget for indgåelse af en administrationsaftale, herunder den videre proces.

Indgåelse af en administrationsaftale med KAB indebærer, at 3B's administration – det vil sige de funktioner, som udføres fra Havneholmen (udlejning, huslejeopkrævning, budgetter og regnskaber, byggeri, juridisk bistand, it og driftssupport, overordnet ledelse mv.) – overdrages til KAB, og at 3B og 3B's afdelinger fremover køber disse ydelser af KAB. 3B's vil fortsat have en egen drift, hvor de ansatte i driften og i de boligsociale helhedsplaner er ansat i 3B.



## Løsning

### Overordnede betragtninger

3B og KAB ønsker med en administrationsaftale at skabe et stærkt fællesskab, hvor 3B kan fortsætte som selvstændig boligforening. Et fællesskab der vil være i stand til at skabe gode løsninger og endnu bedre boliger for alle. Boliger, der er rare at komme hjem til. Fællesskabet vil være en fremtidssikring for 3B's beboere, deres børn og børnebørn – morgendagens lejere.

3B og KAB har i mange år haft et stadig tættere samarbejde, der har styrket begge organisationer. 3B og KAB har et fælles værdigrundlag, mange lighedspunkter kulturelt og det samme høje ambitionsniveau over for beboerne og udviklingen på boligmarkedet. Det ligger i både 3B's og KAB's DNA at samarbejde om at løse de udfordringer, boligorganisationerne og den almene sektor står overfor. I et fællesskab vil de to organisationer stå endnu stærkere i opgaveløsningen.

Et stærkt fællesskab er rettidig omhu. Der er brug for en fælles indsats til gavn for beboerne og fremtidige generationer. 3B og KAB vil sætte retning for boligmarkedet og sikre politisk gennemslagskraft og indflydelse.

Med KAB's etablering af nyt domicil og overgang til UNIK som administrationssystem er opstået en mulighed for i fællesskab at skabe en stærk administration inden for den almene sektor.

### Væsentligste fordele ved at indgå en administrationsaftale med KAB

For 3B medfører en administrationsaftale følgende væsentlige fordele:

- **Større udviklingskraft:** En ny større og fælles administration vil have mulighed for at afsætte flere ressourcer til at udvikle ny løsninger til gavn for beboerne. Det gælder blandt andet for nye digitale løsninger, nye boligtilbud, nye løsninger til optimering af driften mv.
- **Politisk fokus på afdelingerne:** 3B's organisationsbestyrelse vil kunne fokusere mere på livet i afdelingerne, når den ikke længere har det overordnede ansvar for ledelsen af administrationen.
- **Stærkere faglige fællesskaber:** På specialiserede områder vil der være mulighed for at skabe stærke faglige fællesskaber. Det kan reducere 3B's nuværende sårbarhed, reducere behovet for at købe ekstern bistand og skabe et stærkt grundlag for at udvikle den daglige drift i afdelingerne. Det gælder blandt andet inden for indkøb, juridisk bistand, energi, drifts-support, byggeri, digitalisering mv.
- **Stærk aktør inden for bygeområdet:** Den nye samlede organisation vil blive en markant aktør på bolig- og byggemarkedet. Det giver mulighed for at indgå attraktive aftaler med developere, rådgivere og entreprenører til glæde for de nuværende afdelinger. Det vil sam-



tidig styrke mulighederne for at udvikle nye boligområder, som kan sikre et socialt sammenhængende hovedstadsområde.

- **Stærk indkøbskraft:** Der bliver mulighed for at opnå større rabatter – både for afdelingerne og administrationen.
- **Mulighed for et bredt boligudbud:** Der bliver mulighed for at skabe en samlet venteliste for ansøgere og beboere med adgang til 60.000 boliger.

KAB har samtidig givet udtryk for, at KAB ser tilsvarende fordele for KAB's nuværende boligorganisationer. Derudover ser KAB en mulighed for at styrke KAB's organisation med 3B's nuværende stærke kompetencer inden for blandt andet anvendelse af UNIK i den daglige administration samt udvikling inden for byggeområdet, sociale indsatser og beboerdemokrati.

### **3B's selvstændige profil**

Det er samtidigt afgørende, at 3B kan beholde sin selvstændige identitet og træffe beslutninger vedrørende dagligdagen i afdelingerne.

Der lægges derfor vægt på, at 3B fortsat vil være en boligorganisation med egen identitet, hvor repræsentantskabet fortsat træffer beslutninger vedrørende boligforeningen, og hvor afdelingerne fortsat træffer beslutninger om livet i den enkelte afdeling.

Det er således administrationen, som samles i en fælles administration, mens 3B fortsat vil have en egen drift og boligsocial indsats med medarbejdere ansat i 3B. Fremtidens Drift gennemføres fortsat i 3B-regi. Derudover vil 3B få et '3B-center' i KAB's administration, som blandt andet står for den umiddelbare betjening af repræsentantskab og organisationsbestyrelse samt af afdelingerne for så vidt angår budgetter og regnskaber. I de øvrige afdelinger i administrationen vil der blive etableret 3B-teams, som vil have særligt fokus på at betjene 3B.

KAB har endvidere forpligtet sig til at gennemføre et 'customize-program', der sikrer, at 3B's beboere fortsat vil opleve at være beboere i 3B, ved at fx huslejeopkrævninger, BeboerWeb, AfdelingsWeb, beboerkontakt mv. fortsat sker i gennem kanaler, der bærer 3B's logo.

### **Politisk repræsentation**

Ved indgåelse af en administrationsaftale indtræder 3B i KAB's repræsentantskab som den største boligorganisation.

KAB's bestyrelse har besluttet at nedsætte et vedtægtsudvalg, der skal fremlægge forslag til vedtægtsændringer frem mod KAB's repræsentantskabsmøde i efteråret 2018. KAB's bestyrelse har tilkendegivet:

- at man gerne ser en udvidelse af KAB's bestyrelse med to medlemmer



- at man gerne ser en udvidelse af formandskabet med en ekstra næstformand
- at 3B inviteres til at indgå i vedtægtsudvalget.

3B er ikke sikret en plads i KAB's bestyrelse, men KAB har tilkendegivet, at det kan forventes, at traditionen i KAB, hvor de største boligorganisationer (AKB, København og SAB) får valgt to medlemmer til KAB's bestyrelse, vil fortsætte og ligeledes gælde 3B, jf. tilkendegivelsen om udvidelse af KAB's bestyrelse med to medlemmer.

I perioden frem til et repræsentantskab, hvor 3B kan få valgt medlemmer til KAB's bestyrelse, er det aftalt, at 3B vil få to observatørpladser i KAB's bestyrelse og en observatørplads i KAB's formandskab.

### **Økonomiske konsekvenser**

Administrationsbidraget i 3B forventedes i 2019 at udgøre 4.300 kr., jf. organisationsbestyrelsens beslutning den 7. marts 2018 om takster for 2019.

Med indgåelse af en administrationsaftale med KAB forventes dette reduceret til ca. 3.750 kr. inkl. moms, som vil bestå af 3.106 kr. i administrationsbidrag til KAB og ca. 650 kr. i administrationsbidrag til 3B. Administrationsbidraget til 3B dækker udarbejdelse af afdelingernes budgetter og regnskaber samt boligorganisationens 'egne udgifter', fx bestyrelseshonorar, mødeudgifter og revision og tilkøb fra KAB til 3B-centret.

Dermed opnås en besparelse på ca. 550 kr. pr. lejemålsenhed på det grundlæggende administrationsbidrag.

Derudover vil der være en række tillægsydelse, som afdelingerne betaler individuelt. Nogle af disse vil være højere hos KAB end 3B.

Når der tages højde for besparelsen på det grundlæggende administrationsbidrag og priserne for tillægsydelser, er det forventningen, at de samlede administrationsudgifter i gennemsnit vil falde 200-300 kr. pr. lejemålsenhed fra 2018 til 2019.

I de kommende år forventer KAB at kunne opnå en række synergier som følge af sammenlægningen af KAB og 3B's administration. Synergierne forventes at udgøre ca. 300 kr. pr. lejemålsenhed fra 2021 og frem. Det vil være KAB's bestyrelse, der skal tage stilling til, hvordan disse synergier skal udmøntes.

KAB har forpligtet sig til at dække engangsudgifterne i forbindelse med overgangen til KAB's administration ('transitionssomkostninger'). 3B vil således ikke blive belastet heraf.

De nærmere økonomiske konsekvenser for 3B's egenkapital (arbejds kapital og dispositionsfond) i forbindelse med overgangen til administration af KAB skal fastlægges i de videre forhandlinger.



Det forventes dog, at 3B's arbejdskapital vil være uændret, idet en række aktiver vil blive overdraget, og dermed vil den disponible del af arbejdskapitalen blive større. Det samme vil gøre sig gældende i forbindelse med et salg af Havneholmen, jf. nedenfor, idet provenuet efter fradrag af prioritetsgæld vil indgå i dispositionsfonden.

### **Konsekvenser for afdelingerne**

Konsekvenserne for afdelingerne vil være relativt begrænsede, idet 3B's driftspersonale, herunder driftscheferne, og de boligsociale medarbejdere fortsat vil være ansat i 3B, og implementeringen af Fremtidens Drift vil fortsætte.

Den væsentligste kontakt for afdelingerne vil fortsat være til driftschefen og 3B-Kontaktpersonordningen. Kontakten til administrationen vil i væsentligt omfang ske til det nye 3B-Center i KAB eller til et 3B-team i én af KAB's stabsfunktioner.

### **Konsekvenser for medarbejderne i 3B**

Det er aftalt med KAB, at ingen ansatte i 3B eller KAB bliver afskediget som følge af indgåelse af en administrationsaftale, hverken før eller efter.

Ansatte i 3B's administration (medarbejdere og ledere) vil overgå til ansættelse i KAB i overensstemmelse med reglerne i lov om virksomhedsoverdragelse. Det betyder, at de ansatte vil fortsætte med deres nuværende ansættelsesvilkår. De fleste medarbejdere vil fortsætte med at løse de samme eller tilsvarende opgaver som i dag, mens enkelte medarbejdere hos både KAB og 3B vil få nye opgaver. Dette gælder også for splitansatte medarbejdere mellem 3B og Boligkontoret Danmark.

Der vil i den videre proces blive lagt stor vægt på, at der skabes én ny og fælles organisation, hvor de ansatte fra både 3B og KAB indgår på lige fod, og hvor de mest optimale processer vil danne grundlaget fremover.

Sammenlægningen af de to administrationer forventes at muliggøre effektivisering, så der vil skulle ske en reduktion i det samlede antal ansatte. Disse effektiviseringer vil blive gennemført uden afskedigelser, men vil blive opnået ved naturlig afgang.

For medlemmer af direktionen gælder særlige vilkår.

### **Havneholmen 21**

3B skal i forbindelse med indgåelsen af en administrationsaftale sælge Havneholmen 21. Der er endnu ikke fastlagt en proces herfor. Hvis Havneholmen ikke er solgt/overdraget inden en administrationsaftales ikrafttræden, vil KAB leje Havneholmen af 3B. Vilkårene herfor fastlægges i de videre forhandlinger om en administrationsaftale.



### Transitionsaftale

I forbindelse med overgangen til KAB's administration af 3B skal der indgås en aftale om overdragelse af aktiver, overdragelse/opsigelse af kontrakter, konvertering af data, håndtering af Havneholmen og samarbejdet med Boligkontoret Danmark samt afholdelse af omkostninger mv., jf. også ovenfor.

I tillæg til administrationsaftalen vil der derfor blive udarbejdet en transitionsaftale, der fastlægger og regulerer disse forhold.

### Væsentligste risici

Indgåelse af en administrationsaftale indebærer også en række risici, som skal håndteres i det videre forløb. De væsentligste risici, som der jf. ovenfor også er søgt at tage højde for, er:

- **Sikker drift:** Overgangen til en ny administration, herunder konvertering af data, etablering af nye processer mv., samt fokus på at fastholde 3B's medarbejdere i den videre proces vil medføre lavere produktivitet, flere fejl og begrænset udviklingskapacitet i en periode. Det er på den baggrund blandt andet aftalt, at ingen medarbejdere afskediges som følge af administrationsaftalen, og KAB vil understøtte overgangen i nødvendigt omfang.
- **3B's identitet:** Som del af et større fællesskab vil 3B skulle have mere fokus på at tydeliggøre sin identitet og bevare sin politiske kultur. KAB's nye customize-program samt organisationsbestyrelsens mulighed for at fokusere på afdelingerne og 3B's politiske profil vil understøtte dette.
- **3B's indflydelse på administrationen:** Repræsentantskabet og organisationsbestyrelsen vil fortsat have samme indflydelse på boligforeningen 3B's drift og dagligdag, men få mere begrænset og indirekte indflydelse på organiseringen af og prioritering i administrationen. Denne indflydelse vil fremover skulle udøves gennem KAB's politiske organisation.
- **Moms:** Administrationsydelsen hos KAB vil blive momspligtig. Momsen forventes dog at være mindre end de opnåede synergier.
- **Revisorvurdering af KAB:** 3B skal sikre sig, at KAB kan varetage administrationen af 3B på betryggende vis. 3B og KAB har aftalt, at der udføres en revisorvurdering for at sikre dokumentation herfor.

### Ekstraordinært repræsentantskab

3B's repræsentantskab skal, jf. 3B's vedtægter § 6, stk. 3, godkende indgåelse af en administrationsaftale med KAB.

Det foreslås, at det sker, ved at et ekstraordinært repræsentantskab bemyndiger organisationsbestyrelsen til at indgå en administrationsaftale med KAB.



Det foreslås på den baggrund, at der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde torsdag den 3. maj, kl. 18.30, hvor repræsentantskabet skal tage stilling til et forslag fra organisationsbestyrelsen om at give organisationsbestyrelsen bemyndigelse til at indgå en administrationsaftale med KAB.

Et sådant forslag kan vedtages ved simpelt flertal. Indgåelse af en administrationsaftale forudsætter ikke ændringer af 3B's vedtægter.

### **Videre proces og ikrafttræden**

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil beslutningen forventeligt blive offentliggjort den 4. april 2018, hvor repræsentantskab og medarbejdere blive orienteret.

Der bliver indkaldt til tre 'stormøder' den 9. april, 16. april og 23. april, hvor 3B's repræsentanter og afdelingsbestyrelser har mulighed for at diskutere forslaget fra organisationsbestyrelsen, inden der skal tages stilling til forslaget på et ekstraordinært repræsentantskab den 3. maj 2018, jf. ovenfor.

Det forventes, at en administrationsaftale og en transitionsaftale kan være klar til underskrift medio 2018, så administrationsaftalen kan træde i kraft den 1. januar 2019.

### **Økonomi**

Er beskrevet ovenfor.

Udgifterne til afholdelse af ekstraordinært repræsentantskab forventes at udgøre ca. 150.000 kr.

### **Videre proces**

Er beskrevet ovenfor.

### **Bilag**

Ingen.

### ***Beslutning***

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen enstemmigt.*