



Referat organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 19. oktober 2020, Kl. 17.00-19.30

KAB

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Peter Kare, Anders Folmer Buhelt, David Friederichsen, Per Olsen og Dorte Skovgård (fra slutningen af punkt 4).

Administrationen: Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal, Nynne Lysgaard og Andreas Rohde (referent).

Mødeleder: Steffen Morild

Dirigent: Flemming Løvenhardt.

Gæster: Hjalte Aaberg (fra punkt 3).

Afbud: Dorte Skovgård

Formalia		
1.	Referater	Referaterne fra vores sidste møder er i godkendelsesfasen i administrationen.
2.	Revisionsprotokol	Der er ikke indført noget i revisionsprotokollen siden sidst.
A-sager		
3. /	<p>Repræsentantskabsmøde (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte om,</p> <ol style="list-style-type: none"> det kommende repræsentantskabsmøde, herunder opstillede kandidater til diverse poster, skal drøftes. forslag om delegering af kompetence til at revidere 3B's politik for egenkapitalen skal stilles til repræsentantskabet. 	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede de opstillede og Peter Kare meldte sit kandidatur.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede, at der sendes en reminder ud til repræsentantskabet om tilmeldinger. Det skal tydeliggøres at det afholdes sikkert med rigelig afstand.</p> <p>Jonas oplyste at driftschefer og serviceledere skal minde afdelingsbestyrelser om at de kan tilmelde sig.</p> <p>Steffen bemærkede at de kandidater der var på valg, kunne være ansvarlige for den politiske del af valgmødet.</p>



		<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen herunder forslag om delegering af kompetence for revision af politik for 3B's egenkapital.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede at valgmødet afholdes digitalt med fysisk fremmøde af de opstillede kandidater.</p> <p>Formand og Næstformand leder den del af mødet der erstatter områdetmødet.</p>
<p>4. /</p>	<p>3B's kommende strategi (B) FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, med den bemærkning at mindre sproglige ændringer kan finde sted undervejs.</p>



<p>5 ./</p>	<p>Adgang til afdelingsbilag (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at et afdelingsmøde, for en tidsbegrænset periode, ikke kan tildele myndige husstandsmedlemmer i afdelingen, adgang til afdelingens økonomiske bilag på lige fod med afdelingsbestyrelsesmedlemmer.</p>	<p>Steffen redegjorde for sagens historik og generelle konsekvenser i alle afdelinger.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede sagen genbehandlet, og at der kom særligt fokus på GDPR i forhold til at kunne se udgifter til arbejder i individuelle lejemål, habilitet i forhold til at kunne se priser hos eksterne leverandører, at det præciseres at organisationsbestyrelsen har den endelige beslutningskompetence og at eventuelle dispensationer tages fra sag til sag.</p> <p>Administrationen oplyste at jura havde oplyst, at det i sidste ende er organisationsbestyrelsen der har kompetence til at tildele adgang til bilag.</p>
<p>6. ./..</p>	<p>Afdelingsbudgetter 2021 (B)</p>	<p>Anne Mette oplyste, at der kan komme nogle budgetter der skal godkendes, da nogle</p>



	<p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdelingsbudgetter for 2021, der er vedtaget på afdelingsmøder i efteråret 2020, godkendes, jf. bilag 1. 2. at afdelingsbudgetter for 2021, for afdelinger uden afdelingsmøde godkendes, jf. bilag 1. 3. at afdelingsbudgetter for 2021 for afdelinger, hvor der endnu ikke har været afholdt afdelingsmøde, godkendes, under forudsætning af efterfølgende godkendelse på afdelingsmøderne, jf. bilag 1. 4. at 7 afdelingsbudgetter for 2021, der afvikler underskud over mere end tre år godkendes, jf. bilag 2. 5. at afdelingsmøderne afholdt i efteråret 2020 evalueres. 	<p>afdelingsmøder bliver helt aflyst og en organisationsbestyrelsesgodkendelse kan være nødvendig senere.</p> <p>Peter Kare spurgte ind til varslinger og hvad der skete, hvis man ikke varslede korrekt.</p> <p>Solvej redegjorde for konsekvenserne i de to afdelinger man kender til, hvor der ikke er varslet rettidigt.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>7. <i>J..</i></p>	<p>Godkendelse af afviste afdelingsregnskaber (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at årsregnskabet for 2019 i afdeling 24464 Damagervej godkendes, jf. bilag 1. 2. at årsregnskabet for 2019 i afdeling 24466 Stubmøllevej godkendes, jf. bilag 2. 3. at årsregnskabet for 2019 i afdeling 24467 Vestergårdsvej godkendes, jf. bilag 4. 	<p>Henrik gav ordet til Solvej, der redegjorde for de regnskabstviser der var. Det drejer sig dels om at en afdelingsbestyrelse ikke har mulighed for at se regnskabsbilag for to afdelinger og en afdeling, der ikke mente de havde fået den service de betalte for.</p> <p>Peter bemærkede at det er nødvendigt at den driftschef der er i Sydhavnen får den nødvendige støtte.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>8. <i>J..</i></p>	<p>Fra Serviceaftaler til servicerammer (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	<p>Jonas redegjorde for sagen og at der i forbindelse med introduktionen kommer en kommunikationsplan ud målrettet mod afdelingsbestyrelserne. Målet er at tale om nogle overordnede servicerammer i</p>



	<ol style="list-style-type: none"> 1. at benytte servicerammen som det overordnede dialogværktøj mellem afdelingerne og driften. 2. at godkende de obligatoriske standardservicemål i servicerammen 	<p>afdelingerne som er udgangspunktet for dialogen om afdelingens drift.</p> <p>Peter Kare havde en kommentar til punkt 4 om ind- og fraflytning. Her kunne opgaven være placeret et andet sted end tilfældet var i bilaget mente Peter.</p> <p>Henrik bemærkede at det er et godt værktøj, men at der ikke fremgår økonomi eller ressourceforbrug i forbindelse med driften. Henrik sagde at man arbejdede videre med effektiviseringstal og benchmark i Driftsudvalget.</p> <p>Hans Jørgen pointerede, at det er nødvendigt, at der opsættes effekt-mål eller resultatmål (KPI) for aftalen mellem 3B og Kundecenter 3B (KAB), hvis vi sammen skal have noget at følge op på, når næste servicekontrakt skal indgås.</p> <p>Jonas oplyste at det er et dialogværktøj og at det ikke står alene. Udover det, kommer der en dialog om hvad et ønsket serviceniveau koster i kroner og øre.</p> <p>Henrik bemærkede at det vil være svært at håndtere en situation, hvor afdelingsbestyrelsen ikke mente at der blev leveret det, der blev ønsket.</p> <p>Hans Jørgen spurgte hvad obligatoriske standardservicemål betød. Jonas oplyste at der skal være et standardniveau i alle afdelinger. Det standardniveau er et der fastsættes i samarbejde med</p>
--	---	--



		<p>afdelingsbestyrelserne. Det er forskelligt fra afdeling til afdeling.</p> <p>Steffen ønskede at sagen blev godkendt, men at sagen skulle drøftes igen i Driftsudvalget med fokus på datadrevet ledelse.</p> <p>Jens oplyste at Landsbyggefonden havde et tvillingeværktøj, som kunne indarbejdes som supplement hen af vejen, for hvor effektivt en afdeling driftes. Jonas tilsluttede sig denne bemærkning.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1 og ønskede at punkt 2 skulle behandles endeligt i Driftsudvalget igen.</p>
<p>9. <i>J..</i></p>	<p>Styringsdialog (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. styringsrapport for boligorganisationen godkendes, jf. bilag 1. 2. styringsdialogskemaer for afdelingerne godkendes, jf. bilag 2. 3. emner til styringsdialogmøder efterår 2020 godkendes. 4. 3B's politiske deltagelse i styringsdialogmøderne efterår 2020 godkendes. 	<p>Hans Jørgen spurgte om det var muligt at have tal for effektivisering for den enkelte afdeling, før møde med tilsynsmyndighederne.</p> <p>Steffen nævnte at Otto i Boligministeriet havde lavet en rapport om effektivisering med baggrund i dokumentationsmaterialet og at han kunne komme forbi og holde et oplæg inden han stopper ved årets udgang.</p> <p>Jonas oplyste, at der i dokumentationsmaterialet er tal for de enkelte afdelinger og at man inden mødet med tilsynsmyndighederne gennemgår materialet grundigt og bagefter laver handlingsplaner i et formøde.</p> <p>Iris nævnte at der i Hjortegården kunne stå noget mere</p>



		<p>retningsorienteret end den nuværende formulering.</p> <p>Flemming ønskede at hele dokumentationspakken kunne sendes til afdelingerne som et dialogværktøj. Fx i forbindelse med områdemøderne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen med Iris' bemærkning om at sproget om Hjortegården revideres.</p> <p>Jonas lovede at booke til formøder hvor dagsorden gennemgås.</p> <p>Jonas oplyste at styringsdialogen med Københavns Kommune er flyttet til foråret.</p>
<p>10. /</p>	<p>Udlejningstal 2019 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at orientering om udlejningstal for 3B i 2019 tages til efterretning.</p>	<p>Jonas oplyste at der særligt i forhold til Hørgården bliver holdt øje med udviklingen da de er på Ghetolisten.</p> <p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til orienteringen til efterretning.</p> <p>Hans Jørgen spurgte hvorfor den kommunale anvisning er så høj for 3B. Til det svarede Jens Elmelund, at det er fordi der er så mange boliger i Københavns Kommune. Der bliver forhørt yderligere hos Solvejg Von Barm om dette.</p> <p>I forhold til udsættelser spurgte Iris om der var en udvikling at spore pga. Corona. Jens oplyste at der</p>



		<p>ikke er nogle tegn på en negativ udvikling at spore for nærværende.</p> <p>Mikkel Warming oplyste at lejere i højere grad prioriterer at betale husleje end det var tilfældet for fx 10-15 år siden. Det er formentlig en effekt af boligmarkedet og at man er klar over, at det ikke er nemt at få en anden billig bolig i København.</p>
<p>11. ./..</p>	<p>Generationernes Træhus (B)</p> <p>Byggeudvalget for Generationernes Træhus indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at det fremlagte Skema A godkendes. 2. at det tages til efterretning at der i forbindelse med etablering af erhvervsarealer forventes at ske et salg af dette areal mellem Skema A og B. 3. at den øvrige orientering tages til efterretning. 	<p>Steffen fortalte at sagen havde været behandlet i Byggeudvalget.</p> <p>Hans Jørgen redegjorde for sagen, herunder at der var taget forbehold for organisationsbestyrelsens godkendelse i fremsendelse af skema A. Hans Jørgen oplyste at der arbejdes på at frasælge erhvervsarealet.</p> <p>Hans Jørgen oplyste at budgettet var stramt og at der ikke er meget plads i budgettet til uforudsete udgifter.</p> <p>Steffen oplyste at der måske løsnes op omkring Sundholmsvej og ungdomsboliger ved Solvang Centeret.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkter.</p>
<p>12. ./</p>	<p>Herlev Torv (B) 18.50 – 19.00 10 min</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der indgås en betinget aftale med Ret-Real NSF II Herlev ApS c/o NREP A/S om brugs- og færdselsret til parkeringsarealet ved 3B's afdeling Herlev Torv 	<p>Anne Mette redegjorde for sagen og fortalte at sagen har været kvalitetssikret af KAB's juraafdeling.</p> <p>Anne Mette ville eftersende et slideshow med de forbehold og ændringer som KAB's juraafdeling og afdelingsbestyrelsen har haft.</p>



	<p>2. at aftalen – såfremt punkt 1 vedtages – skal granskes af en af KAB´s jurister inden den endeligt godkendes</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen bemyndigede Forretningsudvalget til at godkende en endelig deklaration.</p>
B-sager		
13.	<p>Energimærkning – ændret proces (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at den ændrede proces for energimærkning tages til efterretning.</p>	
Statuspunkter		
14.	3B-kontaktpersonordningen	Steffen bemærkede at kontaktpersonordningen skulle revideres.
15.	BL	<p>Iris var blevet genvalgt som formand i BL 9. kreds.</p> <p>Steffen oplyste der var valg i 1. kreds den 3. november og der skal mobiliseres kredsdelegerede. Steffen ønskede listen fra 2018 som udgangspunkt i en ny mobilisering.</p>
16.	<p>Formand / direktion / øvrige</p> <p>Afdelingshjemmesider Organisationsbestyrelsen bad i 2019 om status på afdelinger med hjemmesider KAB-regi og det fremgår af vedhæftede bilag.</p> <p>Afdelingernes udgifter 2018 og 2019 Hans Jørgen bad på Forretningsudvalget den 7. oktober 2020 om en opgørelse over afdelingernes udgifter for 2018 over for 2019. Det fremgår af vedhæftede bilag.</p>	<p>Steffen oplyste at der var et bilag om afdelingshjemmesider, som ønsket af OB i 2019.</p> <p>Iris oplyste at der er nyt afdelingsmøde i Tranehavegård, med valg af afdelingsbestyrelse på dagsordenen.</p> <p>Jonas oplyste at driftschefen fra Driftsområde A har opsagt sin stilling. Der har været en proces med</p>



		<p>afdelingsbestyrelserne om hvilke forventninger og ønsker til en ny driftschef og forventningen er at der er ansat en ny driftschef per 1. januar 2021.</p> <p>Der bliver vikarieret med driftschefer fra andre driftsområder imellem-tiden.</p> <p>Steffen oplyste at der var tal for afdelingernes udgifter for 2018 og 2019 sat overfor hinanden.</p> <p>Jonas ønskede på den baggrund at sagen blev taget op til næste Forretningsudvalgsmøde til nærmere drøftelse.</p>
17.	Udvalg, opgavegrupper og følgegrupper	<p>Flemming orienterede om at Driftsudvalget ønskede at arbejde på et forslag til en henlæggelsespolitik for 3B. Dette skal især sætte fokus på afdelinger hvor henlæggelserne er lave i dag med henblik på at hæve dem til et acceptabelt niveau.</p> <p>Organisationsbestyrelsen kan sende input til forslaget til politik til henlæggelsespolitikken til Flemming og Henrik.</p> <p>Steffen oplyste at der i Deloitte rapporten, gives et forslag til at det er OB der har ansvar for tag og fag, så der er bygninger af overordnet rimelig kvalitet.</p>
Afslutning		
18.	Eventuelt	Intet.



<p>19.</p>	<p>Næste møde og evaluering af dette møde</p>	<p>Næste møde er den 10. november.</p> <p>Steffen roste organisationsbestyrelsen og administrationen for mødets gennemførelse.</p> <p>Flemming bemærkede det samme og at folk var gode til ikke at gentage sig selv.</p>
-------------------	--	--