



## Referat organisationsbestyrelsesmøde

**Torsdag den 25. juni 2020, Kl. 17.00-20.00**

**Sted:** Billedsalen, KAB, Studiestræde 38, 1455 Kbh K.

**Deltagere:** Steffen Morild, Iris Gausbo, Dennis Trier, Dorte Skovgård, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Stine Hesselund Hassing, Peter Kare, Anders Folmer Buhelt (fra punkt 4), Pia Cramer Hansson, David Friederichsen og Per Olsen.

**Administrationen:** Jens Elmelund (punkt 9), Jonas M. Cohen, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal, og Andreas Rohde (referent).

**Mødeleder:** Iris Gausbo

**Dirigent:** Flemming Løvenhardt

**Gæster:** Hjalte Aaberg (punkt 9), Pernille Andersen (punkt 9), Eva Rieks (punkt 10) Søren Silving (punkt 3)

**Afbud:** Stine Hesselund Hassing

| Formalia  |                                |   |
|-----------|--------------------------------|---|
| 1.        | Referater                      | Intet til dette punkt.  |
| 2.        | Revisionsprotokol              | Der var ikke tilføjet noget i revisionsprotokollen.   |
| A-sager   |                                |   |
| 3.<br>./. | Ejendomskontorer og APV'er (O) | <p>Arbejds miljøleder i KAB Søren Silving redegjorde for lovgivningen omkring arbejdsmiljø og hvilke sanktionsmuligheder myndighederne havde.</p> <p>Søren redegjorde for arbejdet med arbejdsmiljø og hvordan der arbejdes med det i KAB.</p> <p>Søren redegjorde for sine observationer i 3B's afdelinger.</p> <p>Ejendomskontorer i kældre er en udfordring i forhold til flugtveje, dagslys og luftcirkulation. Velfærdsforanstaltninger, såsom bad og spiselokaler giver også udfordringer i 3B.</p> |



|            |  |  |
|------------|--|--|
|            |  | <p>Søren gjorde opmærksom på at pladskrav fra lovgivningen træder i kraft ved nybyggeri og ombygninger og at arbejdspladser der opfyldte den daværende lovgivning på området da de blev opført ikke er påvirket af nye pladskrav.</p> <p>Henrik Thorenfeldt spurgte om der var en best practice i forhold til indretning af ejendomskontorer i KAB og det oplyste Søren at det gjorde der og man ikke opfandt den dybe tallerken ved hver gennemgang.</p> <p>Der blev spurgt ind til proceduren for henvendelser om dårligt arbejdsmiljø og Søren redegjorde for en proces, hvor medarbejdere høres og der følges op på årlig basis indtil problemet er løst. I forbindelse med alle gennemførelser af en APV bliver der udarbejdet en rapport, med anbefalinger og tiltag. Tiltagene bliver fulgt op på, minimum 1 gang om året for at sikre at der sker forbedringer i det psykiske arbejdsmiljø. Rapporterne er fortrolige da de indeholder beskrivelser af personalemæssige forhold</p> <p>Hans Jørgen spurgte ind til det psykiske arbejdsmiljø og hvordan det håndteres i små afdelinger og om det gav udfordringer. Søren oplyste at erfaringen er at tilgangen med dialog med medarbejderne fungerer godt og at dette også gjorde sig gældende i små afdelinger.</p> |
| 4.<br>./.. | <b>Byudvikling i Herlev (B) FORTROLIG</b>  | Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.  |
| 5.<br>./   | <b>Tillægsaftale til udlejningsaftale med Københavns Kommune – internoprykning (B)</b> | Jonas redegjorde for problematikken med at søge dispensation for reglen om, at hver  |



|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
|                          | <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at Tillæg til Rammeaftalen om udlejning i perioden 1. juli 2019 – juli 2023 mellem Boligforeningen 3B og Københavns Kommune 2020-2023, jf. bilag 1, tages til efterretning og, at det besluttes at administrationen arbejder videre med Københavns Kommune om at udarbejde og tiltræde en endelig individuel udlejningsaftale.</li> <li>2. om der i tillægsaftalen skal tilføjes en mulighed for fravigelse af udlejningsbekendtgørelsens bestemmelser om fortrinsret af hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen til personer på den eksterne venteliste.</li> </ol> | <p>anden ledige familiebolig skal gå til en person på den eksterne venteliste.</p> <p>Steffen ønskede at sagen sendes til administrationen og der kommer en vurdering om hvor der</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1, men ønskede at administrationen vendte tilbage med et oplæg til hvilke afdelinger der kunne søges fritagelse for bestemmelsen om fortrinsret af hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen til personer på den eksterne venteliste.</p> <p>Administrationen vil vende tilbage med en vurdering af hvilke afdelinger, hvor en dispensation vil være til gavn for afdelingernes udvikling</p> |
| <p><b>6.</b><br/>./.</p> | <p><b>Måløv Park - Renoveringssag (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der iværksættes en undersøgelse af mulighederne for en ESCO-løsning på tag/installationer i afdelingen Måløv Park i regi af Sustainable Solutions som beskrevet i 'Løsning'.</li> </ol>   | <p>Henrik Thorenfeldt forlod mødet under punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>  |
| <p><b>7.</b><br/>./.</p> | <p><b>Måløv Park – Udviklingsmuligheder for institutionen (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>   | <p>Henrik Thorenfeldt forlod mødet under behandling af punktet.</p> <p>Hans Jørgen redegjorde for sagen og den udvikling der havde været i sagen.</p>   |



|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
|                          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at der foretages en videre afsøgning af mulighederne for nybyggeri af Nabolagsboliger og eventuel ombygning af institutioner til fælleslokaler i afdeling Måløv Park.</li> <li>2. at der ydes et udlæg til afsøgningen af byggeudviklingsmuligheder i Måløv Park på 250.000 kr. inkl. moms fra dispositionsfonden.</li> </ol> | <p>Hans Jørgen anbefalede at sagen ikke blev godkendt og at afdelingsbestyrelsen blev inddraget yderligere før sagen behandles igen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte ikke indstillingen og ønskede at afdelingsbestyrelsen høres og at sagen på den baggrund bagefter skal behandles i Byggeudvalget og bagefter i organisationsbestyrelsen.</p>  |
| <p><b>8.</b><br/>./</p>  | <p><b>Skimmeludbedring daginstitutionen Enghuset (O)</b></p> <p>Det skal indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at tage orienteringen om standsning af projektet til efterretning.</li> </ol>   | <p>Anne Mette redegjorde for at der var opstået skimmel i kælderen i en institution, og at det er administrationens vurdering at det skyldes en ombygning Herlev Kommune har foretaget.</p> <p>Samlet set har der været en række udgifter i forbindelse med hele sagen og der er en igangværende forhandling med Herlev Kommune om fordelingen af disse</p> <p>Administrationen vender tilbage når der er nyt i sagen.<br/>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p> |
| <p><b>9.</b><br/>/..</p> | <p><b>Onboarding af 3B i KAB (D) FORTROLIG</b></p>  |   |
| <p><b>10.</b><br/>/</p>  | <p><b>3B's kommende strategi - status og videre proces (D)</b></p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at status for strategien samt den videre proces drøftes.</li> </ol>   | <p>Eva Rieks fik ordet og redegjorde for historikken og bemærkede at Fremtidens Drift 2.0 og onboarding i endnu højere grad skal inkluderes i strategien.</p> <p>Det udsendte materiale om opsamling og den nye strategi er et udtryk for Bros eget design og ikke nødvendigvis sådan det endeligt kommer til at se ud.</p>   |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>Steffen bemærkede at Anders Folmer Buhelt havde leveret et godt stykke arbejde i strategiprocesen.</p> <p>Flemming bemærkede, at undersøgelser viser at 20 procent af beboerne i det almene er funktionelle analfabeter og på den baggrund ville tegninger fungerer godt i formidling.</p> <p>Eva redegjorde for oplægget til den særlige 3B-måde at arbejde på, som fremgik af det udsendte materiale: man lærer, man udforsker lokalt, man udvikler sammen, man afprøver lokalt, man opsamler viden lokalt.</p> <p>Det er en proces og et redskab for kontaktpersoner, så de kan indgå i strategisk arbejde og ikke være på operationelt niveau alene, når de er i kontakt med afdelingerne.</p> <p>Flemming bemærkede at det var en organisk tilgang og at det passede godt ind i 3B.</p> <p>Steffen bemærkede, at det var en enkel måde at arbejde på og at det kunne fungere i afdelingerne.</p> <p>Anders bemærkede at det var væsentligt at 'nyskabende' og 'ordentlige' var kernebegreber der skulle være tydelige i den særlige 3B-måde.</p> <p>I forhold til ejerskab i organisationsbestyrelsen er der en ejerskabsmodel, hvor hver byggesten, har en OB-ambassadør, en tovholder, inddragelse af ekstern bistand, eventuelt mulighed for dialog.</p> |
|--|--|---|



|                |   |  |
|----------------|---|--|
|                |   | <p>David bemærkede at beboerambassadører kunne være en god ide til at styrke ejerskabet.</p> <p>Eva skitserede den fremadrettede proces, hvor der bliver travlt i august og i efteråret.</p> <p>Flemming efterlyste nogle værktøjer til at kunne have en strategisk samtale med afdelingsbestyrelser.</p> <p>Eva nævnte at en opgavegruppe der arbejdede med implementering kunne være en god ide i september.</p> |
| 11.            | <p><b>Igangsætning af udvikling i Hørgården (B) FORTROLIG</b></p>   | <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen under forudsætning af afdelingsbestyrelsens og beboernes accept af den skitserede proces.</p>  |
| 12.<br>./      | <p><b>Vestergårdsvej – Beboerprojekt PULS (B)</b></p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>at beslutte om der skal bevilliges 33.000 kr. fra dispositionsfonden til Vestergårdsvejs deltagelse i beboerprojekt PULS i et år.</li> <li>at projektet iværksættes hurtigst muligt med en efterfølgende bekræftelse fra afdelingsmødet</li> </ol> | <p>Iris redegjorde for afdeling Vestergårdsvejs tidligere afvisning af at deltage i den lokale boligsociale helhedsplan og deres nuværende ønske om at indtræde i en.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>   |
| <b>B-sager</b> |   |  |
| 13.<br>./      | <p><b>Generationernes Træhus (B)</b></p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>at 3B bevilger 250.000 kr. inkl. moms fra selskabets</li> </ol>   | <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>   |



|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
|                   | dispositionsfond til udviklingsprojektet, Generationernes Træhus. |  |
| <b>Afslutning</b> |   |  |
| <b>14.</b>        | <b>Orienteringer</b>  | <p>Jonas oplyste, på baggrund af en forespørgsel på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde, at i forhold til indkøb af hårde hvidevarer, kan man godt som beboer købe dyre hårde hvidevarer end det er standard og betale selv differencen. Dette blev dog frarådet da afdelingen stod for ansvaret af hårde hvidevare ved overgang til en ny lejer og at dette kunne give problemer.</p> <p>Jonas anbefalede en løsning, hvor beboeren selv afholdte udgifterne til hårde hvidevare og afdelingen holdtes uden for dette.</p> <p>Jonas oplyste at der var gode erfaringer med at beboerne havde bestilt tid hos ejendomskontoret og at man ville fortsætte denne mulighed samtidig med at ejendomskontorerne ville have åbningstider.</p> <p>Henrik Thorenfeldt bemærkede man med fordel kunne lave et forsøg med at bestille tid i driftsområdet under driftschefen Frank.</p> <p>Flemming spurgte om der var noget arbejdstidsmæssigt tomgangstab ved at skulle arbejde sporadisk på baggrund af tidsbestillinger. Administrationen oplyste at der tværtimod var en besparelse i at medarbejderne arbejdede mere effektivt.</p> <p>Hans Jørgen spurgte om det kostede penge at få en økonomimedarbejder ud og fremlægge regnskab og budget til afdelingsmøderne og administrationen oplyste at hvis der gjorde sig særlige forhold</p> |



|            |   |  |
|------------|---|--|
|            |   | gældende, ville der komme økonomimedarbejder, men ellers var det driftschefens ansvar. Ønskede man en økonomimedarbejder til stede uden at der gjorde sig særlige forhold gældende ville det koste afdelingen penge. |
| <b>15</b>  | <b>Eventuelt</b>                              | Intet til dette punkt.   |
| <b>16.</b> | <b>Næste møde og evaluering af dette møde</b> | Næste møde er fredag den 18. september 2020.   |
| <b>17.</b> | <b>Fortroligt punkt</b>                       | Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.  |