



Referat Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Torsdag d. 28. oktober 2021

Tid: Kl. 17.00 – 19.30

Sted: KAB-huset

Deltagere: Iris Gausbo, Anders Folmer Buhelt, Dennis Trier, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholdt, Per Olsen og Peter Kare.

Administrationen: Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Anders Rosendal og Sofie Katrine Forsberg Outzen (ref.).

Gæster: Michael Elgaard-Nielsen

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud: Steffen Morild, Jens Elmelund

Formalia		Bemærkninger
1.	Referat	Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 19. september 2021 var vedlagt.
2.	Revisionsprotokol	Der var ikke tilføjet nyt i revisionsprotokollen.
Konstituering		
3.	Konstituering af organisationsbestyrelsen (B)	Hans Erik Foght blev valgt ind i Byggeudvalget.
Folehaven - indstillinger		
	<p>Der kører en række større projekter i regi af afdeling Folehaven. Sagerne er løbende blevet behandlet i Byggeudvalget og organisationsbestyrelsen.</p> <p>På Byggeudvalgsmødet 14. oktober blev følgende 4 indstillinger gennemgået.</p> <p>For at skabe et fælles overblik over de igangværende forandringer i Folehaven-området fremlægges de fire sager som en samlet tematisk drøftelse i organisationsbestyrelsen, hvor administrationen vil lave et kort indlæg som udgangspunkt for drøftelsen:</p>	Mikkel Warming og Michael Elgaard-Nielsen holdt oplæg om Folehaven, og hvad de enkelte projekter har af betydning for Folehaven.



<p>4.</p>	<p>Folehaven – Fysisk helhedsplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at skema A-budget inkl. projektindhold og økonomi for den fysiske helhedsplan i afdeling Folehaven godkendes jf. bilag 1. For Boligforeningen 3B betyder det en godkendelse af, at egen trækningsret på i alt 6,4 mio. kr., bliver overført til helhedsplanen, kapitaltilførsel på 400.000 kr., samt en dispositionsfondsforpligtelse på op til 17 mio. kr./år (kan med tiden blive erstattet af tilsvarende driftslån fra Landsbyggefonden). 2. at finansiering af den fysiske helhedsplan i Folehaven øges med ca. 14,6 mio. kr. i egen trækningsret udover det nuværende budget for helhedsplanen. I alt overføres 21 mio. i egen trækningsret til Helhedsplanen. 3. at nuværende beboere i afdeling Folehaven får fortrinsret til førstegangsudlejningen af nye boliger i afdelingen (sammenlagte boliger, nye familieboliger med forbedret tilgængelighed samt nye tagboliger). 4. at principper for genhusning ved den fysiske helhedsplan Folehaven godkendes, jf. bilag 2. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Såfremt afdelingsbestyrelsen i Folehaven afviser indstilling om Fysisk Helhedsplan, vil administrationen udarbejde nyt oplæg til organisationsbestyrelsen, som skal forelægges 1. december 2021.</p>
<p>5.</p>	<p>Folehaven – Tagboliger (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at nybyggeri/tagboliger i afdeling Folehaven godkendes i omfang og økonomi (Skema A-budget). 2. at der etableres en selvstændig afdeling for tagboligerne i Folehaven og der herunder sælges og købes byggeretter til en ny afdeling inden for 3B. 3. at der planlægges efter, at den nyetablerede afdeling efter endt byggeri lægges sammen med afdeling Folehaven. at de nye tagboliger i Folehaven som udgangspunkt vil blive tilbudt beboerne i afdeling Folehaven første gang de lejes ud, bortset fra de boliger der udlejes via kommunal anvisning 	
6.	<p>Folehaven – Kloak (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at kloakprojektet i afdeling Folehaven, herunder projekt og økonomien, godkendes. 2. at forretningsføreraftale for Folehaven kloakprojekt godkendes 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
7.	<p>Folehaven – Byudviklingsprojekter (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og godkendte indstillingen.
A-Sager		
8.	<p>Ny Strategi – udrulning (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der oprettes en underside på hjemmesiden www.3b.dk for hver byggesten i strategien, som 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>visualiserer, hvordan boligforeningen arbejder med strategien,</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. at der oprettes interne styringsredskaber så arbejdet med de fire byggesten kan måles. 3. at der afsættes en pulje på 400.000 kr. fra arbejdskapitalen over de næste fire år til mindre initiativer og aktiviteter relateret til strategien. 	
9.	<p>Styringsdialog og dokumentationspakke 2021 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at styringsrapport for boligorganisationen godkendes, jf. bilag 1. 2. at styringsdialogskemaer for afdelingerne godkendes, jf. bilag 2. 3. at emner til styringsdialogmøder efterår 2021 godkendes. 4. at 3B's politiske deltagelse i styringsdialogmøderne efterår 2021 godkendes. 	<p>Henrik Thorenfeldt blev godkendt som kontaktperson i Høje Taastrup.</p> <p>Administration vil indkalde udvalgte kontaktpersoner fra organisationsbestyrelsen, når datoerne for styringsdialog er fastsat.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
10.	<p>Afdelingsbudgetter (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdelingsbudgetter for 2022, der er vedtaget på afdelingsmøder i efteråret 2021, godkendes, jf. bilag 1. 2. at afdelingsbudgetter for 2022, for afdelinger uden afdelingsmøde godkendes, jf. bilag 2. 3. at afdelingsbudgetter for 2022 for afdelinger, hvor der endnu ikke har været afholdt afdelingsmøde, godkendes, under forudsætning af efterfølgende godkendelse på afdelingsmøderne, jf. bilag 1. 4. at forlængelsen af afvikling af underskuddet for afdeling Herlev Skole og Tåstrup Torv 	<p>Ikke godkendte afdelingsbudgetter vil blive forelagt organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet den 1. december 2021 med en beskrivelse af, hvorfor de pågældende afdelinger ikke har godkendt budgetterne.</p> <p>Taastrup torv skal behandles i særskilt indstilling.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<p>opgangsfællesskab (jf. bilag 3) godkendes.</p> <p>5. at forlængelsen af afvikling af underskuddet fra 2019 for afdeling Egedalsvænge (jf. bilag 3) ikke godkendes, men skal afvikles over 3 år fra budget 2023 (5 år i alt)</p> <p>6. at afdelingsmøderne afholdt i efteråret 2021 evalueres.</p>	
11.	<p>Amager – Boligsociale indsatser (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at beslutte om deltagelse i helhedsplan på Amager med en økonomisk ramme på i alt 2.673.000 kr. eller 668.250 kr. årligt i 4 år finansieret via dispositionsfonden. 2. at tilkendegive om man vil øge medfinansieringen til 2.870.000 kr., hvis Vibo's afdeling 113 mod forventning ikke ønsker at deltage i helhedsplanen. 	<p>Flemming Løvenhardt og Per Olsen forlod mødet grundet inhabilitet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
12.	<p>Egedalsvænge – Oplæg om proces ift. boligsocial indsats (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingens punkt 1.</p>
B-sager		
13.	<p>Egedalsvænge – Status byggesager (O)</p> <p>FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.</p>
14.	<p>Egedalsvænge – Adgang til afdelingsbilag (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at medlemmer af et revisionsudvalg i Egedalsvænge nedsat af afdelingsmødet, der ikke sidder i afdelingsbestyrelsen, kan få adgang til digitalt at se bilag, der vedrører afdelingens budget og regnskab under følgende forudsætninger: 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> a. revisionsudvalget er nedsat af et afdelingsmøde b. valgperioden er for højst 2 år med mulighed for genvalg c. medlemmerne underskriver en habilitets- og tavshedserklæring d. at adgangen ophører, hvis medlemmet udtræder af revisionsudvalget eller fraflytter afdelingen 	
15.	<p>Valby Ejendommene - Fysisk helhedsplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. at fysisk helhedsplan for Valby Ejendomme godkendes i omfang og økonomi (skema A budget) jf. bilag 1. For Boligforeningen 3B betyder det en godkendelse af, at egen trækningsret på i alt 10 mio. kr., der er godkendt i 2018, bliver overført til helhedsplanen, kapitaltilførsel på 200.000 kr., samt en dispositionsfondsforpligtelse på op til 5,511 mio. kr./år (kan med tiden blive erstattet af tilsvarende driftslån fra Landsbyggefonden) 2. at principper for genhusning godkendes og at der indføres genudlejningsstop i afdeling Valby Ejendommene når skema A-tilsagn for den fysiske helhedsplan foreligger. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
16.	<p>Skæve Boliger - Tilskud til sociale aktiviteter (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. at der bevilliges et årligt tilskud fra dispositionsfonden fra 2022 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>og årene frem på 35.000 kr. til sociale aktiviteter i de tre afdelinger med skæve boliger som et ordinært tilskud fra Boligforeningen 3B.</p> <p>2. at der bevilges et tilskud fra dispositionsfonden på 35.000 kr. i alt til de tre afdelinger i 2021 i form af en underskudsgaranti for ikke-budgetterede sociale aktiviteter.</p>	
17.	<p>Medejerboliger – Videre handleplan (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der afsættes op til 200.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af videre udredning (fase 2) af problematikken vedrørende medejerboliger med udgangspunkt i afdeling Grønhøj, som beskrevet i løsningsafsnittet.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
18.	<p>Martinsgård – Forhøjelse af lån til dørtелефoner (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at det godkendes, at der optages et 10-årigt banklån på 1.100.000 kr. til dørtелефoner i Martinsgård.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	<p>Strandlodsvej – Navngivningsproces (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at der igangsættes navnekonkurrence for kommende boligafdeling på Strandlodsvej som beskrevet i løsningsafsnittet.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20.	<p>Hjortegården – Kollektiv modernisering af køkkener (B)</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at den individuelle kollektive modernisering af 160 køkkener i afdeling Hjortegården godkendes jf. 'løsning'. 	
21.	<p>Generationernes Træhus – Status (O) FORTROLIG</p>	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
22.	<p>3B's elevprogram (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der iværksættes praktikforløb for i alt fem elever ad gangen. 2. at det lokale driftsbidrag som konsekvens heraf stiger fra 800 kr. i dag til 821 kr. per lejemålsenhed i 2024 og 840 kr. i 2025. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
23.	<p>Tranehavegård – Fysisk helhedsplan (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om status på afdeling Tranehavegårds fysiske helhedsplan tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
24.	<p>Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020 (O)</p> <p>Det skal indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning.
25.	<p>Sommerophold i KAB-fællesskabet 2021 og 2022 (B)</p> <p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen at beslutte,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.



	<p>1. at beboerne i 3B skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anføre, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.</p>	
Øvrigt		
26.	Opfølgning på bestyrelsesudvikling	<p>Administrationen vil udarbejde notat til organisationsbestyrelsesmødet den 1. december vedr. opfølgning på udviklingsforløbet.</p> <p>Administration vil planlægge teambuilding for organisationsbestyrelsen i foråret, eventuelt i forbindelse med studieturen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede vigtigheden af at skabe tid til at diskutere generel boligpolitik, bl.a. med henblik på at formulere fælles politiske holdninger. I den forbindelse drøftede organisationsbestyrelsen også mulighederne for at få klædt nye medlemmer på ifht. at blive bekendt med organisationsbestyrelsens politikker.</p>
27.	<p>Afklaringspunkter</p> <ul style="list-style-type: none"> - Efter ønske fra et OB-medlem, er der tilføjet et notat under afklaringspunkter vedr. gældende praksis for forudbetalinger. - Prognose for dispositionsfonden – Jonas vil gerne knytte et par ord til prognosen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Organisationsbestyrelsen ønskede, at praksis for forudbetalinger undersøges yderligere. Administration skal fremlægge undersøgelse for organisationsbestyrelse på bestyrelsesmødet den 10. februar 2022. - Jonas M. Cohen orienterede om prognose for dispositionsfonden
28.	Eventuelt	<p>Administration skal arrangere, at organisationsbestyrelsesmedlemmer af Forhandlergruppen mødes til et formøde inden forhandlergruppemødet den 15. november.</p> <p>Administrationen skal tilføje punkt på dagsordenen til</p>



		<p>organisationsbestyrelsesmødet den 1. december vedr. opdatering af forretningsordenerne for de tre udvalg.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede en drøftelse af minimumsgrænse for antal deltagere for gennemførelse af fremtidige områdemøder.</p> <p>Organisationsbestyrelsen besluttede at sammenlægge Områdemøderne i uge 44.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Områdemødet mandag den 1. november aflyses. KBH/Hvidovre inviteres til Amagermøde onsdag den 3. - Områdemødet tirsdag den 2. november aflyses. Ballerup inviteres til Herlevmødet torsdag den 4.
<p>29.</p>	<p>Næste møde og evaluering af dette møde</p>	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede tidsplanen til bestyrelsesmøderne.</p> <p>Administrationen skal tilføje punkt på dagsordenen 1. december vedr. evaluering af netværksmøderne, områdemøderne og driftsmøderne.</p>