

Referat

Organisationsbestyrelsen

Mødedato: Onsdag d. 7. december 2022

Tid: Kl. 17:00 – 19:30

Sted: Apostelgården beboerhus

Deltagere: Iris Gausbo, Dennis Trier, Anders Folmer Buhelt, Flemming Løvenhardt, Hanne Drewsen, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Peter Kare, Rina Tentschert og Steffen Morild
Administration: Sanne Kjær, Jonas M. Cohen, Mikkel Warming, Anne Mette Fredsgaard Svendsen, Mette Møller Kristensen og Sofie Outzen (ref).

Gæster: Ane Gerken (punkt 17)

Ansvarlig: Jonas M. Cohen

Afbud:

Formalia		Bemærkninger
1. /.	Referat	Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.
2.	Revisionsprotokol	Der var ikke tilføjet nyt til revisionsprotollen.
A-sager		
3.	Frasalg/ekspropriering af areal i Toftegård (B) FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
4.	Bystævneparken – betinget købsaftale FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
5.	Hotel Svalen – FORTROLIG	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

6.	<p>Kronprinsessegade – nye forhandlinger med ejerforeningen i Kronprinsessegade (B)</p> <p>FORTROLIG</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
7.	<p>Social Screening af afdelingerne i 3B (B)</p> <p>Forretningsudvalget skal beslutte, om det skal indstilles til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at få lavet en social screening af boligforeningens afdelinger jf. tilbud fra Boligsocial Support til en værdi af 275.000 kr. Midlerne foreslås afholdt af Arbejdskapitalen. 	<p>Kundedirektør Sanne Kjær orienterede om, hvordan SAB har brugt resultaterne af screeningen. Screening giver et alternativt grundlag at arbejde med det boligsociale på. SAB har også brugt det i dialogen med Københavns Kommune fx i styringsdialog og ved forhandling af udlejningsaftale.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede, hvordan 3B kan bruge screeningen. Herunder at en screening bør kobles til indsatsen omkring datadrevet ledelse. Dataene kan for eksempel bruges til at kvalificere indstillinger, men også til at følge op på om indsatser virker. Der bør være opmærksomhed på, om data kan bruges på en måde, som kan virke stødende for beboerne eller misbruges til andres dagsordner.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Ønsker organisationsbestyrelsesmedlemmerne at komme med inputs til screeningen, skal der sendes en mail til Jonas M. Cohen.</p> <p>Dataudvalget vil løbende blive orienteret om screeningen.</p>
8.	<p>Værdicharter for 3B (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at værdichartret (Bilag 1) godkendes 	<p>Organisationsbestyrelsen drøftede Værdichartret. Herunder henvisningen til etnisitet og formuleringerne omkring sprogskoler.</p> <p>Værdicharteret skal behandles igen på et temamøde i organisationsbestyrelsen i januar 2023.</p>

<p>9.</p>	<p>Generationernes Træhus – genopstart af byggeproces (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at partnerskabet &Os sættes i gang med at forberede kontrakt aftaler og den nødvendige dialog med myndighederne 2. at der afsættes 290.000 kr. frem til indgåelse af totalentrepris aftalen med partnerskabet, samt øvrige betingede aftaler. 3. At byggesagen genstartes efter indgået entrepris aftale. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Herudover tiltrådte organisationsbestyrelsen forslaget om, at projektet fremadrettet benævnes Generationernes Byhus.</p>
	<p>Folehaven - Kirsebærhaven Plejehjem (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der fortsat arbejdes videre med en betinget købsaftale med Københavns Kommune 2. at der arbejdes videre med færdiggørelse af projektlokalplanen <i>efter</i> købsaftalen, er indgået. 3. at der indgås aftale med bygherrerådgiver Wissenberg Ingeniører AS via rammeaftalen for bygherrerådgivning, fase 1 <i>efter</i> købsaftalen er indgået. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>11.</p>	<p>Taastrup Torv – videre proces med skadesanmeldelse (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at gå videre med en skadesanmeldelse til Byggeskadefonden 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Der blev stillet spørgsmål ved punkterne vedr. brandisolering, herunder om der er den fornødne brandsikring i bygningen. Administrationen har undersøgt sagen. Driften har ingen grund til at tro, at der er noget galt med brandsikringen, men da der alligevel</p>

		pågår undersøgelser af bygningerne, og stedet har den historik det har, tjekkes brandsikringen for en sikkerheds skyld i samme omgang.
12.	<p>Ekstra ydelse ved Repræsentantskabets beslutning ”registrering af medarbejdertimer i afdelingerne” (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende den ekstraordinære udgift til gennemførelse af repræsentantskabets beslutning om ”registrering af medarbejder timer i afdelingerne”. 2. at udgiften på i alt 401.715 kr. afholdes af 3B's arbejdskapital 	<p>Der blev stillet en række kritiske spørgsmål til både antallet af timer samt prisen pr. time.</p> <p>Jonas orienterede om den proces, der har været. Kundecenteret har udviklet en optællingsmetode, som kræver mindst muligt af driftspersonalet samt sikrer ensartet registrering på tværs af områderne. Det har været nødvendigt for at sikre valide data.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
B-Sager		
13.	<p>Hedelyngen – hindringer og restriktioner for borgerenergifællesskaber (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til Organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der udarbejdes en plan med konkret indhold for formidling af erfaringer/udfordringer vedr. udførelse af hybrid solcelleanlæg i Hedelyngen, grundet Radius opsplittingskrav godkendes. 2. at godkende supplerende støtte fra LBF på ca. 80.000 kr. inkl. moms til formidling af Radius opsplittingskrav. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

<p>14.</p>	<p>Indgåelse af kontrakt med AktivBo om beboertilfredshedsundersøgelser i hele 3B (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tage rapport for resultater af tilfredshedsundersøgelse i Driftsområde B til efterretning. 2. Beslutte, om der skal indgås kontrakt med AktivBo med henblik på, at der udføres tilfredshedsanalyse blandt alle beboere i 3B. 3. Tage stilling til, om budgettet for datadrevet ledelse skal hæves fra 100.000 kr. til 220.000 kr. i 2023 og 2024 for at dække udgifter til tilfredshedsundersøgelse i hele 3B. Midlerne foreslås afholdt af arbejdskapitalen. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>15.</p>	<p>Datadrevet ledelsesinformation tredje leverance (B)</p> <p>Dataudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende prioriteringer og fortolkninger af parametre som beskrevet under afsnittet Løsning 2. at tage anden leverance af datadrevet ledelsesinformation til orientering (Bilag 1 – Datadrevet ledelsesinformation – tredje leverance) 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>16.</p>	<p>3B's deltagelse i Folkemødet 2023 (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at 3Bs deltagelse i Folkemødet 2022 evalueres 2. at det beslattes om 3B skal deltage i Folkemødet 2023 3. at finansiering på maksimalt 65.000 kr. godkendes. Midlerne foreslås afholdt af Aktivitetspuljen. 4. at medlemmer af organisationsbestyrelsen der ønsker at deltage på Folkemødet 2023, melder sig. 5. at formand og næstformand bemyndiges til at færdiggøre programmet. 	
<p>17.</p>	<p>Proces for nyt driftsprogram i 3B (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at en proces for at formulere et nyt driftsprogram for 3B igangsættes. 	<p>Dette punkt blev hævet til en A sag.</p> <p>Specialkonsulent Ane Gerken deltog i behandlingen af punktet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede den løbende involvering af beboerdemokraterne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen ønskede at der skal nedsættes en gruppe, som følger hele processen også ind i implementeringsfasen. Driftsudvalget vil følge processen og der vil blive nedsat ad hoc grupper, i form af fokusgrupper, opgavegrupper mv.</p> <p>Områdemøderne skal også bringes i spil. Og så skal der være løbende nyt om processen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p> <p>Processen sættes i gang på AB-seminaret den 28. januar. Hvis medlemmer af organisa-</p>

		tionsbestyrelsen har lyst til at deltage i planlægningen af seminaret, skal man skrive til Ane Gerken.
18.	<p>Datagrundlag og kommunikation i indstillingsskabelon (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at forslaget til nye formuleringer i indstillingsskabelonen godkendes. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
19.	<p>Pilotprojekt om opsætning af el-ladestandere i 3B (B)</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at bevillige op til 100.000 kr. fra arbejdskapitalen til pilotprojekt om el-ladestandere 2. at indgå en aftale med en konsulent om udvikling af modeller for opsætning af ladeløsninger til el-biler 	<p>Dette punkt blev hævet til en A-sag.</p> <p>Projektet er et pilotprojekt som sætter fokus på rådgivningen inden for el ladestander løsninger. Rådgivningen vil være til afdelingsbestyrelserne og den lokale drift. Anne Mette gjorde opmærksom på at flere af 3B's afdelinger og driftschefer har efterspurgt mere rådgivning end KAB har kunnet give.</p> <p>Der var en drøftelse af det principielle i bevilning af beløb til udviklingsopgaver. Organisationsbestyrelsen ønskede, at det bliver undersøgt om, der kan KAB vil gå med i projektet og om der er andre boligorganisationer som vil være med i projektet.</p> <p>Punktet skal tages op igen til drøftelse på det kommende temamøde for organisationsbestyrelsen i januar.</p>
20.	<p>Tranehavegård (afdeling 24 470) – ommærkning af boliger (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tiltræde ommærkning af op til 241 ældreboliger i Tranehavegård til familie- og ungdomsboliger. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

21.	<p>Hørgården III – Nybyggeri – Bygge- og afsætningsregnskab (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at byggeregnskabet og afsætningsregnskabet kan indstilles til godkendelse hos organisationsbestyrelsen. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
22.	<p>Vestergården I – Godkendelse af byggeregnskab, udskiftning af vinduer og altandøre</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende byggesagen og dermed foreløbigt byggeregnskab. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
23.	<p>Toftegård – Orientering om byggesag og anvendelse af trækingsret (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orienteringen om afdelingens godkendelse af byggesag for prøveudførelse af fugtsikring i varmecentral og kulkælder i én blok (blok 7), med budgetteret anskaffelsessummen af ca. 4,8 mio. kr. finansieret af afdelingens egne midler og trækingsret, tages til efterretning 2. at godkende at 1/5 af den af organisationsbestyrelsen bevilgede trækingsret (2. april 2020) til fugtsikring af kældre i 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>Toftegård, herunder varmecentraler og kulkældre svarende til 2,665 mio. kr. anvendes til finansiering af prøveudførelse i én varmecentral og kulkælder. Resterende 4/5 af den bevilgede trækingsret svarende til 10,66 mio. kr. anvendes ved efterfølgende byggesag for øvrige 4 varmecentraler og kulkældre, samt almindelige kældre i alle Toftegårds 16 blokke.</p> <p>3. at 3B's formandskab bemyndiges til at underskrive byggeforretningsføreraftale med KAB</p>	
24.	<p>Budgetopfølgning 3. kvartal 2022 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at budgetopfølgning 3. kvartal 2022 tages til efterretning, jf. bilag 1.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
25.	<p>Egehusene - Status på byggesagen og samarbejdet med totalentreprenøren (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at orientering om status på byggesag Egehusene tages til efterretning.</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
26.	<p>KAB-samarbejde med WeShelter om Skæve Huse (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	1. at orienteringen tages til efterretning	
27.	Folehaven – Helhedsplan (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen, at 1. status på projektforslag tages til efterretning	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
28.	Folehaven – orientering om status på projekt tagboliger (O) Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen at, 1. orienteringen tages til efterretning.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
Mailhøringer		
29.	Bystævneparken (B) Organisationsbestyrelsen skal beslutte, 1. at 3B byder på byggeri af Plejehjem i Bystævneparken, under iagttagelse af de bekymringer, som er beskrevet i indstillingen. 2. at der bevilges 250.000 kr. til udarbejdelse af bud. Midlerne tages fra dispositionsfonden, og indarbejdes i byggesagen, såfremt 3B vinder projektet. Såfremt en anden boligorganisation fra KAB-fællesskabet vinder byggeriet, godtgøres 3B's udgifter af denne.	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen ved mailhøring den 25. oktober 2022
30.	Afviste budgetter og regnskaber (B)	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen ved mailhøring den 25. oktober 2022

	<p>Det indstilles til organisationsbestyrelsen at beslutte,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afdelingsbudgetter 2023 for afdelingerne Lux, Guldbergsgade og Lønstrupgård godkendes. 2. at afdelingsbudgetter 2023 for afdelingerne Guldbergsgade og Lønstrupgård indbringes som budgettvister for de kommunale tilsyn til godkendelse. 	
31.	<p>Influenzavaccination til 3B's medarbejdere (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der skal afsættes 50.000 kr. over driften til influenzavaccination af 3B's medarbejdere 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen ved mailhøring den 25. oktober 2022
32.	<p>Aktivering af Generationernes Træhus (B)</p> <p>Organisationsbestyrelsen skal beslutte,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at afsætte 100.000 kr. fra dispositionsfonden til juridisk rådgivning. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen ved mailhøring den 16. november 2022
33.	<p>Genhusning af beboere fra SAB Bellahøj I og II og Taastrupgård fra AKB Taastrup (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende at støtte SAB med permanent genhusning af 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen ved mailhøring den 16. november 2022

	<p>op til 30 husstande fra SAB Bellahøj.</p> <p>2. at godkende at støtte AKB Taastrup med permanent genhusning af én husstand fra Taastrupgård.</p>	
Øvrigt		
34.	<p>- Nyt fra OB:</p> <p>Formandskabet har indstillet, at følgende tre punkter bliver nævnt i decemberudgaven af 3B@Nyt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Genoptagelse af generationernes byhus - Gennemførelse af repræsentantskabsmødets beslutning om registrering af medarbejderressourcer - Netværksmøder i driftsområderne 	<p>Jonas M. Cohen orienterede om positive tilbagemeldinger fra netværksmøderne, både fra beboervalgte og fra driftscheferne.</p> <p>Hævelse af B-sager til A-sager på organisationsbestyrelsesmøderne blev drøftet. Ønsker man at hæve en sag til en A sag, skal det ytres på mail til administrationen inden selve mødet eller som det første i mødet inden, der tages hul på dagsordenen.</p> <p>Der holdes et temamøde i organisationsbestyrelsen i januar om kontaktpersonordningen. Her vil også værdichartret blive drøftet.</p>