

Referat

Organisationsbestyrelsesmøde

Mødedato: Torsdag den 21. marts 2024
Tid: Kl. 17.00-19.30
Sted: Område I, beboerlokalet Vinhaven 4, 2500 Valby
Deltagere: Iris Gausbo, Dennis Trier, Flemming Løvebhardt, Hans Erik Foght, Hans Jørgen Larsen, Henrik Bolberg, Henrik Thorenfeldt, Lis Brønholt, Peter Kare, Rina Tentschert og Steffen Morild

Administration: Jens Elmelund, Jonas M. Cohen, Ane Gerken og Bolette B. Ingrisich (referent)

Gæster: Rebekka Forsman, Mads Lundgren-Eliassen, Theresa Nicoline Vieira Runge
Ansvarlig: Jonas M. Cohen
Afbud: Hanne Drewsen

Formand for afdelingsbestyrelsen Villy Sørensen fortalte om de igangværende projekter i afdelingen efter at have vist rundt. Den igangværende helhedsplan og sociale indsats mærkes i det lokale engagement blandt beboerne, og Københavns politikere kommer også jævnligt på besøg.

Pkt.	Formalia	
1.	Godkendelse af dagsorden (B)	Dennis Trier blev valgt til dirigent og spurgte, om man kunne godkende dagsordenen. Der var ønske om opklarende spørgsmål til punkt 9. Herefter blev dagsordenen godkendt, og man konstaterede, at B-sagerne var godkendt.
2.	Revisionsprotokol (O)	Der er ikke tilføjet nyt til revisionsprotokollen.
3.	Referat fra sidste møde (O)	Organisationsbestyrelsen tog referatet til efterretning.
	A-sager	
4.	Præsentation af Rebecca Forsman, kundesekretariatschef	Rebecca Forsman begyndte 1. december 2023 i KAB som kundesekretariatschef for Sekretariat for kundeledelse og rådgivning.

		<p>Hun fortalte om sit tidligere virke, og at hun vil i sit arbejde med KAB's nye strategi "Fælles værdi" på at finde nye veje til at etablere fælles løsninger af opgaver, der tidligere har været løst i de forskellige selskabers administration.</p> <p>På 3B's område arbejder hun sammen med Jonas om at optimere arbejdsgange og finde fælles veje for nye arbejdsprocesser.</p> <p>Rebekka håber, at organisationsbestyrelsen vil bakke op om den nye måde at arbejde på og tilbød at deltage igen sidst på året, når nye tiltag har haft tid til at blive etableret.</p>
<p>5.</p>	<p>Budget og takster for 2025 (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at budget 2025 for Boligforeningen 3B godkendes, jf. bilag 1, og at der opkræves et administrationsbidrag til selskabet på 851 kr. pr. lejemålsenhed i 2025. 2. at 3B opkræver et administrationsbidrag på 190 kr. pr. lejemålsenhed til at dække KAB's takst for udarbejdelse af budget og regnskab for de enkelte afdelinger og driftsområder. 3. at grundtaksten for lokalt driftsbidrag fastsættes til 800 kr. pr. lejemålsenhed, jf. bilag 2. 4. at der budgetteres med en konservativ renteindtægt på 1 % i boligafdelinger og 0 % i boligorganisationen. 	<p>På baggrund af sidste års negative afkast har man for 2023 lavet et konservativt budget. Virkeligheden har siden vist sig bedre end først håbet, så derfor foreslog administrationen organisationsbestyrelsen, at punkt 4 ændres ved at vedtage, at renteindtægten i boligafdelingerne øges fra 1 til 2 %.</p> <p>På spørgsmål til "Valgfri tillægsydelse" i bilag 13 sagde Jonas, at det er tilkøb hos KAB af tre konsulenter.</p> <p>Der blev spurgt til 3B's rabatordning i bilag 2. Jonas fortæller om den på regnskabsmødet 22. maj</p> <p>Derudover var der enkelte opklarende spørgsmål til budgettet og et ønske om i tabellen i indstillingen om fravigelser at tilføje</p>

		<p>sumtal på det samlede beløb ved boligerne.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte herefter punktet med den ændring, at renteindtægten i boligafdelinger under punkt 4 i indstillingen øges fra 1 % til 2 %.</p>
<p>6.</p>	<p>Datadrevet ledelsesinformation (O)</p> <p>Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage første leverance af datadrevet ledelsesinformation i 2024 til efterretning. 	<p>Mads gav en status på de 18 af de udvalgte 29 parametre som organisationsbestyrelsen tidligere har fastsat, som der nu foreligger data på.</p> <p>Fraflytningsprocenten er nogenlunde som sidst med 10,7%, hvilket er under KAB's på 12,1%.</p> <p>Følgende kommentarer og spørgsmål kom til udtryk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opklare, hvorfor man flytter til og fra en almen bolig, samt hvem det er, der flytter til og fra. - Flyttesynet skal standardiseres, så det er sammenligneligt. - Ønske om at tage alder og hvor længe man bor i afdelingerne med i betragtning. - På spørgsmål til henlæggelser svarede Jonas, at data benyttes i langtidsplanerne. Man kunne derfor overveje et nyt parameter, om der henlægges tilstrækkeligt. <p>Formanden bakkede op om Jens Elmelunds pointe, at det handler om prioritering og at gå efter de vigtigste områder, og i 3B er fraflytningsprocenten ikke kritisk.</p>

		<p>Mads orienterede om, at 2022 var blevet brugt til at kortlægge status, 2023 med at indhente data, og 2024 på at afdække status og igangsætte nye initiativer som på biodiversitetsområdet.</p> <p>I KAB er man ved at afdække areal og arealernes kvalitet, så organisationsbestyrelsen på mødet i maj 2024 får et overblik. Til næste år vil der være et sammenligningsgrundlag.</p> <p>Andre eksempler på datadrevet ledelse er indkøbsportalen, der vil give data og mulighed for at udvikle på disse, samt Aktiv Bo, som 3B i samarbejde med driften bruger til at sætte fokuserede mål.</p> <p>Udover biodiversitet er der arbejdet med rengøring. Konsulenterne har afdækket beløbet til rengøring, og man har via Aktiv Bo spurgt om beboernes holdning. Resultatet kan bruges til eksempelvis at ændre i eksisterende rengøringsaftaler.</p> <p>Dirigenten takkede Mads for oplægget og konkluderede, at emnet tages op på et senere møde.</p>
7.	<p>Evaluerings af netværksmøder (D)</p> <p>Mundtlig drøftelse og tilbagemeldinger på de afholdte netværksmøder.</p>	<p>På nær to områder, har alle holdt. Der var følgende tilbagemeldinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Område E</u> – Der havde været en god og engageret afdelingsformand med tre deltagere. Mødet havde desværre ligget samme dag som

		<p>kontaktpersonens. Det skal der tages hensyn til fremover.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Område H</u> – Det var et velbesøgt og godt møde med stor spørgelyst til den lokale drift. - <u>Område G</u> - Der var spørgsmål til flytningssyn, som ikke fungerer og bekymring for tomgangstab inklusiv i AB+afdelingen. Driftschefen oplevede, at flere fravælger boligerne, når de ser, at køkkerne er forfaldne og gamle. - Afdelingen bruger iopgaver. Der var kritik af, at tidligere opgaver ikke var blevet løst. <p>Jonas beklagede og meddelte, at der vil blive strammet op på opgaver som gentages, da der ikke er blevet fulgt op.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Område C</u> – Der var ros til driftschefen for et godt møde. Der var forslag til at oplyse om antallet af deltagere og afdelinger på møderne. Der havde været forskel på, hvordan biodiversitet blev mødt i de forskellige afdelinger. <p>Organisationsbestyrelsen ønskede, at chefkonsulenterne deltager, da driftscheferne godt kan stå alene med de ledelsesmæssige beslutninger.</p> <p>Jonas meddelte, at når de sidste afdelinger har afholdt deres møder, udarbejder administrationen en opsamling herunder, hvilke afdelinger der var repræsenteret.</p>
	B-sager	

<p>8.</p>	<p>Signalgården – Ansøgning om frigivelse af midler til egenbetaling af byggeskadesag samt udbedring af terrasser i terræn (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at-der kan bruges midler fra Signalgårdens reguleringskonto til egenbetaling af tagterrasseudskiftning ved Byggeskadefonden 2. at der kan bruges midler fra Signalgårdens reguleringskonto til udskiftning af terrasser i grundplan 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
<p>9.</p>	<p>Udvikling af Herlev skole – videre arbejde med ny lokalplan (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende at administrationen indleder dialog med Herlev Kommune om lokalplan og grundkapital i forbindelse med omdannelse og fortætning i Herlev Skole. 2. at godkende, at der afsættes 1.200.000 kr. fra dispositionsfonden til at fremme projektet Herlev Skole. 	<p>Ane meddelte, at lige nu er det ikke muligt at give en detaljeret udpinding af udgifterne.</p> <p>Kommunalbestyrelsen er ved at behandle, hvad der skal ske på rådhusgrunden. Det er et projekt efter den nuværende skitse, men projektet skal i udbud.</p> <p>Jonas præciserede, at de beløb, som fremgår af indstillingen, vil indgå i byggesagen.</p> <p>Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen.</p>
<p>10.</p>	<p>Herlev Torv – omdannelse til ældreboliger (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende, at der indledes dialog med Landsbyggefonden, Styrelsen, og Herlev Kommune om at omdanne boligerne i Herlev Torv til ældreboliger. 2. At godkende et risikovilligt udlæg på 400.000 kr. fra dispositionsfonden til at kunne gå i forhandling med de forskellige instanser, rådgivning og projektledelse for at tilsikre fremgang i sagen. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

11.	<p>Bryggervangen - Ændre byggeriet fra familieboliger til ungdomsboliger (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der opføres ungdomsboliger på Bryggervangen i København i stedet for familieboliger, som tidligere oplyst. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
12.	<p>Højdevang Sogn Plejehjem -nybyggeri (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen til efterretning 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
13.	<p>Ungdomsboliger i Fælledby (B)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der i Fælledby-projektet arbejdes med at opføre op til 150 ungdomsboliger 2. at hvis dette viser sig at være u hensigtsmæssigt, disponeres byggeriet med både ungdoms- og familieboliger. 3. at der nedsættes en følgegruppe. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
14.	<p>Folehaven – orientering om status på solcelleprojekt (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orienteringen tages til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
15.	<p>Syn og skøn i afdeling Skæve huse (O)</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen om syn og skøn i afdeling Skæve huse til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
16.	<p>Status og afrapportering på beboertilfredshedsundersøgelsen (O)</p>	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

	<p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage rapport med beboertilfredshedsundersøgelsens resultater for 2023 til efterretning. 2. at tage afrapportering om arbejdet med beboertilfredshedsundersøgelsen til efterretning 	
17.	<p>Afkast på 3B's investerede midler 2023 (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orientering om afkast på 3B's investerede midler for 2023 til efterretning. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
18.	<p>Opgørelse over 3B's salg af Bolind aktier (O)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at tage orienteringen om den endelige årsopgørelse 2023 med opgørelse af salget af ejerskabet af Bolind til White Away til efterretning. 2. at det samlede overskud på 308.918,44 kr. fra salget indgår i regnskab 2024. 	Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
19.	<p>Lønstrupgård - ansøgning om trækingsret (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Lønstrupgård bevilges i alt 15 mio. kr. i trækingsret til helhedsplanen. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
20.	<p>Lønstrupgård – intern overdragelse af areal i forbindelse med fortætning (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at overdragelsesaftalen godkendes. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
21.	<p>Udlejningsaftale med Ballerup Kommune (B)</p>	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <p>1. at Ballerupaftalen 2024 tiltrædes.</p>	
22.	<p>Rammeaftale for udlejning og anvisning af almene boliger i Gladsaxe Kommune (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <p>1. at godkende fælles rammeaftale for udlejning og anvisning i Gladsaxe Kommune med følgende hovedprincipper:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Kategorisering af boligafdelingerne baseres enten efter almenboliglovens parallelsamfundsregler eller udpeges af parterne via beboerdata sammenholdt med gennemsnittet for de almene boliger i Gladsaxe Kommune. b. De fleksible udlejningskriterier fastsættes ud fra afdelingens beboersammensætning og beboerdata. <p>2. at godkende følgende forhandlingspunkter til fleksibel udlejningsaftale for Høje Gladsaxe:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 3B indgår som part i den fælles aftale om fleksibel udlejning og anvisning af boliger mellem Gladsaxe Kommune og boligorganisationerne i Høje Gladsaxe. b. Beboere i 3B Høje Gladsaxe ønsker intern fortrinsret til alle ledige boliger i egen afdeling. c. Alle ledige boliger udlejes efter fleksible udlejningskriterier til ansøgere, der opfylder minimum ét kriterie. d. De fleksible kriterier for ansøgere i arbejde, uddannelsessøgende og seniorer udvides med et kriterie for minimums bruttoindkomst på 300.000 kr. e. Husstande med ét eller flere børn får fortrinsret til boliger med 3 eller flere beboelsesrum 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>
23.	<p>Udlejningsaftale mellem 3B og Hvidovre Kommune (B)</p>	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.</p>

	<p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende revideret udlejningsaftale mellem 3B og Hvidovre Kommune for afdelingerne Søbyvej og Danalund. 	
24.	<p>Valbyejendomme – tilskud til beboerkoordinator (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at bevilge 1 mio. kr. til ansættelse af beboerkoordinator til at understøtte helhedsplanen i Valbyejendommene. Beløbet finansieres af arbejdskapitalen. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
25.	<p>Tilskud til servicecenter i Driftsområde G (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende en bevilling på i alt 300.000 kr. fra arbejdskapitalen til at dække afholdte udgifter til etablering og indretning af servicecenter i Hvidovre. Bevillingen fordeles med 150.000 kr. til etablering og 150.000 kr. til indretning af servicecenteret. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
26.	<p>Forlængelse af aftale om udlejning til ukrainske flygtninge i Herlev Kommune (B)</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at forlænge aftalen med Herlev Kommune om boliger til Ukrainske flygtninge med et år. 	Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.
	Mailhøringer – ALLE ER GODKENDT	

27.	<p>Sønderlundvejs Børneinstitution – Midlertidigt bylivsprojekt</p> <p>Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at reservere 165.000 kr. fra budgetterede midler til nye projekter i arbejdskapitalen til et bylivsprojekt med strategisk brug af de tomme lokaler i Sønderlundvejs Børneinstitution. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 11. marts 2024.</p>
28.	<p>Egehusene – godkendelse af forlig</p> <p>Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at orientering om status på byggesag Egehusene tages til efterretning. 2. at godkende forslag til forligsaftale 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 11. marts 2024.</p>
29.	<p>Aflysning af områdemøder 2024</p> <p>Driftsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at godkende, at områdemøderne 10. og 11. april 2024 ikke gennemføres. 	<p>Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen den 11. marts 2024.</p>
Nyt fra BL og KAB		
30.	<p>Nyt fra KAB og fremtidens 3B, it-løsninger og fora på tværs v. Steffen Morild og Jens Elmelund</p>	<p>Jens Elmelund nævnte, at KAB arbejder med ESG som forpligtende ramme for strategiarbejdet.</p> <p>Herunder arbejder KAB med at færdiggøre første version af et klimaregnskab. Der skal her udvælges områder, som der skal måles på, eksempelvis henlæggelser, ejendomsdrift, byggeri samt kvaliteten i byggesager med fokus på risici.</p> <p>Steffen Morild orienterede om, at udover arbejdet med fortsat</p>

		<p>modernisering og udvikling af beboerdemokratiet er der fokus på mulighederne med AI. 3B gik for fem år siden med i KAB-fællesskabet, da udgifterne blev for store ved at have egen administration. Der er fortsat behov for udvikling med teknologi, der er nutidssvarende, og som er funderet i beboerdemokratiet.</p> <p>Steffen præsenterede oplægget fra KAB's bestyrelses til ny struktur for udvalg i KAB med bredere inddragelse og fokus på udbredelse af udvalgsarbejdet. Netværks- og områdemøder kan her bidrage til beboerdemokratiet med input til, hvad der strategisk skal arbejdes med.</p> <p>KAB's formandskab mødes løbende med alle lokale formandskaber, hvilket giver gode inputs fra beboerdemokratiet.</p> <p>Organisationsbestyrelsen drøftede balancen i KAB-fællesskabets demokratiske struktur ift. økonomisk bidrag og indflydelse, og hvor grænsen skal gå ved overtagelse af de sociale opgaver, som normalt har ligget hos kommunerne</p>
	<p>Øvrigt</p>	
<p>31.</p>	<p>Eventuelt / Øvrigt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Områdemøder – skal de holdes i efteråret? 2. Organisationsbestyrelsens bustur lørdag den 20. april 2024 3. Organisationsbestyrelsesmøde om regnskab er flyttet til den 22. maj 2024 4. Historier fra mødet 	<p>1. <u>Områdemøder</u></p> <p>Jonas henviste til mailhøringen, og de næste møder, der er planlagt til foråret 2025, og spurgte om holdningen dertil.</p> <p>Dennis mente, at det evt. ny kommende kommunikationsudvalg tager stilling til.</p>

		<p>Der var enighed om at sparke punktet til hjørne.</p> <p>2. <u>Bustur 20. april</u> Der var enighed om at gennemføre busturen trods afbud.</p> <p>3. <u>Regnskabmødet i maj</u> Mødet er flyttet, så økonomiafdelingen kan få færdiggjort regnskabet.</p> <p>4. <u>Historier fra organisationsbestyrelsesmødet</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Arbejdet <u>med</u> datadrevet ledelse- Tilbage melding på tilfredshedsundersøgelsen fordelt på afdelinger/lokale områder- Takke beboerne for veloverståede netværksmøder. <p><u>Vedtægtsudvalg</u> Jonas henviste til forretningsudvalgets beslutning om at nedsætte et udvalg til at arbejde med emnet. Hans Jørgen og Henrik B blev valgt. Fra administrationen deltager Sara og Bolette.</p> <p><u>Studietur 4.-7. september 2024</u> Turen går til Sydtyskland for at besøge nogle områder med stor beboerindflydelse på byudviklingen.</p> <p>Peter, Hans og Rina kan ikke deltage.</p> <p>Dennis tilføjede, at organisationsbestyrelsen ikke selv skal</p>
--	--	--

		<p>tilmelde sig, det gør administrati- onen.</p> <p>Flemming efterspurgte en opfølg- ning på den sidste studietur, det har der ikke været tidligere.</p> <p>På spørgsmål til antal udvalgs- møder sagde Dennis, at mødestruktur og frekvens kom- mer på det konstituerende møde.</p> <p><u>Mentorprogram for yngre med- lemsvalgte</u></p> <p>Jonas henviste til en henvæn- delse, hvor man efterlyser frivil- lige, der vil være mentor for per- soner, der er nye i demokratiet. Jonas videresender materialet.</p> <p><u>Rekruttering af nye organisati- onsbestyrelses-medlemmer</u></p> <p>3B's studenter har lavet forslag til hvervematerialer med videoer, som lægges ud på nettet. Link til hvervevideo til OB</p> <p><u>Møder 2025</u></p> <p>Bolette har af praktiske grunde, forhåndsreserveret datoer til for- retningsudvalgs- og organisati- onsbestyrelsesmøder, det sam- lede forslag til mødekalender vil blive fremlagt på det konstitue- rende organisationsbestyrelses- møde.</p>
--	--	--