

# EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE TORSDAG DEN 3. MAJ 2018

---

## ÆNDRET FORSLAG

25. april 2018

### DAGSORDEN – PUNKT 4

#### BEHANDLING AF FORSLAG OM, AT 3B SKAL INDGÅ EN ADMINISTRATIONSÅF Tale MED KAB.

---

3B's organisationsbestyrelse foreslår, at behandlingen af forslaget sker efter følgende fremgangsmåde på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 3. maj:

Efter repræsentantskabets debat om punktet beslutter repræsentantskabet først, om repræsentantskabet ønsker at tage endelig beslutning om indgåelse af en administrationsaftale på mødet den 3. maj, eller om endelig beslutning skal træffes på 3B's ordinære repræsentantskabsmøde den 7. juni 2018.

#### **På den baggrund er første beslutningspunkt under dagsordens punkt 4:**

- Repræsentantskabet skal beslutte, om forslaget om indgåelse af administrationsaftale med KAB og bemyndigelse af organisationsbestyrelsen til at forhandle og indgå denne aftale skal sættes til afstemning på dette møde.

#### **Hvis det besluttes, at forslaget om indgåelse af en administrationsaftale skal sættes til afstemning, indstiller 3B's organisationsbestyrelse til repræsentantskabet, at:**

- Repræsentantskabet beslutter, at 3B indgår en administrationsaftale med KAB med virkning fra 1. januar 2019, og at 3B's organisationsbestyrelse bemyndiges til endeligt at forhandle og indgå denne aftale med KAB inden for de rammer, der er fastsat nedenfor, jf. 3B's vedtægter § 6, stk. 3.

#### **Hvis det besluttes, at forslaget om indgåelse af administrationsaftale ikke skal sættes til afstemning på mødet, indstiller organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet, at:**

- Repræsentantskabet beslutter, at organisationsbestyrelsen skal fortsætte arbejdet med KAB om indgåelse af en administrationsaftale inden for de rammer, der er fastsat nedenfor, og at repræsentantskabet den 7. juni 2018 tager endelig stilling til indgåelse af en administrationsaftale med KAB.

### MOTIVATION

3B og KAB ønsker med en administrationsaftale at skabe et stærkt fællesskab, hvor 3B kan fortsætte som selvstændig boligforening. Et fællesskab, der vil være i stand til at skabe bedre boliger for alle – og bidrage til et sammenhængende Hovedstadsområde med et stadig mere presset boligmarked. Fællesskabet vil være en fremtidssikring for 3B's nuværende beboere, deres børn og børnebørn – morgendagens lejere.

3B og KAB har i mange år haft et stadig tættere samarbejde, der har styrket begge organisationer.

3B og KAB har et fælles værdigrundlag, mange lighedspunkter kulturelt og det samme høje ambitionsniveau over for beboerne og udviklingen på boligmarkedet. 3B og KAB har begge tradition for at samarbejde om at løse de udfordringer, boligorganisationerne og den almene sektor står overfor. I et fællesskab vil de to organisationer stå endnu stærkere i opgaveløsningen.

Et stærkt fællesskab er rettidig omhu. Der er brug for en fælles indsats til gavn for nuværende beboerne og fremtidige generationer. 3B og KAB vil sætte retning for boligmarkedet og sikre politisk gennemslagskraft og indflydelse.

Med KAB's etablering af nyt domicil og overgang til UNIK som administrationssystem er der opstået en mulighed for i fællesskab at skabe en stærk administration inden for den almene sektor.

## BAGGRUND

Baggrunden for forslaget er organisationsbestyrelsens beslutning den 27. marts 2018 om at anbefale repræsentantskabet, at 3B indgår en administrationsaftale med KAB. Beslutningen er blandt andet baseret på, at 3B med en administrationsaftale med KAB opnår følgende væsentlige fordele:

- **STØRRE UDVIKLINGSKRAFT:** En ny større og fælles administration vil have mulighed for at afsætte flere ressourcer til at udvikle nye løsninger til gavn for beboerne. Det gælder blandt andet nye digitale løsninger, nye boligtilbud, nye løsninger til optimering af driften mv.
- **POLITISK FOKUS PÅ AFDELINGERNE:** 3B's organisationsbestyrelse vil kunne fokusere mere på livet i afdelingerne, når de administrative opgaver løses af KAB.
- **STÆRKERE FAGLIGE FÆLLESSKABER:** På specialiserede områder vil der være mulighed for at skabe stærke faglige fællesskaber. Det kan reducere 3B's nuværende sårbarhed, reducere behovet for at købe ekstern bistand og skabe et stærkt grundlag for at udvikle den daglige drift i afdelingerne. Det gælder blandt andet inden for indkøb, juridisk bistand, energi, driftssupport, byggeri, digitalisering mv.
- **STÆRK AKTØR INDEN FOR BYGGEOMRÅDET:** Den nye samlede organisation vil blive en markant aktør på bolig- og byggemarkedet. Det giver mulighed for at indgå attraktive aftaler med developere, rådgivere og entreprenører til glæde for de nuværende beboere. Det vil samtidig styrke mulighederne for at udvikle nye boligområder, som kan sikre et socialt sammenhængende hovedstadsområde.
- **STÆRK INDKØBSKRAFT:** Der bliver mulighed for at opnå større rabatter – både for afdelingerne og administrationen.
- **MULIGHED FOR ET BREDT BOLIGUDBUD:** Der bliver mulighed for at skabe en samlet venteliste for ansøgere og beboere med adgang til 60.000 boliger.

# RAMMER FOR ADMINISTRATIONSÅFТАLE MED KAB

Hvis repræsentantskabet beslutter, at 3B indgår en administrationsaftale med KAB med virkning fra 1. januar 2019, er organisationsbestyrelsen forpligtet til, at aftalen med KAB ligger inden for nedenstående rammer:

## ● BEBOERDEMOKRATI

- 3B's repræsentantskab, organisationsbestyrelse og afdelingsdemokrati fortsætter uændret.
- 3B bliver repræsenteret i KAB's repræsentantskab i henhold til KAB's vedtægter med pt. 23 medlemmer, og 3B skal deltage i processen med at ændre KAB's vedtægter i efteråret 2018.

## ● 3B'S SELVSTÆNDIGE IDENTITET OG PROFIL

- 3B's beboere skal fortsat opleve at være beboere i 3B og møde 3B's logo og navn i den daglige kommunikation, fx ved udlejning, huslejeopkrævning, breve og indkaldelser mv. KAB skal på den baggrund gennemføre et kundetilpasningsprogram.

## ● NÆRHED OG GOD SERVICE

- 3B's afdelinger skal serviceres dels af et 3B-Kundecenter, dels af teams og/eller faste kontaktpersoner i KAB's øvrige funktioner, så afdelingerne fortsat oplever en tæt dialog og et stort kendskab til den enkelte afdelings forhold, fx i forbindelse med udarbejdelse af budget og regnskab, udlejning, byggesager og udvikling af driften.
- Der skal foreligge en revisorerklæring på, at KAB på betryggende vis kan varetage administrationsopgaven for 3B.

## ● 3B – SAMMEN MOD 2020

- 3B's strategiske målsætninger skal fastholdes, men 3B's strategiske handleplaner skal revideres, så KAB kan understøtte implementeringen af 3B's strategi.

## ● FREMTIDENS DRIFT I 3B

- Fremtidens Drift skal fortsat implementeres og understøttes af KAB's administration, blandt andet i form af den nødvendige it-understøttelse.

## ● VENTELISTER

- 3B's venteliste forbliver uændret, med mindre repræsentantskabet i 3B træffer særskilt beslutning om at indgå i KAB's fælles venteliste, Bolignøglen.

## ● AFDELINGERNES ADMINISTRATIONSUDGIFTER

- De samlede administrationsudgifter i 3B bliver reduceret med minimum 2,5 mio. kr. svarende til 200 kr. i gennemsnit pr. lejemålsenhed.

### ● **BOLIGFORENINGEN 3B'S ØKONOMI**

- KAB skal dække de fornødne transitionsomkostninger forbundet med overgangen til KAB's administration.
- Der skal skabes sikkerhed om 3B's økonomi, så 3B ikke bliver dårligere stillet end nu ved indgåelse af en administrationsaftale.
- Der skal findes en tilfredsstillende løsning på udlejning og salg af Havneholmen 21. 3B's repræsentantskab skal træffe endelig beslutning om et salg af Havneholmen.

### ● **BYGGESAGER**

- Der skal indgås konkrete aftaler om KAB's overtagelse af samtlige af 3B's byggesager, herunder hvordan og i hvilket omfang KAB overtager ansvaret for forretningsførelse i sagerne.

### ● **3B'S ANSATTE**

- Ingen ansatte i 3B's administration må blive afskediget på grund af overgangen til KAB's administration.
- 3B's medarbejdere skal indgå på lige fod med KAB's medarbejdere i den fremtidige organisation.
- Driftschefer, driftsmedarbejdere og boligsociale medarbejdere skal fortsat være ansat i 3B.

### ● **OPSIGELSE AF ADMINISTRATIONSÅFTALEN**

- 3B skal kunne opsiges administrationsaftalen med 12 måneders varsel i overensstemmelse med lovgivningen. Vilklårene herfor skal fremgå klart af administrationsaftalen.

På den baggrund anbefaler 3B's organisationsbestyrelse, at repræsentantskabet vælger at indgå en administrationsaftale med KAB, og at 3B's organisationsbestyrelse bemyndiges til at forhandle denne aftale endeligt på plads med KAB. Aftalen skal ligge inden for de rammer, som er beskrevet ovenfor.

Aftalen vil være gældende fra den 1. januar 2019 og omfatter tilbud om køb af garantikapital i KAB på lige fod med de øvrige boligorganisationer i KAB-fællesskabet.

Det er samtidig afgørende for organisationsbestyrelsen, at repræsentantskabet har den fornødne tid til at drøfte denne beslutning, og organisationsbestyrelsen lægger derfor op til, at repræsentantskabet kan beslutte at vente med at træffe den endelige beslutning til det ordinære repræsentantskab den 7. juni 2018.