

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Deltagere:

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Bent Jacobsen, Gunnar Sørensen, Anne Sakariassen, Erik Gemmer, Jan Hyttel, Poul Erik Traulsen, Erik Fallesen, Helle Worm, Bjarne S. Hansen, Finn Holten, Bente Castenschiold, Inge Køster, Børge Olsen, Bent Nielsen og Hanne Køhlert. Fra administrationen deltog administrerende direktør Palle Adamsen, direktør Henrik Ricken, kommunikationschef Tine Staun Petersen, sekretariatschef Mette Møllerhøj, byggechef Gerti Axelsen samt direktionsssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Landsformand Bent Jacobsen bød velkommen til mødet.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater af hovedbestyrelsesmøde den 28. marts 2017
2. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
3. Meddelelser fra administration
4. Gennemgang af landsrepræsentantskabsmødet
5. Budgetopfølgning
6. AlmenIndkøb
7. Forvaltningsrapport 2016
8. Nøgletalsrapportering
9. AOSF – aftale eller hensigtserklæring
10. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
11. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referater af møder 28. marts

Landsformanden meddelte, at der ikke har været bemærkninger til referatet, som dermed betragtes som godkendt.

Finn Holten bad landsformanden om at orientere resten af bestyrelsen om det brev, der mandag er modtaget fra Tilsynet bl.a. omkring AlmenIndkøb.

Landsformanden oplæste brevet.

Han henviste til hovedbestyrelsesmødet i marts, hvor man behandlede og godkendte regnskabet og hvor AlmenIndkøb som sideaktivitet var en del af regnskabet. På mødet blev det bl.a. besluttet, at direktionen skulle skrive til tilsynet om godkendelse af, at det akkumulerede underskud i AlmenIndkøb afvikles over 10 år, jfr. driftsbekendtgørelsens § 66, stk. 3. Dette på anbefaling af revisionen.

Han havde nu fra forskellige sider og ved samtale med Uffe Andreassen i tilsynet fået bekræftet, at den paragraf ikke kan anvendes og vi står derfor overfor en anden situation end da vi godkendte regnskabet. Han fandt derfor ikke, at regnskabet der foreligger i dag, er retvisende.

Gunnar Sørensen undrede sig over, at brevet ikke er udsendt til hele hovedbestyrelsen. Han forstod, at revisionen er i huset i dag og foreslog, at revisionen deltager i behandling af dette.

Jan Hyttel fandt ikke, at revisionen kan komme med mere til redegørelsen i dag. Problemet i denne sag er, at det er revisionen, der har peget på anvendelse af § 66, stk. 3. Det er en regel, der kan bruges i forhold til afdelingers underskud og ikke en organisations. Han fandt det underligt, at man får en sådan meddelelse fra revisionen og kunne ikke se, hvad revisionen kunne bidrage med. Situationen gør, at regnskabet, der blev godkendt på marts mødet, ikke er retvisende og det gør, at han var nødsaget til at trække sin underskrift fra regnskabet.

Gunnar Sørensen meddelte, at det intet har med regnskabet at gøre, om der afskrives over 10 år eller ej. Det interessante er, at vi på sidste møde besluttede at fortsætte med AlmenIndkøb, idet det har en værdi. Det kan revisionen fortælle nærmere om.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Palle Adamsen forstod ikke koblingen over til regnskabet. Revisionen oplyste på sidste møde, at der for sideaktiviteter ikke er et specificeret regelsæt om love og bekendtgørelse, og at det derfor må laves som analog over mod boligafdelingerne. Der afvikles budgetmæssigt og indrapporteres til tilsynet. Der står intet om, at kommunen skal godkende, men at de skal tage det til efterretning. Tilsynet kan også bede om et møde for en drøftelse, og det er reelt det de gør i det brev, som landsformanden læste op.

Det er derfor også uforståeligt at tilsynet blander SAMBO og AlmenIndkøb ind i det. Deres spørgsmål omkring AlmenIndkøb ændrer ikke ved, hvad Finn Holten skal sige til landsrepræsentantskabet.

Når revisionen dukker op, kan vi invitere dem med til behandling af dagsordenens punkt 6 og punkt 9.

Jan Hyttel stod fast på, at hvis man skal afskrive et underskud på 22 mio. kr. har det betydning for Lejerbos egenkapital.

Gunnar Sørensen svarede, at pengene er betalt – det er ikke penge, der skal hives op af lommen.

Landsformanden henviste til konklusionerne på mødet den 28. marts 2017 og det må være det, vi holder fast i. Det han i mellemtiden har fået at vide fra forskellige sider er, at § 66, stk. 3 ikke kan anvendes og det stiller sagen i et andet lys.

Gunnar Sørensen svarede, at det er korrekt, at hvis man læser lovtæksten er den ikke umiddelbart anvendelig, men der er et begreb, der hedder analogi inden for juraen, og det vigtige her er, at det er en analogi ud fra den lovbestemmelse.

Palle Adamsen meddelte, at det handler om afskrivning af driftsunderskuddet på de 11 mio. kr. og det er dem, vi har skrevet til tilsynet om afvikling over 10 år. De 22 mio. er investering og ikke driftsunderskud. Han påpegede, at vi kun har 1 tilsyn og de har stillet spørgsmål, der oprindeligt er foranlediget af Lejerbo København og AOSF (aftale om sagens forudsætninger). Administrationen laver redegørelse til tilsynet og tager et møde med dem.

Anne Sakariassen var enig i, at baggrunden for at tilsynsmyndigheden kom ind i det var Lejerbo København. Hele sagen har nu taget en drejning, men vi må ikke glemme, at Lejerbo København er grundlag for det hele.

Jan Hyttel meddelte, at tilsynet har valgt ikke at lægge vægt på Lejerbo København, men på Lejerbo – fokus er flyttet og det har intet med Lejerbo København at gøre.

Palle Adamsen fandt det ikke underligt at tilsynet skriver til os. Det er os der overfor tilsynet har rejst bekymring og skrevet til dem, at vi var i tvivl om vi kan indestå for Lejerbo København via fællesforvaltningen, som byggesagerne i København ser ud nu. Der er efterfølgende lavet en analyse fra EY, som bestyrelsen nu har fået udsendt.

Vi har et regnskab aflagt 31/12 2016. Skulle I mod tidligere beslutning på sidste hovedbestyrelsesmøde i dag beslutte at nedlægge AlmenIndkøb, påvirker det ikke regnskabet. Såfremt bestyrelsen har tænkt sig at gå til landsrepræsentantskabsmødet og sige I ikke godkender regnskabet, skal bestyrelsen være opmærksomme på, at det er bestyrelsen, der står til ansvar – og det bliver revisionen nødt til at reagere på.

Jan Hyttel gav udtryk for, at han ikke fandt, at der er vandtætte skodder mellem sideaktivitetsselskabet AlmenIndkøb og administrationen og som bestyrelsesmedlem kunne han ikke sige ja til at fortsætte med den ulovlighed. Hvis vi sidder med åbne øjne og bekræfter det, så er det vores egen utrolige dumhed.

Henrik Ricken fandt stadig det vil være klogt at lukke revisionen til at deltage i mødet. Som andre konstruktører, der er omkring sideaktiviteter, er også AlmenIndkøb drevet via mellemregningen. Hvis det er ulovligt, havde han begået ulovligheder de sidste 20 år – så mon ikke det er klogt at høre revisionen.

Der var yderligere en længere drøftelse og tilkendegivelse af forskellige synspunkter om opfattelse omkring de ting tilsynet har skrevet i det nævnte brev.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Et flertal af bestyrelsen fandt, at revisionen bør deltage i behandling af både punkt 6 og punkt 9.

Punktet blev herefter lukket og drøftelserne udsættes til behandling under dagsordenens punkt 6 og 9, hvor revisionen inviteres til at deltage.

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden oplyste om hans deltagelse i rejsegilder, 1. spadestik samt møder med direktionen.

Erik Gemmer var skuffet over, at han fortsat ikke havde fået tilsendt referat fra deres bestyrelsesseminar i januar, som han både havde efterlyst på mødet i februar og i marts.

Landsformanden havde spurgt Anne Sakariassen om hun ville sende det videre, hun havde noteret fra seminaret sammen med det, de havde fået fra Bo Degn. Han ville sørge for, at det blev udsendt.

Anne Sakariassen undrede sig over dette, men ville gerne udsende det hun har liggende.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen orienterede om, at vi beklageligvis har måttet sige farvel til vores IT chef. Landsformanden er orienteret om omstændighederne. Der er skabt midlertidig ledelsesmæssig løsning omkring IT afdelingen. Vi benytter lejligheden til at kigge på profil, kompetencer og de udfordringer afdelingen står overfor.

Vi har overfor personalet varslet, at vi sætter en fælles proces i gang, hvor vi skal kigge på, hvordan vi bedst muligt kan indrette den nordlige del af stueetagen og mødelokalerne på 1. og 2. sal, så de i højere grad lever op til de behov, vi har. Vi har hyret en virksomhed "mtre", der skal hjælpe os med processen og skal sørge for, at alle afdelinger i huset bliver hørt og taget med på råd. Vi vil også gerne invitere hovedbestyrelsen med i processen – det kunne være formandsskabet.

Palle Adamsen orienterede om, at landsformanden og han på et tidspunkt havde nogle møder med formænd i organisationer under forvaltningsgruppe Storkøbenhavn. Bjarne S. Hansen har nu sået et frø, om der kunne være basis for at samle nogle af organisationerne fra forvaltning Storkøbenhavn på Nygårds Plads, som led i at få en ny balance administrativt omkring det. Skal det have nogen gang på jorden, skal der være perspektiv i det – og det skal være et perspektiv med en bæredygtig løsning. Dette foreløbigt blot en orientering, hvis bestyrelsen skulle høre rygter om det. Hovedbestyrelsen bliver naturligvis inddraget.

Omkring ejendomsvurderinger er det lykkedes at få taget de almene boliger ud, så de ikke ligger i erhvervs-ejendomsvurderingen. Omkring årsskiftet kom nyt system med nye grundværdier, og det i sig selv påvirker – og ikke mindst i de store byer og i etageejendomme. Det er lykkedes at give de almene boliger en trykghedsgaranti på lige fod med boligejerne. Landsformanden kommer ind på det i sin beretning på landsrepræsentantskabsmødet.

Bjarne S. Hansen nævnte i forhold til oplysningen fra Palle Adamsen om omorganisering af nogle organisationer, at han i går blev konfronteret med et rygte om, at vi på vestegnen er ved at lægge os sammen med BB. Han slog fast, at det ikke er korrekt.

Landsformanden var glad for at høre, at Vestegnen gerne vil blive i Lejerbo og ikke går over til BB.

Mette Møllerhøj orienterede om, at der er kommet en BL informerer, hvor der oplyses, at der via satspuljemidler kan søges om støtte til rådgivning af udsættelsestruede lejere.

Der er i 2017 afsat 4,8 mio. kr. til en sådan pulje. Det forventes, at der med puljen kan ydes støtte til 2-3 projekter, som alle løber over 3 år. Ansøgningsfrist: 16. juni 2017.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Det er drøftet med bl.a. Mette Frances fra forvaltningsgruppe København og med forretningsførerne, at det er meget svært at åbne dørene til de, der har økonomiske problemer og det kommer ikke boligorganisationen til gode. Vi kan også se, at kontanthjælpsreformen ikke har gjort, at der er sat flere ud af deres bolig. Via helhedsplaner er der nogle, der tager hånd om lejerne, men denne pulje må ikke være til helhedsplaner.

Landsformanden var enig i betragtningerne og fandt ikke, at lejerne skal være med til at betale samfundsopgaver. Han kommer ind på det i sin beretning til landsrepræsentantskabsmøde.

Ad 4. Gennemgang af landsrepræsentantskabsmødet

Landsformanden gennemgik dagsordenen.

Tina Brorly oplyste, at der ud af 174 mulige stemmeberettigede landsrepræsentantskabsmedlemmer er tilmeldt 151 stemmeberettigede incl. HB til landsrepræsentantskabsmødet. Derudover er tilmeldt et antal observatører og medarbejdere fra administrationen.

Hun orienterede om sammenlægning af Lejerbo Møldrup med Lejerbo Randers samt sammenlægning af Lejerbo Slangerup med Lejerbo Frederiksborg. Sidstnævnte sammenlægning har bevirket, at Helle Worm nu er udpeget af Lejerbo Frederiksborg.

John Refsgaard har sagt ja til at være dirigent på mødet.

Afstemning foretages på elektroniske stemmebokse.

Børge Olsen var glad for, at sammenlægning af Møldrup med Randers er lykkedes efter 2 års arbejde. Når der er nødlidende organisationer, er det vigtigt, at man får startet op med sammenlægninger og får sat gang i en proces og lagt ind under organisationer, der har lidt power.

Ad 5. Budgetopfølgning

Landsformanden henviste til det udsendte materiale omfattende notat fra Henrik Ricken, driftsoversigt pr. 31. marts 2017, løbende rapportering til hovedbestyrelsen pr. 31. marts 2017 samt rapportering af afkast SEB. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken meddelte, at der endnu ikke er udarbejdet fællesforvaltningsopgørelse. Denne vil blive forelagt bestyrelsen senest på juni mødet.

Han orienterede om, at resultatet af 1. kvartal udviser, jfr. driftsoversigten, et underskud på t.kr. 1.308 mod et budgetteret overskud på t.kr. 2.500. Resultatet sammensættes af et nettodriftsunderskud på t.kr. 2.082, netto-renteindtægter på t.kr. 772 samt nettoekstraordinære poster på t.kr. 0.

I forhold til udgifter skal følgende bemærkes:

Konto 501 hhv. 502: Der er mindreudgifter primært som følge af at bestyrelsens vederlag udbetales halvårligt samt at landsrepræsentantskabsmødet afholdes i maj.

Omvendt er der merudgifter som vedrører hovedbestyrelsen. Dette omhandler udgifter til studierejse samt revisionsudgift i forbindelse med bestyrelsens behandling af Sam-Bo projektet. Udgifterne har ikke været en del af budgetforudsætningerne, og såfremt øvrig aktivitet har uændret niveau, set i forhold til 2016, vil der blive tale om et samlet forbrug i niveauet 1.300 t.kr., hvilket medfører en overskridelse for året i niveauet 400 t.kr. Posten udgjorde i 2015 610 t.kr.

Konto 511 Personaleudgifter: Jfr. driftsoversigten er forbruget af personaleudgifter på niveau med det budgettede, idet der er anvendt 25 % af årets budget. Som det fremgår af den løbende rapportering dækker det over et mindreforbrug på løn til faste medarbejdere, samt et merforbrug til vikarer. Som det er anført i den løbende rapportering, forventes lønbudgettet for 2017 at holde, set under et.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

For året kan der forventes mindreforbrug vedr. udgifter til fastansatte, primært som følge af ubesatte stillinger. Omvendt er der en række opgaver, der skal findes en løsning på. Dette sker enten via prioritering, ansættelse af vikarer, anvendelse af konsulenter, brug af overtid – alt afhængigt af hvilken løsning der giver mest mening i forhold til det konkrete problem. Der kan således komme merforbrug på kontiene for vikarer, konsulentbistand og IT.

I forhold til indtægter skal følgende bemærkes:

Konto 601 Administrationsbidrag andet støttet byggeri: Afgangen af kommunale ældreboliger bliver større end forudsat på budgettidspunktet, da en række udbud ikke er genvundet. Der forventes således mindreindtægter i niveau 500 – 1.000 t.kr.

Konto 603 og 532 Nettorenteindtægter: Som tidligere nævnt er der nettorenteindtægter t.kr. 772. For året forventes nettorenteindtægterne at være på niveau med det budgetterede.

Konto 605 og 606 Byggesagshonorarer: Der er mindreindtægter vedr. nybyggeri samt renovering, jfr. også specifikationen i den løbende rapportering. For året gælder, at de samlede indtægter forventes at være på niveau med det budgetterede. Som det fremgår af vedlagte løbende rapportering, er der i 2. kvartal merindtægter, der udligner mindreindtægterne vedr. 1. kvartal.

Prognose

Med udgangspunkt i ovenstående merudgifter t.kr. 400 samt mindreindtægter t.kr. 500 – 1.000, kan der prognosticeret et underskud i niveauet t.kr. 900 – 1.400.

Særligt om AlmenIndkøb

Bestyrelsen har tidligere ønsket en rapportering vedr. AlmenIndkøb. Der er i første kvartal et overskud på t.kr. 286. Ved uændret aktivitets- og omkostningsniveau kan der således for året prognosticeret et overskud i niveauet t.kr. 1.200. Det skal i den forbindelse fremhæves, at såvel aktivitets- som omkostningsniveau kan tilpasses.

Særligt om fællesforvaltning

Som det fremgår af den løbende rapportering, er mellemregninger opgjort pr. 30/9. Det skyldes, at der har været usikkerhed om opgørelsen af eventuelle indeståelser vedr. Lejerbo København. Dette nærmer sig en afklaring, hvorfor der snarest vil blive udarbejdet fællesforvaltningsopgørelse igen.

Henrik Ricken tænkte, at AlmenIndkøb og fællesforvaltning er temaer, vi kan tage op, når revisionen deltager i mødet.

Henrik Ricken nævnte herefter, at han på foranledning af Gunnar Sørensen har udsendt bilag, der har bevirket merudgifter på bestyrelsesudgifter.

Der blev fremført forskellige synspunkter i forhold til de udsendte bilag både i forhold til EY bilaget, udgiftsfordeling af deltagelse i MIPIIM, studierejse til New York samt transport hjem fra privat ferie til et møde i hovedbestyrelsen.

Landsformandens udgift for deltagelse i MIPIIM konteres på hovedbestyrelsen. Udgiften til Jan Hyttels deltagelse i MIPIIM, der deltog i sin egenskab af formand for byggestrategiudvalget, konteres i byggestrategiudvalget/hovedbestyrelsen.

Landsformandens udgifter konteres generelt på hovedbestyrelsen, og herunder også hans deltagelse i studietur til New York.

Udgifter til at komme hjem fra privat ferie til et møde i hovedbestyrelsen er fremover for egen regning og risiko.

Det blev aftalt, at der skal laves retningslinjer for deltagelse i studierejser samt for kontering af udgifter til udvalg nedsat af hovedbestyrelsen.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Ad 6. AlmenIndkøb

Landsformanden bød velkommen til revisionen – Jesper Jørn Pedersen og Ole Hedemann, som i henhold til tidligere beslutning deltager i dagsordenens punkt 6 og 9.

Landsformanden henviste til, at der fra administrationen er udsendt notat. Han gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen oplyste, at administrationen som opfølgning efter hovedbestyrelsens møde i marts har tilsendt brev til tilsynet om afvikling af underskud i AlmenIndkøb. Brevet er udsendt til bestyrelsen til orientering.

Direktionen har afholdt et møde med EY om værdisættelse af AlmenIndkøb, som aftalt på sidste HB møde.

Anbefalingen fra EY er, at værdisættelsen kommer til at ske i to faser.

Første fase vil være en teknisk due-diligence.

Her vil fokus være at afdække, om den tekniske struktur i den nuværende løsning er tilfredsstillende og tidssvarende, og om de processer, portalen understøtter, er tilrettelagt fornuftigt.

Denne del af undersøgelsen kan i hovedsagen basere sig på al det dokumentationsmateriale, som allerede foreligger, herunder udvalgets seneste oplæg til hovedbestyrelsen.

Anden fase vil være at se på den forretningsmæssige bæredygtighed i AlmenIndkøb.

Også her har vi materiale, som kan indgå til at definere omsætning, omkostninger og potentialer både hos Lejerbo isoleret, men også i en bredere branchesammenhæng.

Opgaven skal ikke løses af EY. I stedet skal vi forsøge at finde en af tre aktører på markedet, som har kompetencer til at løfte opgaven. Valget skal ske mellem Efficio, Implement Group og Accenture.

I første omgang rettes henvendelse til Efficio, som er en international aktør på markedet. Det er ikke givet, at begge faser skal løses af samme aktør.

Afrapportering bør ske til Lejerbos hovedbestyrelse, da det jo var en bestyrelsesbeslutning at videreføre AlmenIndkøb.

Finn Holten fandt, at det er nødvendigt at afklare nogle ting. Som det blev nævnt tidligere på mødet, skal der være vandtætte skodder mellem AlmenIndkøb og Lejerbo. Der er brugt 14 mio. kr., som han betragtede som finansiering. Han spurgte, om det var lovligt og om det er lovligt at administrationen har finansieret.

Jesper Jørn Pedersen svarede, at AlmenIndkøb er opbygget som en sideaktivitet. I sideaktivitetsbekendtgørelsen står der, at investeringen skal afskrives efter 4 år, hvilket er sket. Derudover har der været udvikling af systemet, som er finansieret via mellemregningskontoen. Der er intet i vejen for, at der er en mellemregningskonto. Sideaktiviteten er, at det er synligt og det fremgår af regnskabet. Man kan se, at investeringen er afskrevet over 4 år og hvordan underskud og overskud udvikler sig. Så det lever fuldt op til kravene – og ja det er lovligt.

Finn Holten udtalte, at hvis det er lovligt, kan vi godt køre videre. Der har været afholdt workshops og udvalget har fået lavet et løsningskatalog for at tingene kan løses. Der skal nogle ting i udbud igen, og det koster penge. Han havde stillet administrationen nogle spørgsmål om, hvorfor vi ikke kan bruge det udbudsmateriale, vi allerede har, men har ikke fået svar. Ligeledes er det aftalt, at der skal laves en månedsopgørelse, som han også afventede.

Det blev på sidste hovedbestyrelsesmøde besluttet, at sætte AlmenIndkøb på vågeblus, men hvor længe.

Landsformanden oplæste beslutningerne fra bestyrelsesmødet den 28. marts – at det blev besluttet at sætte AlmenIndkøb på vågeblus, at der omkostningsbegrænses, at forlænge de nødvendige aftaler der kan forlænges samt at der laves et månedsregnskab til bestyrelsen. Han havde brug for at vide, hvad vi har omsat for og hvad der har været af udgifter. På marts mødet blev aftalt, at vi ville følge det hele vejen til nytår. Så er det rig-

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

tigt, at nogle aftaler udløber 1. september. Vi er nødt til at kigge på, hvilke aftaler vi tjener penge på, og i første omgang må det være de aftaler, der forlænges. Det har hele tiden været hushåndværkerne, der har været problemer med. Dem skal vi ikke byde ud igen, før vi er sikre på, at vi kan tjene penge. Der skal ikke sættes mere i værk, end vi kan drive det.

Der udspandt sig en længere drøftelse og ytret forskellige tilkendegivelser omkring alle aspekterne omkring AlmenIndkøb bl.a. omkring økonomien, omkring genudbud og omkring de trufne beslutninger på bestyrelsesmødet den 28. marts.

Jan Hyttel ville gerne have belyst, hvilken indvirkning brevet fra tilsynet har. Han havde selv haft møde med tilsynet, der siger det er ulovligt at anvende § 66, stk. 3.

Jesper Jørn Pedersen meddelte, at investeringen skal afskrives over 4 år. Så er der underskudafviklingen, der genereres. Her har vi foreslået, at det undersøges, om afviklingen af underskuddet kan ske over 10 år, jfr. driftsbekendtgørelsens § 66, stk. 3, lige som det kan gøres for afvikling af underskud i afdelinger. Sideaktivitetsafdelinger betragtes som en afdeling og der drages således analog på dette område.

Udvalget bragte atter spørgsmålet omkring lukning af AlmenIndkøb op til debat. Det var der en længere drøftelse af. Landsformanden slog fast, at beslutningerne fra bestyrelsesmødet den 28. marts fortsat står ved magt.

Landsformanden konkluderede, at vi afventer svaret fra tilsynet samt, at der igangsættes en om vurdering af aktivet. Indtil da benytter vi os af de aftaler, der ligger og laver ikke yderligere udbud.

Palle Adamsen spurgte, om bestyrelsen kunne godkende, hvis vi med egen intern juridisk kraft kan forlænge aftaler og det sker inden for administrationsbidraget. Vi skal jo under alle omstændigheder sikre gode vilkår for indkøb.

Bestyrelsen godkendte dette.

Ole Hedemann nævnte herefter omkring værdisættelse af AlmenIndkøb, som også er beskrevet i det udsendte notat, at både den tekniske evaluering og afdækning af business casen sker af en tredjepart, der er uafhængig og har ekspertise på området. Det er vigtigt at sige, at det ikke foretages af EY.

Jan Hyttel meddelte, at det blev vedtaget, at AlmenIndkøb udvalget skulle arbejde videre. Det vil sige, at der skal holdes nye møder og udvalget vil derfor komme med en indstilling til hovedbestyrelsen om, hvad det videre arbejde vil koste. Han var enig i, at undersøgelsen om værdisættelse skal foretages af tredjepart.

Palle Adamsen nævnte, at nogle udvalgsmedlemmer siger, at de anbefaler, at AlmenIndkøb lukkes. I et politisk forum som dette fandt han det derfor relevant at spørge, om man godt kan sidde i et udvalg med den grundtone, at AlmenIndkøb skal lukkes.

Der blev fra nogle af udvalgsmedlemmernes side givet udtryk for, at de ikke kunne se noget til hinder for det og at udvalget har lagt et stort arbejde i workshops, løsningskatalog m.v.

Landsformanden sluttede herefter debatten og nævnte, at udvalgenes bemanding er på dagsordenen på juni-mødet, hvor det vil være naturligt at kigge på det.

Ad 9. AOSF – aftale eller hensigtserklæring

Landsformanden meddelte, at Jan Hyttel har bedt om, at punktet kom på dagsordenen. Snakken dukkede op på grund af sagen med Oliebladsgade i Lejerbo København, men som han så det, er det ikke en diskussion om Oliebladsgade, men en generel diskussion om AOSF (aftale om sagens forudsætninger). Han opfatter, at der er usikkerhed om, hvilket stykke papir, vi skriver under på. Hvis byggerierne kører igennem uden problemer,

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

dukker det slet ikke op. Så spørgsmålet er, om det er en blanco check, vi skriver under på, eller om det er det beløb, vi kommer til at hæfte for. Det er det, vi må diskutere.

Palle Adamsen oplyste, at aftale om sagens forudsætninger blev udviklet som en aftale mellem byggesagen og bygherrens egenkapital/dispositionsfond. Det var tænkt som et dynamiske dokument, som løbende justeres i takt med sagens udvikling frem til ekstern finansiering med byggelån. AOSF er efter hans opfattelse ikke en indeståelseserklæring eller garantilignende erklæring fra administrationsorganisationen overfor bygherren. Man opererer med forventede udgifter, og såfremt sagen ikke bliver til noget, er det boligorganisationen, der betaler udgiften. Så er der noget specielt omkring Oliebladsgade, hvor der er føjet tekst ind om likviditetsafdækning, som han ikke tidligere har set – og derfor kunne han godt forstå, at tilsynet spørger.

Lejerbo har gennem årene håndteret over 100 byggesager via AOSF uden problemer, men der er en specifik problemstilling omkring Oliebladsgade, som han tilbød at tage en drøftelse med Lejerbo København om. Han var også vidende om, at revisionen har møde med tilsynet i indeværende uge, og administrationen vil naturligvis også tage en drøftelse med tilsynet.

Jan Hyttel svarede, at det, han hævder, er, at når bygherren skriver under på AOSF, er det det beløb, der fremgår frem til skema A eller skema B, der er maksimum, dvs. at tabsbegrænsningen er det, der fremgår af aftalen. Det dynamiske ligger i, at der laves en allonge, så man ved, hvilken risiko man er ude i. Af revisionens notat til tilsynet fremgår, at worst case situationen for Lejerbo København viser, at i de tilfælde hvor likviditeten bliver negativ, skyldes det alene den usikkerhed, der hersker om, hvorvidt AOSF er en aftale, der begrænser Lejerbo Københavns risiko til de beløb, der er anført i AOSF eller om AOSF skal betragtes som en slags blanco fuldmagt til administrationen. Det handler derfor ikke om Lejerbo København, men om alle byggende boligorganisationer i Lejerbo, hvor de færreste vil kunne opføre byggeri under sådanne betingelser.

Palle Adamsen pointerede, at Oliebladsgade er en helt speciel sag. I december 2014 er indsendt skema B og indhentet byggekredit, hvor udgifterne afholdes inden for byggekreditten. Derefter arbejdes videre og videreprojekteres inden for de budgetmæssige rammer, men problemet er, at skema B aldrig bliver godkendt. Har administrationen lavet en fejl, skal vi løfte den og det er derfor vi har sendt sagen til vores forsikringsselskab. Man kan ikke lægge AOSF for Oliebladsgade til grund for en konklusion for alle andre aftaler.

Gunnar Sørensen fandt ikke, at bestyrelsen for nærværende har kendskab nok og er klædt nok på til at kunne træffe beslutning om sagen. Han foreslog, at der til juni mødet blev lavet en juridisk redegørelse omkring AOSF.

Der var en længere drøftelse, hvor Jan Hyttel gentagne gange fremført synspunkt omkring, at hovedbestyrelsen er nødsaget til at træffe beslutning om sagen i dag og at han fandt, at det var såre simpelt at forstå, at der skal træffes beslutning om, at det er en aftale, der begrænser boligorganisationernes tabsrisiko.

Et flertal af bestyrelsen bakkede op om, at der skal laves en juridisk redegørelse om AOSF og at punktet sættes på dagsordenen på juni mødet.

Landsformanden konkluderede herefter, at punktet tages på dagsordenen til juni mødet, hvor der laves en juridisk redegørelse om AOSF. Den aktuelle sag med Oliebladsgade klares parterne imellem og han ville gerne inddrages.

Jan Hyttel oplyste, at Lejerbo København ikke skriver under på flere AOSF, før det er løst og at de stopper al aktivitet, indtil det er afklaret.

Henrik Ricken henviste til Jan Hyttels tidligere udtalelse om, at han ville trække sin underskrift på regnskabet tilbage. I forhold til hans fremlægges af regnskabet på landsrepræsentantskabsmødet, ville han gerne høre revisionen, hvordan det stiller os.

Referat af møde den 16. maj 2017 i Århus

Ole Hedemann svarede, at der ligger et underskrevet regnskab, som Jan Hyttel også har underskrevet. Hvis Jan Hyttel vælger at trække sin underskrift, må det afspejle sig i næste års regnskab. Man kan sagtens have en holdning til et regnskab, selvom det er rigtigt, men et enkelt bestyrelsesmedlem kan ikke trække et regnskab tilbage, så det ændrer ikke på fremlæggelse af regnskabet for landsrepræsentantskabet.

Ad 7. Forvaltningsrapport 2016

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 8. Nøgletalsrapportering

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 10. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 11. Eventuelt

Ingen bemærkninger.

Mødet hævet.