

Deltagere:

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

Ole Hedemann og Jesper Jørn Pedersen fra EY, Jesper Schade og Christian Kaic fra Efficio og Jacob Klit-Hansen fra administrationen deltog alle under dagsordenens punkt 1.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Anne Sakariassen og Bernd Kjelland og fra administrationen var afbud fra Mette Møllerhøj. Helle Worm var fraværende.

Fungerende formand Gunnar Sørensen bød velkommen til regnskabsmødet og særligt velkommen til statsaut. revisorer Ole Hedemann og Jesper Jørn Pedersen fra EY.

Dagsorden:

1. Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol
2. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 27. februar
3. Meddelelser fra fungerende formand/formandskabet
4. Meddelelser fra administrationen
5. Landsformandens og næstformændenes kontrakter og bestyrelsens vederlag
6. Landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference 2018
7. Årsberetning - orientering
8. Status på udlejningssituationen
9. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt
10. Kunstansøgninger
11. Salg af kontoret Bryggergade 3B, Herning
12. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
13. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol

Gunnar Sørensen beklagede, at regnskabsmaterialet er udsendt så sent og bestyrelsen er blevet presset på læsetid.

Han meddelte, at vi ud over revisionens deltagelse i dagsordenens punkt 1 også får besøg fra Efficio om Almen Indkøb. Sidste år drøftede bestyrelsen værdisættelse af AlmenIndkøb og besluttede, at en ekstern skulle komme med sit besyv. Fra Efficio deltager Christian Kaic og Jesper Schade og indgår som en del af "revisionsprotokollatet".

Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken henviste til det udsendte årsregnskab 2017, revisionsprotokollat, fællesforvaltningsopgørelse og forvaltningsrapport. Derudover er udsendt et længere notat med en gennemgang af årsregnskabet, samt fællesforvaltningens, enkelte bestanddele. Der er redegjort for indholdet i de enkelte dele samt redegjort for udviklingen i posterne enten i forhold til budget for året og evt. efterfølgende år for så vidt angår resultatopgørelsen samt i forhold til sidste års tal for så vidt angår balancen.

Han ville ikke gennemgå notatet nærmere, men derimod tematisere tre emner – udvikling i den disponible arbejdskapital, IT samt AlmenIndkøb.

Den disponible arbejdskapital: I regnskabet under beretningen er en oversigt over udviklingen. Det er et tema, der har været drøftet både på økonomiudvalgsmøder og på hovedbestyrelsesmøder. Arbejdskapitalen har været faldende i en periode, men pointen er, at bestyrelsen viser rettidig omhu og har fokus på udviklingen. I forhold til regnskabet er den disponible arbejdskapital øget med 3 mio. kr. og et evt. salg af lokalerne Bryggergade

Referat af ordinært HB møde den 27. marts 2018 på Lejerbos kontor

3B vil også tilgå arbejdskapitalen. Københavns kommune, Tilsynet, har tidligere kommet med en udmelding omkring den disponible arbejdskapital og vi begynder at være i mål med det. Det er samtidig glædeligt, at vi har et overskud på 10 mio. kr.

IT: Der er to forhold. De ene er omkring IT drift, hvor der er i regnskabet er et merforbrug. Det er der redegjort for både i den skriftelige redegørelsen og revisionen har ligeledes adresseret det i deres protokol. Den bagvedliggende årsag handler om IT licenser til Microsoft og SAP for 2015 og 2016, som ikke er fuldt ud viderefaktureret til boligorganisationerne. Da den nuværende IT løsning blev implementeret, blev der, for at tilgodese behovet for adgange, indkøbt et antal licenser. Disse licenser har en årlig afgift og kan ikke sælges eller leveres tilbage. Det har tidligere været behandlet både i IT udvalget og i økonomiudvalget og senere konfirmeret på et hovedbestyrelsesmøde, at udgifterne pålignes organisationerne efter forbrug. Da det blev en udgift i organisationerne, kom der et effektiviseringsmæssigt fokus på udgifterne. Det har betydet, at organisationernes behov for licenser har været faldende. Der blev i den forbindelse oprettet en "licensbank", således at overskydende licenser kunne føres videre til andre organisationer. Tanken var, at de overskydende licenser ville blive aftaget i takt med tilvæksten af boliger. I mellemtiden har Lejerbo København valgt at forlade Lejerbo. Det bevirker, at det forøgede antal af overskydende licenser ikke længere kan forventes af aftage.

Vi må godt handle licenser inden for Lejerbo systemet, men må ikke handle overskydende licenser rundt blandt andre virksomheder. Det er et fænomen i alle virksomheder og ikke kun i Lejerbo.

Der er to løsningsmuligheder. Det ene er at forøge licensudgifterne for de enkelte licenshavere – den anden er at lade regningen havne i administrationsorganisationen. Den sidste løsning er indtil videre valgt.

Der er således en strukturel udfordring i niveauet 1,5 mio. kr. årligt, som kommer til at påvirke regnskabet for 2018. For 2019 og fremefter forventes der idriftsat en ny IT infrastruktur, og der vil i den forbindelse ske en revision af prissætningen for IT ydelser.

Det andet forhold er investering og drift. Investeringen fra 2014 til 2017 er faldet fra 30 mio. kr. til 15 mio. kr. Vores drift er steget noget. I takt med at vi faser flere ting ind, vil der komme flere driftsudgifter. Det er forhold, der flere gange har været behandlet både i IT udvalg, 2015 udvalg og også i hovedbestyrelsen. Synspunktet er, at der gerne skal være en investering, hvor der bruges midler på at gøre arbejdslivet bedre og vi bliver bedre til at rapportere. Så det at minimere udgifterne er ikke et mål i sig selv.

Mange har en tendens ved at sætte lighedstegn med IT og SAMBO. Det skal vi vænne os til at holde op med. I revisionsprotokollen kan man se regnestykke og udviklingen fra 2016 til 2017. I 2017 blev ikke kun brugt penge på SAMBO, men også andre ting, bl.a. ny hjemmeside. Som der blev orienteret om på hovedbestyrelsens budgetseminar, er investeringsniveauet regnskabsmæssigt behandlet som tilgang og bliver til afskrivninger. Den oprindelige investering i vores SAMBO system er afskrevet om 2 år, men det bliver næppe udskiftet om 2 år. Det betyder, at afskrivningerne bliver strakt ud og at afskrivninger kan reduceres – og er også noget, der kan tages med ved et exit Lejerbo Kolding. Det er noget, vi kommer til at dyrke hen over foråret og sommeren.

AlmenIndkøb: I februar blev hovedbestyrelsen orienteret om et overskud i AlmenIndkøb. Det viser sig nu, at der er et underskud. Selve driften af AlmenIndkøb genererer et positivt resultat, men afskrivningerne skal finansieres. I februar var antagelsen, at afskrivning på den oprindelige anskaffelse skal afskrives over 4 år. I 2015 traf bestyrelsen beslutning om at frikøbe Publicure for 7 mio. kr. Det var antagelsen, at de 7 mio. kr. skulle afskrives over 10 år og med start i 2018. Imidlertid har revisionen meddelte, at i og med vi allerede er i gang med at bruge det, skal det afskrives allerede fra i 2017 og over 7 år i stedet for 10 år. Det bevirker, at afskrivningen bliver højere og gør, at vi lander på et negativt resultat.

Det er penge, der er betalt, og der genereres flere indtægter end udgifter ved AlmenIndkøb på vågeblus strategi.

Der var en drøftelse og stillet supplerende spørgsmål omkring det akkumulerede underskud, driftsudgifter og et AlmenIndkøb under vågeblus. Henrik Ricken præciserede, at den strukturelle udfordring med IT licenser skal indarbejdes på den ene eller den anden måde, når vi kigger på budget fremadrettet.

Børge Olsen opfordrede direktionen til at komme med en ansøgning, så bestyrelsen kan lave en bevilling eller få afskrevet den strukturelle udfordring på 1,5 mio. kr. årligt.

Gunnar Sørensen gav herefter ordet til revisionen.

Jesper Jørn Petersen kommenterede på følgende i revisionsprotokollatet:

Afsnit 2: Konklusion på den udførte revision – såfremt der ikke fremkommer yderligere oplysninger, som kan påvirke årsregnskaberne, vil vi forsyne årsregnskaberne med revisionspåtegning uden modifikationer, men med et fremhævet forhold vedrørende revisionen af årsregnskaberne. Vi vil endvidere afgive en udtalelse om ledelsesberetningen uden bemærkninger.

Afsnit 3.1. AlmenIndkøb (sideaktivitet). Tallene er ridset op. Vi har med direktionen drøftet omkring behov for nedskrivning af investering. I henhold til tidligere bestyrelsesbeslutning har Lejerbo bedt et eksternt konsulentfirma om at gennemgå og vurdere anvendeligheden af AlmenIndkøb. Den indledende vurdering viser, at en nedlukning vil indebære alternative omkostninger, mens en videreudvikling med stor sandsynlighed vil kunne medføre realisation af forudsatte besparelser i et omfang, der vokser med forøget anvendelse. Revisionen vurderer på den baggrund, at der ikke er behov for nedskrivning i 2017.

Afsnit 3.2. SAMBO og øvrige aktiveret software – Vi har gennemgået tilgangen og har ikke yderligere kommentarer til det. Den bogførte værdi er begyndt at falde, hvilket er positivt. Der er i regnskabsåret gennemført effektivisering på software, der giver besparelser i regnskabet, bl.a. elektroniske boligtilbud.

Afsnit 3.3. Lejerbo København – Medarbejdere ansat i forvaltningsgruppe København er opsagt af Lejerbo og efterfølgende ansat af Lejerbo, København. I forbindelse med medarbejdernes fratrædelse i Lejerbo er feriepenge afregnet til Feriegiro. I protokollen er omtalt hele problemstillingen om lov om virksomhedsoverdragelse. Den økonomiske risiko anses for begrænset for administrationsorganisationen.

Afsnit 3.4. Fællesforvaltning – Arbejdskapitalen er reduceret og der har været sager, der har gjort, at man har været hårdt spændt for. Det er ikke længere tilfældet. Der indestår knap 29 mio. kr. på den frie likviditet, hvilket er mindre end de forpligtigelser, som administrationsorganisationen har påtaget sig i fællesforvaltningen. Derudover er administrationsorganisationen afdækket af kassekredit i Danske Bank.

Afsnit 3.5. Udlejningsvanskeligheder i medlemsorganisationer – er et emne, revisionen har fokus på og skriver om hvert år. Lejeledigheden er i 2017 faldet fra 86 ledige familieboliger året før til 70 ledige boliger i december 2017, hvilket er positivt. Der er fortsat disponeret 10 mio.kr. af arbejdskapitalen til nødlidende afdelinger. Der er i regnskabsåret 2017 ikke anvendt midler til nødlidende afdelinger.

Afsnit 3.6. Forretningsgange og interne kontroller – her er redegjort for 4 punkter.

Punkt 1 opfølgning på godkendelse af substitutter. Vi har foretaget gennemgang omkring, hvilke godkendelser substitutter foretager og det har ikke givet anledning til bemærkninger. Det er aftalt med den daglige ledelse, at vi vil foretage en yderligere gennemgang af opsætningen af godkendelseshierarkiet i SAMBO i løbet af 2018.

Punkt 2. Controlling i administrationsorganisationen – vi har konstateret svagheder i den løbende controlling, hvilket bl.a. kommer til udtryk med manglende opfølgning og udligning af interimskonti og lignende. Det anbefales – og er drøftet med direktionen, at der tilføres yderligere ressourcer med henblik på at styrke den løbende controlling og opfølgning.

Punkt 3. Fuldmagtsforhold til bank. Det er konstateret, at der til udvalgte bankkonti (f.eks. betaling af tinglysningsudgifter) gives alenefuldmagter til ansatte. Ligeledes er konstateret, at fuldmagter ikke tilbagekaldes ved fratræden. Vi anbefaler, at der følges op på dette.

Punkt 4. Registrering af garantier og eventualforpligtigelse. Tilsynet har i juni og i oktober 2017 pålagt Lejerbo at udarbejde og implementere sådanne retningslinjer, så det sikres, at garantier og andre eventualforpligtigelser for administrationen og de enkelte boligorganisationer registreres og videregives til revisor, samt at lade disse forretningsgange undergive forvaltningsrevision. Lejerbo har i juli 2017 til Tilsynet redegjort for eksisterende forretningsgange på området og for, at yderligere tiltag vil blive drøftet med revisionen. I forlængelse heraf er udarbejdet noteapparat til anvendelse af regnskabsaflæggelse for boligorganisationerne, der redegør

Referat af ordinært HB møde den 27. marts 2018 på Lejerbos kontor

for boligorganisationers eventualforpligtigelse vedrørende igangværende byggesager. De er implementeret ved 30/9 puljen og fremover.

Afsnit 5.1. Risiko for besvigelser – vi har i vores revision ikke konstateret forhold, der kunne indikere eller vække mistanke om besvigelser af betydning for informationerne i årsregnskaberne. Vi tillader os at betragte bestyrelsens underskrift på revisionsprotokollatet som en bekræftelse på, at bestyrelsen ikke har kendskab til sådanne forhold.

Afsnit 5.3.1. Resultatopgørelsesposter omhandler IT udgifter og licenser. Det har Henrik Ricken redegjort for.

Side 539 er lavet opstilling, hvor byggesagshonorar sammenlignes og hvor der holdes øje med nøgletal gennem årene. Der er en positiv udvikling, idet byggesagshonorarets andel af de samlede indtægter i 2017 er steget i forhold til 2015 og 2016.

Side 541 – Andre tilgodehavender – er der konstateret efterslæb vedrørende fordelingskonto, der har betydning for balancen. Det er vurderingen, at tilførsel af ressource til controlling kan afhjælpe dette.

Side 541 – er oversigt over tilskud fra arbejdskapitalen.

Afsnit 7. Forvaltningsrevision – der er kommet ny driftsbekendtgørelse, hvor revisor ved sin forvaltningsrevision skal undersøge, hvorvidt administrationsorganisationens forretningsgange fremmer sparsommelighed. Forvaltningsrevisionen skal yderligere omfatte en gennemgang af administrationsorganisationens implementerede økonomistyring samt egenkontrol i form af udførte arbejder for metodisk at fremme effektivitet og kvalitet. Bestyrelsen har som overordnet målsætning, at administrationshonoraret ikke må stige mere end nettoprisindekset. Det anbefales, at målsætningen underbygges med målbare handlingsplaner for effektiviseringer i administrationen. Det er revisionens opfattelse, at Lejerbo har tilrettelagt systemer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen.

Gunnar Sørensen takkede revisionen for gennemgangen og spurgte, om der var spørgsmål.

Der var fra bestyrelsen spørgsmål omkring virksomhedsoverdragelse, som Palle Adamsen redegjorde nærmere for.

Børge Olsen henviste til februar møde, hvor bestyrelsen drøftede godkendelse af bilag via stedfortræder (substitut). På mødet gav bestyrelsen udtryk for, at de er bekendt med, at der er en risiko ved, at beløbsgrænsen ligger på 15.000 kr. Han fandt, at det bør indføres i protokollen, at bestyrelsen har truffet den beslutning.

Jesper Jørn Pedersen meddelte, at det er fint, hvis det fremgår af referatet.

Ole Hedemann nævnte, at selv om bestyrelsen er bekendt med risikoen, ville han påpege, at verdenen bliver meget trang for mange mennesker og vi oplever flere og flere besvigelser. De fleste virksomheder ønsker ikke, det skal offentliggøres. En bestyrelsens ansvar er også at beskytte medarbejdere mod sig selv. En risici ved at forretningsgange er svage og medarbejdere ikke bliver kontrolleret kan være, at medarbejdere gør noget, de ellers ikke ville have gjort og gør, at mange ikke kan stå for fristelsen. Det er en del af det, vi som revision, er forpligtet til at følge op på.

Børge Olsen var enig i, at det at sikre medarbejderne har høj prioritet, men tingene skal også fungere.

Gunnar Sørensen gav herefter ordet til Jesper Schade og Christian Kaic fra Efficio.

Jesper Schade og Christian Kaic præsenterede Efficio og deres opgave med kommerciel og markeds-mæssige værdiansættelse af AlmenIndkøb. Efficio arbejder udelukkende med at hjælpe virksomheder til at maksimere deres indkøbseffektivitet. AlmenIndkøb er en god ide og der er skabt fremskridt på tværs af Lejerbo allerede.

Referat af ordinært HB møde den 27. marts 2018 på Lejerbos kontor

AlmenIndkøb har leveret besparelser, der hvor de har været involveret i processen. De har udviklet skabeloner til mini-udbud og rammeaftaler, der understøtter decentralt indkøb. Der er indgået store rammeaftaler på væsentlige områder inklusiv tømrer, vvs og elektrikere. Ved fremadrettet at arbejde med områderne, er der mulighed for at hente besparelser, hvis man fortsat benytter denne platform. Man går glip af mange besparelser på grund af, at man bruger mange andre leverandører end de, der er med i AlmenIndkøb.

Boligorganisationerne i Lejerbo går glip af besparelser på omkring 100-150 mio.kr. årligt. Det skyldes for det første, at Lejerbo har knapt 10.000 leverandører, hvilket er en fordobling på 5 år. Det svarer til 140.000 fakturer årligt, som udgør en stor intern administration og omkostning. For det andet, at håndværkerpriserne svinger med op til 46% inden for samme fag, ydelse og kategori. 46% af indkøbet er ikke registreret tilstrækkeligt i IT systemerne og giver dermed begrænset gennemsigtighed. For det tredje, at kun 6% af brugerne i Lejerbo anvender AlmenIndkøb. En lukning af AlmenIndkøb betyder tabt bonus, højere priser og øgede omkostninger. De redegjorde herfor for mulige initiativer, der kan gøre AlmenIndkøb til en succes, bl.a. ved at høste de lavt-hængende frugter ved at konkurrenceudsætte administrations- og serviceaftaler og dermed bidrage til besparelser.

Alt i alt er AlmenIndkøb et godt initiativ, der kræver alles opbakning og er til gavn for alle – beboerne, boligorganisationerne og administrationen.

Der var en længere drøftelse og udtryk forskellige tilkendegivelser omkring brugen af AlmenIndkøb og opfattelsen af AlmenIndkøb ude i landet. Der blev givet udtryk for, at der IT mæssigt er en stor barriere, idet der ikke er integration mellem systemerne. Der var en drøftelse af mulighederne for at høste de lavt-hængende frugter.

Henrik Ricken nævnte, at vi helt konkret står overfor at skulle have forsikringsudbud. Det kan overvejes, at det skal afvikles via AlmenIndkøb, så det ikke kun er Lejerbo, der kan bruge det.

Der blev spurgt til, hvad værdien er.

Jesper Schade svarede, at hvis I ikke bruger AlmenIndkøb, har det ikke nogen værdi.

Der var en drøftelse omkring strategien "AlmenIndkøb på vågeblus" contra at sætte en proces i gang med at høste de lavt-hængende frugter.

Palle Adamsen fandt det tankevækkende, at det tal Efficio vurderer, kan spares ved at høste de lavt-hængende frugter, er det samme tal vi opkræver i administrationshonorar – og er det tal, som Lejerbo i samlet tal skal levere i effektivisering i forhold til det, ministeriet har meldt ud. Han foreslog, at administrationen – efter landsrepræsentantskabsmødet – laver et notat til bestyrelsen om tanker omkring det, så bestyrelsen kan få en dybere drøftelse og træffe beslutning på den baggrund.

Gunnar Sørensen opfattede, at der var stemning for det. Han takkede Efficio for præsentationen og orienteringen. Han gentog opfordringen fra sidste bestyrelsesmøde, at de der ikke allerede anvender AlmenIndkøb, går ud og starter op i små bidder.

Han spurgte revisionen, om orienteringen fra Efficio giver anledning til bemærkninger.

Ole Hedemann nævnte, at det netop var på deres anbefaling, at værdiansættelsen blev vurderet. Det giver rigtig meget mening, hvis man kan spare så meget og det har bestyrelsen en forpligtigelse til at forholde sig til. Han fandt det var en fin præsentation, som ikke skød over målet. Deres anbefaling er, at bestyrelsen og administrationen arbejder videre med det. Et investeringsområde kan være at sælge og markedsføre det bedre. Alt det I laver inhouse, er måden at vise vejen på.

Gunnar Sørensen takkede både revisionen og Efficio for deltagelse og orientering. De forlod herefter mødet. Det samme gjorde Jacob Klit-Hansen.

Referat af ordinært HB møde den 27. marts 2018 på Lejerbos kontor

Gunnar Sørensen konkluderede herefter, at årsregnskab 2017 og revisionsprotokol blev godkendt og efterfølgende underskrevet.

Ad 2. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 27. februar 2018

Gunnar Sørensen meddelte, at der ikke har været bemærkninger til referatet, som hermed betragtes som godkendt.

Ad 3. Meddelelser fra fungerende formanden/formandskabet

Gunnar Sørensen meddelte, at alle sikkert er opmærksomme på, at regeringens udspil om Parallelsamfund har gjort Boligpolitik til Storpolitik. Det buldrer i mediernes. Nu ser det også ud til, at ikke bare skal vi betale 12 mia. til regeringens plan, men de vil også have os til at betale for hele ydelsesstøtten til nybyggeri både bagud og fremad. Så vi kan starte med at skrive en check på 13. mia. kr.

Han har på Lejerbos hjemmeside og Facebook advaret vores politikere mod at forgribe sig på vores penge i Landsbyggefonden og knap 6.000 har været inde og se siderne. Palle Adamsen kommer tilbage med lidt mere om pakken, som er i lovforslagsproces nu.

Senest havde han indsendt et læserbrev til Berlingske OPINION, som han håbede, blev optaget. Han havde sendt det til bestyrelsen.

Han oplyste, at der er kredsvalgsmøder i BLs kredse. Finn Madsen, Lejerbo Holbæk er valgt til kredsbestyrelsen i 11. kreds og Inge Køster, Lejerbo Århus er genvalgt i 5. kreds. Bente Castenschiold, Lejerbo Trehøje stiller op som formand i 10. kreds og Michael Buch Barnes, BB stiller op som næstformand i 9. kreds.

Han oplyste, at BL's bestyrelse vil indstille Palle Adamsen til genvalg som formand for BL – det skal bestyrelsen for god ordens skyld nikke til.

Bestyrelsen godkendte dette.

Gunnar Sørensen meddelte, at han i tæt samarbejde med Anne Sakariassen har taget initiativ til at besøge så mange af vores bestyrelser som muligt. Selvom vi har holdt orienteringsmøder, fandt han, at der var brug for at komme tættere på baglandets forventninger til hovedbestyrelsen og deres syn på vores situation.

Han har valgt at besøge så mange i Jylland som muligt og har bedt Palle Adamsen om også at deltage sammen med Anne Sakariassen og ham. De kommer naturligvis ikke rundt der, hvor nogen fra hovedbestyrelsen er formænd, men derudover prøver vi at nå så mange som muligt.

Gunnar Sørensen fandt, at han har en bedre føling med hovedstanden og Sjælland, hvorfor første prioritet er i Jylland.

Han oplyste, at de foreløbig har talt med 4 organisationer og fået gode indtryk, men også en klar melding om, at baglandet forventer vi skaffer ro og gode arbejdsforhold for de lokale aktiviteter. Alle de besøgte organisationer har tilkendegivet, at de har tillid til Lejerbo og ikke har planer om at følge Lejerbo Koldings vej. Tværtimod gav flere af de berørte organisationer udtryk for, at de var skuffede over Koldings holdning og beslutning.

Gunnar Sørensen oplyste, at han vil orientere om det samlede indtryk af møderne på maj mødet.

Han foreslog, at det planlagte april møde aflyses – forudsat vi når dagsordenen igennem i dag og der ikke drukker noget op, som kræver, at vi mødes.

Han nævnte sluttelig, at bestyrelsen kan forvente, at han sender beretningen ud til bestyrelsens kommentarer. Dette som følge af, at han jo ikke har siddet for bordende i landsrepræsentantskabsåret og derfor må det være rigtigt, at beretningen i maj aflægges som bestyrelsens beretning.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at han har lavet oplæg til visionsdrøftelser. Der er lagt op til, at det køre i to spor. Det ene, hvor vi går de nuværende visioner og målsætninger igennem og får taget stilling til de enkelte ting. Det andet, hvor der kigges på, hvad der skal med i de nye visioner. FN17 mål er noget af det, vi bl.a. skal have med i overvejelserne. Vi vil komme med et oplæg til efteråret til hovedbestyrelsen.

Ad 4. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen oplyste, at den moms sag, som BoVest har rejst nu anbefales opgivet. I efteråret 2017 blev afsagt en række EU-domme, der forventes at have konsekvens for sagen. Det har BL's advokater vurderet. EU-dommene er afgjort på baggrund af EU's momsdirektiv, hvorefter det gælder, at der ikke er mulighed for, at boligorganisationernes fællesadministration kan få momsfratagelse på administration. BL's advokats vurdering er, at når SKAT alligevel i enkelte tilfælde har givet tilsagn om, at det er muligt, så skyldes det, at man fra dansk side har implementeret EU's momsdirektiv, herunder de bestemmelser som de nye EU-domme bygger på, forkert i danske momslovgivning. Advokaterne vurderer således, at det med stor sandsynlighed er denne forkerte implementering, som har givet anledning til forskellige praksis fra SKAT. På baggrund af EU-dommene forventes, at dansk lovgivning vil blive tilrettet således, at EU's momsdirektiv er implementeret korrekt. Dermed vil det gælde, at SKAT kan afvise boligorganisationernes fællesadministration mulighed for momsfratagelse på administration. Den endelige beslutning om at trække sagen ligger hos Bo-Vest. De har tilkendegivet, at de vil følge advokatens anbefaling.

BL informerer 1318 incl. bilag udsendes til hovedbestyrelsen sammen med referat.

Den 1. marts præsenterede regeringen sit udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund". Udspillet indeholder 22 konkrete forslag, som skal forsøge at komme parallelsamfundene til livs. Forslagene er fordelt på fem temaer: Fysisk nedrivning og omdannelse, mere håndfast styring af beboersammensætningen, styrket politiindsats og højere straffe, en god start på livet for børn og unge samt opfølgning. Nogle af de konkrete forslag, som for eksempel forslaget om ikke at anvise boligsøgende på overførselsindkomst til udsatte boligområder, er allerede i brug i dag. Andre, som eksempelvis forslaget om mere politi på gaden i de udsatte boligområder, ligger fint i tråd med vores ønsker i almene sektor. Og atter andre, som forslag om ekspropriation og opsigelse af lejere med henblik på salg af en bolig, har vi svært ved at se rimeligheden i. Så på den måde består udspillet af en stor pose blandede bolsjer.

Hele området gøres større og omfatter nu ikke kun de boligafdelinger, der var på den oprindelige ghettoliste. Af de 5 kriterier, skal nu kun opfyldes 2 mod tidligere 3 kriterier.

I forhold til finansieringen af forslagene er der lagt op til at bruge 12 mia. kr. af Landsbyggefondens midler ud af de 21 mia. kr., der ligger i den kommende boligaftale. Konsekvensen af dette er, at alle andre store renoveringer i den almene boligsektor sættes i stå. Landsbyggefondens midler er jo lejernes opsparede penge. Og der er i de kommende år en meget lang kø til at få del i disse midler til renoveringer. Også i Lejerbo har vi en lang række renoveringsprojekter i kø. Og ifølge BLs beregninger, så vil 26 af Lejerbos projekter risikere at blive udskudt på ubestemt tid, hvis pengene i stedet bruges på parallelsamfundsudspillet.

Det er af mange grunde uholdbart. Ikke mindst fordi de boliger, der nu ikke bliver renoverede, er i fare for at stå og forfalde yderligere med alt, hvad det kan have af følger, både fysisk og i form af dårligt image, udlejningsvanskeligheder og så videre.

Når man går ned i lovforslaget, kan man se, at Landsbyggefondens skal selvfinansiere nybyggeri og skal betale den fulde ydelsesstøtte og med tilbagevirkende kraft for byggeri opført mellem 2007 og 2014. Det betyder, at der i år angiveligt skal indbetales over 840 mio.kr. Dette er en reel trussel imod Landsbyggefondens langsigtede økonomi.

Der er fuld gang i debatten og den vil formentlig blive speedet op hen over påsken.

BL varetager den almene sektors politiske interesser. Der arbejdes på højtryk i BL for at påvirke de dele af udspillet – og ikke mindst finansieringen af det – som vi opfatter som uspiselige.

Der var en drøftelse heraf.

Ad 5. Landsformandens og næstformændenes kontrakter og bestyrelsens vederlag

Palle Adamsen meddelte, at administrationen har indeksreguleret bestyrelsens honorarer i henhold til gældende regulering med en stigningsats på 1,70 %

Der vil på landsrepræsentantskabsmødet blive valgt en ny landsformand.

Fungerende landsformand Gunnar Sørensen varetager rollen som landsformand i sin egenskab af næstformand og i henhold til vedtægterne. Gunnar Sørensen har ikke ønsket at modtage landsformandshonorar i funktionsperioden.

HB-medlemmerne modtager endvidere vederlag (samt kørselsgodtgørelse og eventuelt tabt arbejdsfortjeneste) i de organisationsbestyrelser, hvor de er valgt/udpeget efter de retningslinjer, der er fastlagt i lovgivningen og besluttet i de forskellige boligorganisationer. Kørselsgodtgørelse for det ordinære regnskabsmøde afholdes dog af administrationsorganisationen.

Det anbefales, at bestyrelsen beslutter bestyrelsesvederlaget for hovedbestyrelsen for 2018, kr. 59.457.

Det anbefales, at hovedbestyrelsen godkender næstformændenes kontrakter uændret for 2018, men med reguleret honorar, kr. 118.889.

Endelig anbefales, at hovedbestyrelsen beslutter vilkårene for ny landsformandskontrakt. Efter aftale med fungerende landsformand Gunnar Sørensen anbefales, at det særlige vederlagt for opgaver nævnt under punkt 2 udgår.

Det betyder, at landsformandshonorar reguleres fra kr. 386.551 til kr. 310.280.

Bjarne S. Hansen foreslog, at honoraret for landsformand fastsættes til kr. 300.000 – der med er fordelingen 1 andel til bestyrelsesmedlemmer, 2 andele til næstformænd og 5 andele til landsformand.

Børge Olsen ville gerne gå den anden vej og foreslog, at man bliver nødt til at kigge på, at vi skal aflønne en landformand, der ikke nødvendigvis er folkepensionist. Han fandt, at der skal betales en ordentlig løn + pension til en landsformand.

Der var en drøftelse heraf.

Gunnar Sørensen konkluderede, at honorar til bestyrelsen fastsættes med 1 andel til bestyrelsesmedlemmer, 2 andele til næstformænd og 5 andele til landsformand.

Børge Olsen ville gerne have ført til protokol, at han fastholdt sit synspunkt.

Ad 6. Landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference

Gunnar Sørensen nævnte, at bestyrelsen på januar mødet drøftede form og indhold for landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference. Det blev bl.a. besluttet, at der i bestyrelsens beretning skal indgå indlæg fra udvalgsformændene.

Bestyrelsen fik på februar mødet forelagt dagsorden til landsrepræsentantskabsmødet. Han oplyste, at der sættes yderligere et punkt på dagsordenen "Status på arbejdet med udbud af forsikringer", hvor Morten Neerup for Nordflex til give et kort indlæg.

Indkaldelse udsendes den 4. april.

Tine Staun Petersen orienterede om, at bestyrelseskonferencen den 18. maj har temaet "Store visioner – i virkeligheden". Hun oplyste om program for dagen.

Der var en drøftelse af rokader i hovedbestyrelsen.

Palle Adamsen meddelte, at administrationen til maj mødet vil prøve at beskrive rokaderne.

Ad 7. Årsberetning

Gunnar Sørensen gav ordet til Tine Staun Petersen.

Referat af ordinært HB møde den 27. marts 2018 på Lejerbos kontor

Tine Staun Petersen omdelte det færdige print til årsmagasinet 2017, som går i trykken inden for ganske kort tid. Faktuelle fejl, der skal rettes, skal gøres meget hurtigt. Som nævnt på februar mødet er det overordnede tema "fællesskabets fordele".

Ad 8. Status på udlejningssituationen

Udlejningssituationen blev behandlet under revisionsprotokollatet.

Ad 9. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt

Gunnar Sørensen henviste til det udsendte materiale. Han gav ordet til Gerti Axelsen.

Gerti Axelsen orienterede omkring "Et Danmark uden parallelsamfund" - Ghetto-pakkens indvirkning på Lejerbos renoveringssager", at Lejerbos afdelinger har pr. 01.03.2018 52 indmeldte renoveringssager forud for skema A til en samlet beløbsramme på estimeret 3,8 mia. kr. Denne sum er delvist forudsat finansieret af midler fra LBF. Såfremt Ghetto-pakken træder i kraft med den foreslåede finansiering af Landsbyggefondens midler, må der forventes en tilsvarende forskydning i de indmeldte renoveringssager. En yderligere konsekvens af forslaget vil kortlægges og beregnes, når en endelig beslutning foreligger.

Som det fremgår af de udsendte lister er der 20 sager under projektering (1.246 boliger) og 13 sager under udførelse (385 boliger). Af Potentielle sager ligger yderligere 14 projekter i støbeskeen med 600 boliger, som det forventes kan laves skema A på.

Gerti Axelsen oplyste, at hun i uge 11 deltog på den store årlige ejendomsmesse i Cannes - MIPIM. Det var nogle travle dage, med en pakket kalender. Der blev skabt mange nye kontakter mhp. udviklingsmuligheder af nyt byggeri, ligesom relevante drøftelser med byggeriets parter om branchevilkår, entrepriser og politiske dagsordner.

Mange private investorer er interesseret i den almene sektor, set i relation til det krav om en almen andel af nybyggeri rundt omkring i landets kommuner.

Lejerbos Bygge- og udviklingsafdeling har siden begyndelsen af 2018 løbende overdraget administration og projektledelse af igangværende byggesager tilhørende Bo-Vita (tidligere Lejerbo København). Alle sager er overdraget ultimo uge 11. Der er lidt tilbageløb med spørgsmål fra den modtagende organisation, men omfanget er pt. minimalt.

På baggrund af uoverensstemmelserne med Lejerbo København og de deraf opståede drøftelser angående AOSF, har Bygge- og udviklingsafdelingen revideret "aftale om sagens forudsætninger". I processen frem mod en revideret byggeforretningsfører-aftale (i Lejerbo benævnt AOSF) har Bygge- og udviklingsafdelingen bl.a. hentet inspiration og udvekslet erfaringer gennem BL og de byggefora, der ligger i regi heraf. Et revideret aftalesæt, aftale med ydelsesbeskrivelse, forventes klar til forelæggelse for HB inden sommer.

Gerti Axelsen orienterede om, at Bygge- og udviklingsafdelingen i det forgangne år har gennemgået en mindre transformation på medarbejdersiden. Dels har der været tale om et mindre generationsskifte, en tilpasning af staben i forhold til opgaveløsningen og en naturlig afgang, bl.a. på grund af mobilitet i arbejdsmarkedet. Alle vakanser er nu næsten besat – og der er således fuld opdekning med nye projektledere på alle de byggesager, som afdelingen varetager for organisationerne rundt om i landet. Således er der i Valby tiltrådt fem nye projektledere indenfor de sidste seks måneder. Bemandingen i det jyske er stabil, og vores økonomifunktion omkring byggeprojekterne er også endeligt faldet på plads, med en ny økonomimedarbejder der tiltræder efter påske. Der er travlt med at få alle nye medarbejdere introduceret i projekter og processer – og ikke mindst introduceret for de mange byggende organisationer.

Hun oplyste, at medarbejderne melder tilbage, at de bliver taget godt imod. Tak for det – og det må I gerne bringe videre.

Der var herefter en drøftelse omkring valg af entreprenører og prækvalifikation i lokalområderne.

Ad 10. Kunstansøgninger

Punktet blev udsat til behandling på bestyrelsens møde i maj.

Ad 11. Salg af kontoret Bryggergade 3B, Herning

Gunnar Sørensen gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken orienterede om, at administrationsorganisationen Lejerbo ejer kontoret Bryggergade 3B, 7400 Herning. Kontoret har tidligere fungeret som regionskontor indtil funktionen overgik til BSH's lokaler i Holstebro. Siden flytningen til Holstebro har kontoret været sat til salg, og der er nu fundet en køber.

Der er aftalt en handelspris på kr. 3.300.000.

Jfr. administrationsorganisationens vedtægter kræver køb og salg af fast ejendom landsrepræsentantskabets godkendelse.

Det indstilles, at hovedbestyrelsen anbefaler landsrepræsentantskabet at godkende salget af Bryggergade 3B, som ovenfor beskrevet.

Bente Castenschiold udtrykte bekymring for prisen, idet hun fandt, at der er kæmpe vækst i Herning i øjeblikket.

Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for, at man må gå ud fra, at det er gjort så godt som muligt – også set i lyset af, at lokalerne har været til salg i 7 år hos 2 forskellige mæglere.

Børge Olsen nævnte, at når Lejerbo Kolding forlader Lejerbo, har man et regionskontor, der servicerer et mindre antal boliger. Han spurgte til administrationens overvejelser om det.

Palle Adamsen oplyste, at direktionen har truffet en princip beslutning om, at beslutningen er skudt til efter 1. april. Vi kommer tilbage til hovedbestyrelsen med et oplæg.

Gunnar Sørensen konkluderede, at hovedbestyrelsen indstiller til landsrepræsentantskabet at godkende salget af Bryggergade 3B.

Ad 12. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen orienterede om noterede emner til næste nummer af Beboerdemokraten.

Ad 13. Eventuelt

Erik Fallesen takkede for opmærksomheden ved hans runde fødselsdag den 8. marts og tak for besøget fra nogle af jer.

Tine Staun Petersen orienterede om, at Lejerbos nye hjemmeside er i luften. Det kører i det store hele rigtig godt, men der er et par smårettelser. Vi har fået fine tilbagemeldinger.

Gunnar Sørensen takkede for et godt møde. Mødet i april er aflyst, men mindre der er behov for at indkalde.

Mødet hævet.