

## Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot

**Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Bent Jacobsen, Lars Bak, Gunnar Sørensen, Erik Gemmer, Jan Hyttel, Poul Erik Traulsen, Erik Fallesen, Helle Worm, Bjarne S. Hansen, Finn Holten, Børge Olsen, Anne Sakariasen, 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 direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Afbud fra Bente Castenschiold, der var syg.

Landsformand Bent Jacobsen bød velkommen til alle, håber i har fået det bedste ud af sommeren. Særligt velkommen til Gerti Axelsen, ny bygge- og udviklingschef i Lejerbo.

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 15. juni
2. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
3. Meddelelser fra administration
4. Halvårsregnskab
5. Handlingsplan for budget- og regnskabsproduktion
6. Status på udlejningssituationen
7. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt
8. Forsikringsstatistik
9. Visioner, målsætninger og strategi
10. Styringsrapport
11. Rapportering fra kursusudvalget
12. Kort orientering fra udvalg nedsat af HB
13. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
14. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat af møder 15. juni

Landsformanden meddelte, at der ikke er modtaget bemærkninger til referatet, som dermed betragtes som godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden orienterede om, at han har afholdt møde med Domeas landsformand Jens Anker Gjelstrup den 19. juli.

Boligpolitikken har hen over sommeren vanen tro handlet om ungdomsboliger/studieboliger, og der har også været meget fokus på forældre køb.

Boligministeriet har nu udmeldt rammen for flygtningeboliger på de 640. mio. kr til kommunerne. Alle kommuners ønsker er imødekommet og der forventes opført ekstraordinært ca. 8.000 boliger.

Landsformanden oplyste, at de 5 kommuner han har kontakt til - Kolding, Horsens, Varde, Billund (Grindsted) og Vejen - alle ønsker billige boliger til max. 3.000,- pr. måned inkl. forbrug. Der skal virkelig tænkes nyt, det bliver meget små boliger, og der er et BR 2015, der skal overholdes og grundpriserne skal være markedspris.

Efterårets valgkredsmøder er planlagt. Valgkreds 3 holdes torsdag den 10. november på Sabro Kro. Valgkreds 1 og 2 holdes fredag den 11. og lørdag den 12. november 2016 på First Hotel Copenhagen.

Invitationen tilgår udpegede landsrepræsentantskabsmedlemmer.

Gunnar Sørensen oplyste, at da bestyrelsen drøftede sammensætning af udvalg og herunder demokratiudvalget, havde han nævnt, at Lis Nygaard overfor ham havde udtrykt, at hun ikke ønskede at fortsætte i demokratiudvalget. Han havde desværre ikke nået at tale med Lis Nygaard inden referat fra bestyrelsesmødet blev sendt ud, hvilket har fået Lis Nygaard til at reagere. Han havde nu talt med hende og beklaget misforståelse og sagt,

**Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot**

at hun naturligvis er velkommen til at fortsætte i demokratiudvalget. Lis Nygaard har accepteret beklagelsen og har meddelt, at hun ikke ønsker at fortsætte.

Gunnar Sørensen oplyste, at der er indkaldt til møde i demokratiudvalget den 14. september.

Lars Bak oplyste, at han havde deltaget i IT udvalgsmøde den 9. august, hvor man kom videre med projektet med videokonference. Det bliver i første omgang installeret i Valby og på Kolding kontoret. Senere bliver det rulle ud til andre.

Bjarne S. Hansen takkede for hilsener og besøg i anledning af han 70 års fødselsdag.

Poul Erik Traulsen gjorde det samme.

Landsformanden henviste herefter til det modtagne brev fra Michael Buch Barnes, BB, som indeholder 3 punkter, hovedbestyrelsen bør drøfte. De tre punkter er referatet, samarbejde og SAMBO.

Der blev tilkendegivet forskellige synspunkter, som man hver især har fået fra både beboerdemokrater og medarbejder omkring referatet fra sidste møde.

Et af punkterne i brevet fra Michael Buch Barnes er et forslag til, at der iværksættes en uvildig revisionsrapport over, hvad prisen for SAMBO projektet har været både for anskaffelse, konsulenthjælp og medarbejdertimer – og at det er vigtigt at det er en uvildig revisionsrapport for at holde bestyrelsen og administrationen fri for yderligere beskyldning og mistanke om, at der er fejlet noget ind under gulvtæppet.

Der var en drøftelse heraf, og som det tidligere er foreslået og besluttet, har IT udvalget fået overdraget opgaven at få afklaret sagen.

Landsformanden sender svar til Michael Buch Barnes.

Jan Hyttel nævnte, at udvalget fortsat mangler et notat fra Henrik Ricken omkring økonomien i SAMBO og appellerede til, at udvalget snarest får det til videre behandling. Udvalget kommer herefter med indstilling til hovedbestyrelsen med deres vurdering, om man skal gå videre med det eller ej.

Erik Gemmer omdelte på vegne af Lejerbo Næstved udtræk af referat fra møde i organisationsbestyrelsen, hvor bestyrelsen gerne vil have belyst udtalelserne fra Jan Hyttel i referat fra sidste hovedbestyrelsesmøde om, hvad det er for ting, der vil komme frem, som kan skade Lejerbo.

Bestyrelsen drøftede henvendelsen. Landsformanden orienterer skriftligt organisationsbestyrelsen Lejerbo Næstved om bestyrelsens drøftelser.

Jan Hyttel orienterede om, at han før sommerferien af administrationen havde fået forelagt notater i sagen om den tidligere byggechef og en tidligere medarbejder i Byg.

Han udtrykte underen over, at der ikke var fire notater i sagen, således som det uimodsagt flere gange blev nævnt under mødet d. 15. juni, men kun tre. Der manglede et notat fra advokatfirmaet Kromann Reumert. Han blev af Mette Møllerhøj orienteret om, at et sådant notat ikke findes. Jan Hyttel udtrykte herefter dyb underen over, at hverken notatet fra revisionen eller notatet fra Molt Wengel anbefalede en politianmeldelse. Derimod anbefalede Molt Wengel, der jo blandt andet har specialiseret sig i udbud m.v., at Lejerbo afholdt et møde mellem de to tidligere ansatte og deres nye arbejdsgiver og eventuelt bad parterne om at underskrive en tro- og love erklæring om ikke at ville misbruge eventuelt følsomme oplysninger, der måtte være kommet dem uretmæssigt i hænde.

Gunnar Sørensen sagde, at han mente at der i notaterne var anført, at der var begået en lovovertrædelse og at dette var grundlaget for politianmeldelsen.

**Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot**

Jan Hyttel bad endnu engang om, at de nævnte dokumenter blev omdelt til hovedbestyrelsens medlemmer, således enhver kunne sætte sig ind i sagens fakta og på baggrund deraf danne deres egen mening om sagen. Han fandt fortsat ikke, at der er grundlag for en politianmeldelse og anbefalede kraftigt, at man trækker politianmeldelsen tilbage.

Der kom forskellige synspunkter omkring emnet, hvorefter landsformanden lukkede sagen.

Bjarne S. Hansen nævnte, at det efterhånden er flere år siden, at bestyrelsen har været igennem en bestyrelsesevaluering og fandt, at det er tiden til det igen. Han orienterede om mulige emner til et evalueringsforløb.

Jan Hyttel orienterede omkring "billige boliger", at Lejerbo København har lavet aftale med Copenhagen Containers og Velux om mobile boligenheder – skibscontainere der bliver lavet om til ungdomsboliger. Konceptet bliver offentliggjort fredag på et pressemøde på Refshalvøen. Han orienterede om, at der har været god dialog med Københavns kommune og der er fundet lokation til de første boliger. Huslejen bliver 3.200 kr. pr. bolig. Det er lykkedes at få ministeriet til at afbalde reglen om, at hvis en bolig står mere på en grund end 6 måneder, er det en permanent bolig. Det er også lykkedes at få dispensation for, at de ikke må stå på lejet grund, og det er også lykkedes at få et kreditinstitut til at finansiere det.

Landsformanden kunne godt tænke sig, at notat med erfaring fra dette projekt i København blev delt med andre organisationer, så man kunne bruge det i andre kommuner.

Jan Hyttel ville videreformidle et notat.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen orienterede om planlagt studietur for ledergruppen til Lyon den 5. – 8. oktober.

Det moderne kontakthjælpsloft, som også indeholder en ny integrationsydelse, ruster vi os til at tage imod. Vi får forholdsvis mange personlige henvendelser fra beboere, specielt i København og hovedstadsområdet, som er bekymret for deres boligøkonomi. Det handler om kontanthjælp og om at få flere i beskæftigelse. Hos den enkelte, som rammes – og det er omkring 30.000 familier – ser det ud som om, at huslejen stiger, da man nu regulerer over boligstøtten. En enlig forsørger i en gennemsnitlig almen bolig står til at få en reduktion på 2.900 kr. pr. måned.

Han oplyste, at BL laver en hotline. Der kan henvises til Borger DK og selvfølgelig først og fremmest til den kommune man bor i. Hos Lejerbos kundeservice prøver vi at have et beredskab og vores udlejningschef arbejder med meget små greb omkring fremleje og bytte. Vi har den tilgang, at vi skal hjælpe folk til at komme videre ved at oplyse, hvor de skal henvende sig.

Palle Adamsen oplyste, at Udlændinge, Integrations- og Boligministeriet har sendt brev til Lolland kommune omkring den verserende nedrivningssag, hvor de beder om en forklaring på, hvordan nedrivningen kunne ske uden ministeriets godkendelse. Pointen i kommunen svar er, at de har givet tilladelse til nedrivning, men ikke været opmærksom på, at Lejerbo ikke har søgt om godkendelse hos ministeriet – og kommunen har dermed undsagt Lejerbo. Næste skridt er formentlig, at ministeriet skriver, at de ser med stor alvor på sagen og at det ikke må ske igen, men at de tager sagen til efterretning.

Det blev aftalt, at brevet fra Lolland kommune sendes til hovedbestyrelsen.

Til september mødet bliver effektiviseringsdagsordenen sat på dagsordenen. Der er samlet en del materiale – forholdsvis fortroligt. Vi vil bestræbe os på at udsende det i god tid før mødet. Sammen med udsendelse af

**Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot**

dagsorden for mødet vil blive sendt en oplæg om effektiviseringsdagsordenen. Ledergruppen har allerede taget nogle indledende drøftelser om effektivisering.

På spørgsmål orienterede Palle Adamsen om status omkring Ulrik Steen Jensen og situationen blev drøftet.

Landsformanden foreslog, at formandskabet samles og tager en snak om, hvad vi gør – og til næste møde kommer med plan på enten, hvornår Ulrik kommer tilbage eller at vi har lavet en aftale med Ulrik.

Bestyrelsen bemyndigede formandskabet til at træffe den beslutning, der skal træffes.

#### Ad 4. Halvårsregnskab

Landsformanden henviste til udsendt materiale omfattende driftsoversigt pr. 30/6 2016, løbende rapportering til hovedbestyrelsen pr. 30/6 2016 samt rapportering af afkast SEB.

Henrik Ricken oplyste, at resultatet ved udgangen af 2. kvartal udviser, jfr. driftsoversigten, et overskud på t.kr. 724 mod et budget på t.kr. 1.000. Resultatet sammensættes af et nettodriftsoverskud på t.kr. 724, nettorentindtægter på t.kr. 0 samt nettoekstraordinære poster på t.kr. 0. I det udsendte materiale er kommenteret på udgifter og indtægter.

I forhold til det udsendte materiale ville han high lighte 3 ting:

Fællesforvaltning: Der ikke er vedlagt fællesforvaltning. Det skyldes, at det fortsat volder vanskeligheder at udarbejde denne. Baggrunden er fortsat, som det bl.a. blev beskrevet i forbindelse med årsregnskabet, at administrationsorganisationen i udgangspunktet ikke har tilstrækkelige midler til at indestå for afdelingers og organisationers negative mellemregninger. Den helt primære årsag er indeståelserne i forhold til Lejerbo, Lolland i forbindelse med nedrivning af boliger. Herudover er der væsentlige indeståelser i forhold til Lejerbo, Køge Bugt. Der er pt. dialog med revisionen om håndteringen af forholdet.

Renteindtægter: Der begynder igen at være renteindtægter. På mødet i maj blev orienteret om, at bestyrelsen skal drøfte tidspunktet for tilskrivning af renter. Der vil til september mødet blive lavet et oplæg herom.

Lønopfølgning: Der er beskrevet nogle IT projekter i rapporteringen – ny hjemmeside, elektroniske boligtilbud og ledelsesrapportering, som er et forsøg på at komme i dialog og åbne op for, at bestyrelsen vil mere ind i maskinrummet.

Der blev stillet et par spørgsmål til halvårsregnskabet, herunder omkring de ændrede metoder for opgørelse af feriepengeforpligtigelse. Udgiftsførelsen kan enten ske over en årrække eller via en arbejdskapitalforøgelse. Bestyrelsen besluttede, at det skal betragtes som en del af lønbudgettet og ikke skal finansieres via arbejdskapitalen.

Henrik Ricken vil indarbejde det i budgettet. Han oplyste, at det vil påvirke årets resultat med omkring 5 mio.kr.

Landsformanden konkluderede, at det blev taget til efterretning.

#### Ad 5. Handlingsplan for budget- og regnskabsproduktion

Landsformanden meddelte, at det på bestyrelsesmødet den 19. maj blev tilkendegivet, at der gennem mange år havde været utryghed vedrørende budget- og regnskabsproduktionen. Samtidig blev der efterspurgt en handlingsplan for løsningen af udfordringerne.

Henrik Ricken orienterede om, at handlingsplanen indeholder to hovedelementer – måling af retlighed og kvalitet samt optimering af produktionen.

**Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot**Optimering af produktionen

Der har i foråret været arbejdet med, hvordan produktionen kan optimeres vha. øget systemunderstøttelse. Dette er under delvis implementering med 30/4 puljen og målet er, at der er sket en fuld implementering med 30/6 puljen.

Herefter er det planen, at der skal arbejdes med processerne i forbindelse med regnskabs- og budgetproduktionen med henblik på en optimering, såvel processer i økonomiafdelingen som processer i øvrige dele af virksomheden, der leder op til regnskaber og budgetter. Hovedparten af informationerne vedr. regnskaber og budgetter leveres af andre end økonomiafdelingen.

Endelig skal der, på baggrund af den øgede systemunderstøttelse og procesarbejdet, ske en vurdering af, hvorvidt der er tilstrækkelige ressourcer og passende kompetencer, såvel i økonomiafdelingen som i resten af virksomheden, set i forhold til regnskabs- og budgetproduktion.

Måling af rettidighed og kvalitet

Økonomifunktionen iværksætter måling af rettidighed for relevante udsendelsesfrister samt indberetningsfrister. Udviklingen i dette kan følges. Det skal indledningsvist fastlægges, hvilke frister det er relevant at måle efter. Mht. kvaliteten skal det fastlægges, hvilke kvalitetsmål der anses for vigtige at måle efter. Ud fra en revisionsmæssig betragtning anses regnskabskvaliteten som tilfredsstillende. Det skal derfor fastlægges, hvilke udfordringer, der opleves hos kunderne. Dette forslås afdækket via en spørgeskemaundersøgelse.

Det forslås, at ovenstående afdækkes via en arbejdsgruppe med deltagelse fra bestyrelsen, revisionen, økonomiafdelingen samt direktionen. Økonomiafdelingen kan dog allerede omgående iværksætte målinger mht. rettidighed på udvalgte frister.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at ikke alt har fungeret med 30/4 puljen i forhold til Lejerbo Høje Taastrup.

Henrik Ricken opfattede ikke tingene som et generelt regnskabsmæssigt problem. De ting der er tale om, er alle adresseret.

Ad 6. Udlejningssituationen

Palle Adamsen meddelte, at man af den udsendte oversigt kan se, at der i juli 2016 var 89 ledige tabsgivende familieboliger i hele organisationen. På landsplan er der 1.500 ledige boliger. Det er fortsat region Aalborg, der har de største udfordringer. På den udsendte oversigt over afdelinger med særlige udlejningsproblemer kan ses, hvilke tiltag der gøres i de pågældende afdelinger.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 7. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 8. Forsikringsstatistik

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 9. Visioner, målsætninger og strategi

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 10. Styringsdialog

Punktet blev udsat til næste møde.

## Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot

Ad 11. Rapportering fra kursusudvalget

Punktet blev udsat til næste møde.

Ad 12. Kort orientering fra udvalg nedsat af HBForsikringsudvalg:

Lars Bak oplyste, at der er planlagt møde den 28. september kl. 12 i Valby. Udvalget er udvidet med Michael Buch Barnes fra BB.

Byggestrategiudvalg:

Jan Hyttel oplyste, at han har afventet ansættelse af ny byggechef. Han havde haft møde med byggechefen og der vil indenfor nær fremtid komme et forslag til kommissorium for udvalget.

Demokratiudvalg:

Gunnar Sørensen oplyste, at der er planlagt møde den 14. september kl. 12 i Valby, hvor udvalget skal kigge på principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo.

IT udvalg:

Bent Jacobsen oplyste, at der jævnligt holdes møde i IT udvalget. Der har netop været holdt møde og næste møde er planlagt til den 14. september. Videokonference bliver sat op 1. september i Kolding og i Valby. Der arbejdes også videre med ny hjemmeside.

AlmenIndkøb 2.0:

Finn Holten henviste til det udsendte meget omfattende materiale med referater fra de 2 første møder samt indstilling fra udvalget. Der er afholdt nyt møde den 29. august og udvalget har ligeledes været samlet forud for dette hovedbestyrelsesmøde.

Der har været afholdt workshops rundt i landet og man mangler kun København og Kolding. Der er fortsat uafklarede spørgsmål.

Trods den indstilling der ligger til beslutning i hovedbestyrelsen i dag, har udvalget valgt at sige, at de ikke for nuværende vil kunne tilkendegive, om man skal fortsætte eller stoppe med AlmenIndkøb. Der er udestående og udvalget kan ikke træffe den beslutning, men mener, at det må være den samlede hovedbestyrelse, der træffer den beslutning. Udvalget bad derfor om, at man så bort fra den foreliggende indstilling om at anvende 4 mio. kr. til udvikling af AlmenIndkøb 2.0.

Han bad Jacob Klit-Hansen redegøre for økonomien omkring AlmenIndkøb.

Jacob Klit Hansen oplyste, at udvalget for AlmenIndkøb 2.0 har bedt ham om at lave en opstilling på tilbagebetalingstiden på AlmenIndkøb med udgangspunkt i tidligere udarbejdede budgetter med de givne forudsætninger. Han omdelte notat, hvor han på to forskellige måder har forsøgt dels at vise den interne økonomi i AlmenIndkøb og dels at vise den samlede økonomi for hele Lejerbo. Han redegjorde nærmere herfor.

Udvalget gav udtryk for, at AlmenIndkøb oprindeligt er tænkt som en indkøbsfunktion for hele den almene sektor og ikke alene Lejerbo. Udvalget finder derfor på nuværende tidspunkt, at udvalget må konsolidere det til at omfatte og inddrage andre selskaber i arbejdet – og herunder også de økonomiske udgifter der er i en videreudvikling af AlmenIndkøb 2.0. Men først og fremmest kræver det, at vi tror på AlmenIndkøb.

Der var en længere drøftelse heraf og mange forskellige tilkendegivelser omkring opbakning til og brugen af AlmenIndkøb.

Landsformanden konkluderede herefter, at udvalget arbejder videre med version 2.0 samt arbejder videre med at få undersøgt muligheden for at få andre selskaber med i AlmenIndkøb. Der ses bort fra udvalgets indstilling om at aktivere 4 mio. kr., dog er bestyrelsen vidende om, at det koster nogle penge at fortsætte arbejdet.

**Referat af møde den 31. august 2016 kl. 9-11 på Dragsholm Slot**Ad 13. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen oplyste, at næste nummer af nyhedsbrevet Beboerdemokraten udkommer efter hovedbestyrelsesmødet i august. Hun orienterede om de emner, hun havde noteret fra mødet til næste nummer af nyhedsbrevet.

Ad 14. Eventuelt

Landsformanden foreslog, at september mødet udvides, således at alle de punkter, vi ikke har nået i dag, bliver behandlet på september mødet.

Der var tilslutning hertil.

Mødet hævet.