

## Referat af møde den 2. november 2016 hos Lejerbo

**Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Bent Jacobsen, Gunnar Sørensen, Erik Gemmer, Jan Hyttel, Poul Erik Traulsen, Erik Fallesen, Helle Worm, Bjarne S. Hansen, Finn Holten, Børge Olsen, Anne Sakariassen, Bente Castenschiold, 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 referat af hovedbestyrelsesmøde den 22. september
2. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
3. Meddelelser fra administration
4. Budgetopfølgning
5. Ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde
6. Demokratiudvalget – Principper for godt bestyrelsesarbejde
7. AlmenIndkøb 2.0
8. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
9. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat af møder 22. september

Landsformanden meddelte, at der har været en enkelt bemærkning fra Bjarne S. Hansen i forhold til punktet "visioner". Det er Boligkontoret Danmark, der har bedt om at få et eksemplar, når vi har fået udarbejdet "funktionsbeskrivelserne" og ikke som skrevet, Bjarne der har bedt om at få noget tilsendt.

Dette er rettet inden udsendelse til andre.

Landsformanden konkluderede herefter, at referatet betragtes som godkendt.

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden oplyste, at på mediefronten er det i sær det moderne kontanthjælpsloft og det nye ejendoms-vurderingsystem, som har præget overskrifterne.

Vedrørende kontanthjælpsloftet følger vi udviklingen. For oktober måned har vi fået udbetalt lidt mindre i bolig-sikring. Kigger vi på antallet af rykkere i oktober måned var det 1.669. Det er ikke flere end sidste år ved sam-me tid. Og der har været måneder i 2016 med lidt flere rykkere. De samlede restancer som vi rykker for er 17 mio. kr og det er et forholdsvis stort tal.

Vi har lavet en aftale med DR og de kontakter både os og mange andre i branchen for at følge udviklingen. Og der er boligselskaber, som har udmeldt konsekvenser. Boligkontoret Danmark var ude med, at deres rykkeran-tal var steget med 13%.

Fra vores udlejninger forlyder, at vi får en del kontakter med bekymrede lejere. Men vi må også sige, at kom-munerne gør indsatser rundt omkring, som afbøder nogle af konsekvenserne. Og vi skal ikke overdramatisere.

I forhold til ejendomsvurderinger er Regeringens arbejde med 2025 planen jo sat i stå. Så nu er der fokus på finanslov. Men tilsyneladende ønsker de også at få skabt klarhed om de fremtidige boligskatte, inden de skal i gang med pensions- og skatteområdet.

Regeringen har endnu ikke fremlagt en detaljeret oversigt over den fremtidige beskatning af erhvervsjendomme, hvortil almene boliger hører. Men lægges regeringens forudsætninger til grund, som de foreligger nu, så viser beregninger, som BL har foretaget, at almene boliger i gennemsnit kommer til at stige 350 kroner om må-neden, når ændringerne i boligskatte er fuldt indfaset. Det svarer til 2,5 milliarder kroner om året. Indfasnin-gen vil ske gradvist over en længere periode, med start fra 2022.

## Referat af møde den 2. november 2016 hos Lejerbo

Landsformanden meddelte, at der er kommet en henvendelse fra Finn Holten. Der er forud for dette møde holdt møde med Finn Holten om henvendelsen, hvor det er aftalt, at hovedbestyrelsen ikke skal sagsbehandle.

Landsformanden nævnte i forhold til valgkredsmøderne, at der til møde i valgkreds 3 i Århus er tilmeldt 63 personer ud af 76. Til møde i valgkreds 1 og 2 på First Hotel Copenhagen er der tilmeldt 64 personer ud af 110. Program for begge valgkredsmøder er en orientering fra udvalgsformænd og debat med salen om udvalgenes arbejde.

Han spurgte, om alle udvalgsformænd er klart med oplæg til møderne.

Alle udvalgsformændene nikkede hertil.

Landsformanden nævnte, at dag 2 på valgkreds 1 og 2 handler om effektiviseringer, hvor direktør Bent Madsen, BL og direktør Bo Nielsen fra Rambøll Management vil komme med oplæg. Han har bedt Tine Staun Petersen om at lave highlights om dette, der kan sendes ud til valgkreds 3.

Han oplyste, at vi har fået aftalen i hus med Høng & Omegn boligselskab.

Han orienterede herefter om, at han havde deltaget i følgende møder:

- Den 23. september præsentation for personalet på Gammel Køge Landevej.
- Den 26. oktober møde i IT udvalget, og senere samme dag medietræning hos Trine Sick.
- Den 1. november var der spadestik på Vestergade i Grindsted i Billund kommune, hvor der skal opføres 80 familieboliger i to etaper.
- Samme dag var spadestik på Seestgrunden i Kolding, "Fremtidens Bæredygtige Almene Boliger", hvor Fyrværkeriparken bliver opført – vinderprojektet med 35 familieboliger.

Gunnar Sørensen orienterede om, at der er holdt 2 møder i Forsikringsudvalget. Første møde var mest et sættemøde. Till det andet møde var lavet et oplæg fra Morten Neerup og Leo Juelsgaard fra Nordflex. Det ser ud til, at det ikke er umuligt, at vi kan fortsætte med samme præmie, som vi har nu, hvilket er meget positivt og giver udvalget ro til at arbejde det næste års tid og finde ud af strategien. Næste møde er aftalt til den 30. november.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen oplyste, at Berlingske i dag kører med overskrift "En ghetto altid ghetto". Et netop offentliggjort forskningsstudie fra Kraks Fond Byforskning viser, at Danmarks 31 særligt udsatte boligområder udpeget i 2014 i næsten 30 år har været kendetegnet ved at være boligområder med en meget høj koncentration af beboere med få ressourcer i forhold til arbejdsmarkedet, uddannelse og indkomst. Analysen er interessant, da den kigger på den mobilitet, der har været i perioden. Det ser ud til, at områderne fungerer som integrationsmaskiner – hvis man kommer i arbejde, så flytter man. Der skulle analysen tilføre nye aspekter.

Jan Hyttel oplyste, at Lejerbo København som vanligt har lavet pressestrategi – og specielt i forhold til Mjølnerparken. Vi vil sammen med BL komme med respons til sagen.

Det blev drøftet, at det er vigtigt, at de gode historier frem.

Palle Adamsen oplyste, at vi har en stærk forventning om at få nogle udviklingspenge fra Miljøministeriet i forhold til cirkulært byggeri (ca. 7 mio. kr.). Det er dimension oven på bæredygtighed, som går ud på, at når vi tænker en konstruktion, tænker vi samtidig, hvordan det skal brydes ned igen, så det ender som genanvendt materiale. Lejerbo Århus er i spil – også i forhold til, at Århus er Europæisk kulturby i 2017.

Der var en drøftelse heraf.

**Referat af møde den 2. november 2016 hos Lejerbo**Ad 4. Budgetopfølgning

Landsformanden henviste til det udsendte materiale, omfattende notat fra Henrik Ricken, driftsoversigt pr. 30. september 2016, løbende rapportering til hovedbestyrelsen pr. 30. september 2016 samt rapportering af afkast SEB. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken henviste til det netop afholdte budgetseminar. Han gennemgik kort ændringer i forhold til sidste budgetopfølgning. Som det ser ud nu, kommer vi ud med et nul resultat for 2016.

Der var ikke yderligere bemærkninger til det udsendte, og Landsformanden konkluderede, at det udsendte materiale blev taget til efterretning.

Ad 5. Ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde

Landsformanden henviste til, at hovedbestyrelsen på sit møde den 22. september traf beslutning om, at der skal indkaldes til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde for at få valgt ny næstformand i vest til erstatning for Lars Bak.

Mødet afholdes den 10. november kl. 11.00 på Radisson Blu i Århus.

Landsrepræsentantskabet består i dag af 177 medlemmer. Heraf har 126 stemmeberettigede personer meldt sig det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde.

John Refsgaard har tilkendegivet, at han er villig til at påtage sig hvervet som dirigent.

Han oplyste, at Børge Olsen og Anne Sakariassen har tilkendegivet, at de stiller op som kandidat til næstformandsposten i vest.

Jesper Jørn Pedersen fra Ernst & Young P/S deltager i det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen var enig i, at hovedbestyrelsen til landsrepræsentantskabet indstiller John Refsgaard som dirigent på mødet.

Ad 6. Demokratiudvalget – Principper for godt bestyrelsesarbejde

Landsformanden gav ordet til Gunnar Sørensen

Gunnar Sørensen orienterede om demokratiudvalgets arbejde.

Bestyrelsen drøftede oplægget og besluttede at udsætte en endelige beslutning herom til en bestyrelseskonference, der blev fastsat til torsdag den 26. januar 2017 kl. 10-14, som også skal omhandle en evaluering af bestyrelsen. Der findes en facilitator til mødet udefra. Administrationen deltager ikke i mødet. Mødet holdes et sted i København, som oplyses senere.

Ad 7. AlmenIndkøb 2.0

Landsformanden gav ordet til Finn Holten.

Finn Holten orienterede om, at nedsatte AlmenIndkøb 2.0 udvalg siden sidste afrapportering i august har afholdt to møde hhv. 19. september og 24. oktober.

Første møde handlede om hhv. ændret fokus for udvalget (oplæg fra Finn Holten) og afrapportering fra workshop runde 2, hvor problemer og forbedringsideer blev drøftet med driftspersonale, beboerdemokrater og leverandører (håndværkere).

## Referat af møde den 2. november 2016 hos Lejerbo

Andet mødet var med fokus på afrapportering fra workshop runde 3, hvor udfordringer i AlmenIndkøb og løsninger herpå blev gennemgået med Lejerbos driftsorganisation, leverandører, brancheorganisationer mv. med henblik på et snarligt genudbud af håndværkerydelserne i AlmenIndkøb.

På det seneste møde blev det ligeledes drøftet at ændre organisationen omkring AlmenIndkøb fra at være en sideaktivitet i Lejerbo til eksempelvis et selskab, hvor indflydelse og økonomi deles imellem interesserede boligsekskaber og boligorganisationer såvel indenfor Lejerbo som blandt andre selskaber og organisationer. Det blev bl.a. drøftet at lave repræsentantskab, bestyrelse mv. samt skabe et sæt vedtægter, der kan regulere indflydelse og økonomi. Dette ønsker udvalget at arbejde videre med på kommende møder.

Udvalget indstiller til hovedbestyrelsen, at Udvalget for AlmenIndkøb 2.0 gives mandat til at undersøge muligheden for at selskabsliggøre AlmenIndkøb eller andre mulige konstruktioner og organisationsformer – og at udvalget i det videre arbejde begrænses til at være med deltagelse af valgte beboerdemokrater.

Der blev fra flere af hovedbestyrelsens medlemmer udtryk, at det er et godt stykke arbejde, udvalget har lavet.

Landsformanden konkluderede, at udvalgets indstillinger blev godkendt, men han understregede også, at udvalget har deadline til at komme med oplæg til den 15. januar 2017, hvorefter det behandles i hovedbestyrelsen på mødet onsdag den 25. januar 2017.

#### Ad 8. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen orienterede om de emner, hun havde noteret til næste nummer af nyhedsbrevet, herunder det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde og valgkredsmøderne.

#### Ad 9. Eventuelt

Bjarne S. Hansen oplyste, at nogle af vores kolleger arbejder på, at man fra selskabets side laver energiopmåling. Han fandt, at det er en tanke, der er værd at vurdere.

Landsformanden takkede herefter for i dag.

Mødet hævet.