

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

Deltagere:

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

Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Børge Olsen og Bent Nielsen samt fra administrationen direktør Henrik Ricken.

Landsformand Bent Jacobsen bød velkommen til mødet og særligt velkommen til Bernd Kjelland, der blev valgt på landsrepræsentantskabsmødet den 16. maj i stedet for Jan Hyttel.

Han oplyste, at Serviceforbundet har genvalgt Bent Nielsen som tillidsrepræsentant på deres møde den 9. juni 2017. Tillykke til Bent med genvalget.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referater af hovedbestyrelsesmøde den 16. maj 2017
2. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
3. Meddelelser fra administration
4. Evaluering af landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference
5. Forretningsorden
6. Udpegning til medlemsorganisationers bestyrelser
7. Bemanding af udvalg nedsat af hovedbestyrelsen
8. Forvaltningsrapport 2016
9. Nøgletalsrapportering
10. Tilsynet
11. Status på AOSF
12. Forsikringsstatistik
13. Visioner, målsætninger og strategi
14. Forbrugerrådet Tænk – gældsrådgivning
15. Program for besigtigelsesturen i august
16. Mødekalder for kommende år
17. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
18. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referater af møder 16. maj

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

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden orienterede om, at formandsskabet har afholdt møde mandag den 12. juni, hvor man har drøftet punkterne på dagsordenen, og specielt punkterne udpegning til medlemsorganisationers bestyrelser og bemanding af udvalg nedsat af hovedbestyrelsen.

Kommuneforhandlingerne, hvor også grundkapitalen bliver aftalt mellem KL og regeringen, er afsluttet. Regeringen spillede ud med, at grundkapitalen skulle splittes i to – en for såkaldte Billige Boliger og en for øvrige almene boliger. Grundkapitalen for de billige boliger skulle være 20% og 22% for øvrige.

Helt usædvanligt forlod KL forhandlingerne, fordi de ikke kunne acceptere udspillet.

Socialdemokratiet og DF lagde pres på forhandlingerne og derfor valgte regeringen så at lade grundkapitalen forblive på de 10% også for 2018.

Efterfølgende har finansministeren i et indlæg i Jyllandsposten lagt op til, at forhandlingerne bliver barske næste år.

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

Landsformanden oplyste, at han er inviteret ind i "Mandag Morgens" nye fagligt netværk – Demokratisk Disruption. Han deltog i første møde i sidste uge sammen med relevante kommunale og statslige aktører, politikere, organisationer og andre boligfolk. Han vil løbende orientere bestyrelsen om forløbet.

Han oplyste, at bestyrelsen via Bernd Kjelland har fået tilsendt mail, hvor Lejerbo København indkalder til ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 28. juni med opsigelse af administrationsaftale med Lejerbo på dagsordenen – men med beskrivelse af genforhandling af administrationsaftalen.

Henvendelsen blev drøftet.

Palle Adamsen ville på administrationens vegne gerne dvæle ved, at der i den formelle formulering i indkaldelsen til repræsentantskabsmødet er rettet direkte kritik mod direktionen og byggechefen. Det giver en del uro i administrationen.

Der var en drøftelse af dette, hvorefter landformanden konkluderede, at en samlet bestyrelse udtrykte deres fulde tillid til direktionen, til byggechefen og til hele administrationen.

Det blev aftalt, at landsformanden skriver til Lejerbo København, at bestyrelsen har haft en drøftelse og at vi imødeser, at der kommer en drøftelse/forhandling med dem.

Gunnar Sørensen orienterede om, at han har været til møde i Lejerbo Brøndby samt til møde i formandsskabet den 12. juni.

Anne Sakariassen orienterede, at hun ligeledes havde deltaget i møde i formandsskabet den 12. juni.

Bjarne S. Hansen omdelte "opsamling fra erfa møde maj 2017" i BL Bestyrelsesnet, som er oprettet i både øst og vest. Han havde selv meldt sig til det og fandt, at andre måske også kunne have glæde af det.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Mette Møllerhøj orienterede om udviklingen i Boligselskabet for Høng & Omegn. Kalundborg Kommune har sat en proces i gang efter et afholdt møde den 12. juni og har med øjeblikkelig virkning suspenderet ledelsen (organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet) midlertidigt, mens en høring pågår. Det betyder reelt, at beboerdemokratiet i boligselskabet er sat ud af kraft. Tilsynet har indsat en midlertidig forretningsfører, der har ansvar for ledelsen. Årsagen er, at tilsynet vurderer, at organisationsbestyrelsen ikke kan varetage sine opgaver i overensstemmelse med lovgivningen og herunder ikke er i stand til at sikre den fortsatte drift. Der er foreløbig høring i 14 dage og herefter afventer vi tilsynets tilbagemelding. Hovedbestyrelsen holdes orienteret.

Mette Møllerhøj orienterede om, at ny lov om databeskyttelsesforordning træder i kraft 1/5 2018. Siden oktober 2016 har vi i et samarbejde med Boligkontoret Danmark og Boligforeningen 3B ansat en jurist, der har kørt et projekt, der har taget fat i de udfordringer, som vi har i forhold til databeskyttelse. Projektet har taget udgangspunkt i den personalemæssige del og skal sikre, at vi overholder den nugældende lovgivning og kan honorere de mange krav, der følger af forordningen i forhold til nye arbejdsgange, procedurer, politikker m.v. Juristen skal nu i gang med en mere tværfaglig proces, i forhold til de lovgivningsmæssige krav, som indebærer, at der skal ske tilretning af vores IT – og vil således være bindeled over mod IT. Udover massive dokumentationskrav, nye politikker, tekniske tiltage og ændringer i arbejdsgange for personoplysninger, følger der med forordningen nogle nye rettigheder for den registrerede person. Det betyder bl.a., at en medarbejder eller en beboer kan bede om sletning af oplysninger, har indsigelsesmuligheder og ret til indsigt i alle de oplysninger, som Lejerbo opbevarer og behandler på den pågældende person. Ressourcemæssigt er det ret krævende lige nu, men på den lange bane vil det komme til at koste en procentdel af et årsværk.

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

Der kommer også ændringer i bød størrelsen. En virksomhed, der ikke overholder lovgivningen, kan blive pålagt en møde på op til 20 mio. euro eller 4% af den årlige omsætning i en virksomhed.

Palle Adamsen orienterede om, at de tidligere drøftelser omkring fælles opnotering for København eller både København og hovedstadsområdet står lidt i stampe. Ministeren har oplyst, at han ikke agter at lave lovgivning på området. Det er dog stadig i spil, hvis kommunerne insisterer på det – og vi har det fortsat på vores observationsliste. Vores udlejningschef er med i en arbejdsgruppe, der arbejder med et.

Palle Adamsen oplyste, at der fortsat overfor personalet er meldt ud, at situationen omkring den øverste ledelse er uafklaret. Han appellerede til, at der på bestyrelsens august møde kan sættes en proces i gang, hvor man tager hul på en drøftelse heraf.

Det blev besluttet, at punktet sættes på dagsordenen på august mødet og at administrationen kommer med indledende refleksioner på bemanningen i Lejerbos direktion.

Palle Adamsen oplyste, at projektleder Michael Friis deltager i en tur til Berlin med Lejerbo Aalborg samt, at projektleder Georg Schmidt deltager i en tur til Hamburg med Lejerbo Vejle.

Ad 4. Evaluering af landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference

Landsformanden henviste til den udsendte evaluering af landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference.

Bestyrelsen reflekterede over de mange tilbagemeldinger. Landsformanden konkluderede, at bestyrelsen har hørt, hvad landsrepræsentantskabet har sagt, har taget kritikken til efterretning og vil fremadrettet bestræbe sig på at få samarbejdet til at fungere og opnå landsrepræsentantskabets tillid.

Det blev aftalt, at der udsendes et ekstra nummer af beboerdemokraten inden sommerferien.

Ad 5. Forretningsorden

Landsformanden henviste til den udsendte forretningsorden med tilhørende bilag for hovedbestyrelsen i Lejerbo. Der er udelukkende foretaget ændringer i forretningsordenen i forhold til udskiftning af underskriftberettiget samt ændring af dato.

Han spurgte, om bestyrelsen havde bemærkninger eller den kunne godkendelse i den nuværende form.

Der var ingen bemærkninger, hvorefter landsformanden konkluderede, at forretningsorden med tilhørende bilag blev godkendt.

Ad 6. Udpegning til medlemsorganisationers bestyrelser

Landsformanden meddelte, at jfr. bilag til gældende forretningsorden skal udpegning til medlemsorganisationers bestyrelse ske på første hovedbestyrelsesmøde efter det ordinære landsrepræsentantskabsmøde. Udpegning sker for 2 år ad gangen og blev sidst foretaget på juni mødet 2015 og er gældende til 2017.

Formandsskabet har gennemgået oversigten over udpegede til medlemsorganisationers bestyrelser. Af vedlagte oversigt fremgår ændringerne.

Det blev konkluderet følgende:

- Borgergården: Jan Hyttel udgår af bestyrelsen. Borgergården tager selv stilling til udpegning.
- Lejerbo Frederiksborg: Jan Hyttel udgår som observatør til organisationsbestyrelsen.

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

- Lejerbo Gentoft: Gunnar Sørensen har ønsket at udtræde. Bent Jacobsen indtræder i stedet.
- Lejerbo København ønsker ikke længere John Refsgaard repræsenteret i bestyrelsen. Jfr. deres administrationsoverenskomst vender Lejerbo København tilbage med hvem, de ønsker udpeget.
- Lejerbo Møldrup udgår, idet organisationen er sammenlagt med Lejerbo Randers.
- Lejerbo Odder: Ib Øgaard har ønsket at udtræde af organisationen. Inge Køster indtræder i stedet.
- Lejerbo Slangerup udgår, idet organisationen er sammenlagt med Lejerbo Frederiksborg.
- Lejerbo Århus: Bent Jacobsen udpeges som kontaktperson.

Ad 7. Bemanding af udvalg nedsat af hovedbestyrelsen

Landsformanden meddelte, at formandsskabet har drøftet bemanding af udvalg nedsat af hovedbestyrelsen, herunder at AlmenIndkøb og IT udvalget nedlægges og overgår til behandling i hovedbestyrelsen. Formanden begrundede nedlæggelse af de to udvalg.

Der var nærmere drøftelse af arbejdet i udvalgene, af kommissorier for udvalgene samt om sammensætning af udvalgene.

Herefter konkluderede landsformanden, at udvalgene besættes således:

Økonomiudvalget (stående udvalg)

Bent Jacobsen, Gunnar Sørensen, Anne Sakariassen, Børge Olsen og Inge Køster.

Lønudvalget (stående udvalg) (herunder AlmenIndkøb)

Formandsskabet - Bent Jacobsen, Gunnar Sørensen og Anne Sakariassen.

Demokratiudvalget (stående udvalget)

Formand Gunnar Sørensen, Aksel Borresen, Bjarne S Hansen, Anne Sakariassen, Harald Søndergaard, Per B. Jensen, Finn Madsen.

Kursusudvalget (stående udvalg)

Formand Bjarne S. Hansen, Erik Gemmer, Anne Sakariassen, Helle Worm, Helle Jensen (Lejerbo Kolding, Aase Løvenholdt (Lejerbo Næstved). Vakant plads til repræsentant fra region Nordjylland, som udvalget selv udpeger.

Elev/lærlinge udvalg

Formand Erik Gemmer, Bent Nielsen, Asger Dirk Poulsen (lokalinspektør Hvidovre), Christen Jensen (FF hos BB), Lauritz Kofod Bøttcher (elev Holbæk/Kalundborg).

Forsikringsudvalg

Formand Gunnar Sørensen, Bente Castenschiold, Michael Buch Barnes, Henning Birch Hansen, Leo Juelsgaard, Nordflex og Nicki Dorst, Nordflex.

Byggestrategiudvalg (stående udvalg)

Bent Jacobsen, Bernd Kjelland, Børge Olsen, Finn Holtén, Poul-Erik Traulsen, Inge Køster og Søren Rosenlund (Lejerbo Hvidovre). Udvalget konstituerer sig selv med en formand på første møde. Bent Jacobsen indkalder til første møde i udvalget.

Ad 8. Forvaltningsrapport 2016

Landsformanden meddelte, at punktet er udskudt fra sidste møde til behandling i dag. Bestyrelsen har fået tilsendt forvaltningsrapport 2016. Den skal formelt godkendes af bestyrelsen.

Palle Adamsen fremførte forskellige nedslagspunkter i forvaltningsrapporten.

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

Der var ikke yderligere bemærkninger og landsformanden konkluderede, at forvaltningsrapporten blev taget til efterretning.

Ad 9. Nøgletalsrapportering

Landsformanden meddelte, at også dette punkt på sidste møde blev udsat til behandling på dette møde.

Han gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen orienterede om, at der er udsendt nøgletal for fakturaflow og opkald.

Landsformanden konkluderede, at rapporteringen blev taget til efterretning.

Ad 10. Tilsynet og ad 11. Status på AOSF

Palle Adamsen meddelte, at der den 7. juni 2017 er modtaget brev fra tilsynet, efter tilsynet den 15. maj 2017 udbad en revisionsmæssig gennemgang af Lejerbos status med særligt fokus på AOSF, SAMBO og AlmenIndkøb. Tilsynet meddeler i brev af 7. juni 2017, at der ud fra det oplyste i revisors redegørelse ikke på nuværende er usikkerhed i forhold til Lejerbos økonomiske status, hverken i kraft af værdisætningerne af SAMBO eller AlmenIndkøb eller eventuelle eventualforpligtelser i forbindelse med AOSF'er, selvom det konkluderes, at AlmenIndkøb ikke er rentabelt i øjeblikket. Det er revisors opfattelse, at forretningsførerorganisationen som udgangspunkt ikke hæfter for overskridelser ved indgåelse af en AOSF. Dette synspunkt deles fortsat ikke af Lejerbo København. Tilsynet vil derfor fortsat interessere sig for dette spørgsmål.

Tilsynet har samtidig orienteret medlemsorganisationers hjemstedskommuner billagt med EY's redegørelse.

Palle Adamsen meddelte, at uagtet tilsynet og revisionens holdning til AOSF, er det aftalt med landsformanden, at der skal justeres på AOSF, så de misforståelser, vi har, ikke kan genopstå.

AOSF er ikke en garanti eller indeståelseserklæring, men et dynamisk dokument som lever indtil vi har kreditorfaciliteter til rådighed. Administrationen vil igangsætte arbejdet med den nye version og vil komme med oplæg til bestyrelsen.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning samt, at administrationen igangsætter arbejdet og kommer med oplæg til ny version af AOSF.

Ad 12. Forsikringsstatistik

Landsformanden henviste til den udsendte årsrapport 2016 fra Nordflex forsikringsmæglere. Han oplyste, at han havde bedt forsikringsudvalget om at kigge på det i forhold til effektiviseringsdagsordenen, så man kigger på, hvordan forsikringerne vil se ud, hvis det ikke var kollektiv for hele landet.

Gunnar Sørensen bekræftede, at forsikringsudvalget vil tage det med til behandling.

Ad 13. Visioner, målsætninger og strategi

Landsformanden gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen meddelte, at hovedbestyrelsen i samarbejde med Lejerbos ledergruppe tilbage i 2014 udarbejdede visioner og målsætninger for 2015-2018.

Visionerne indeholder en række koncernmål, som de administrative afdelinger i Lejerbo arbejder efter, og indeholder herudover målsætninger for beboerdemokratiet, som hovedbestyrelsen har taget på sig at udvikle og drive.

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

Der er udsendt statusnotat med hovedbestyrelsens målsætninger.

Ud over vedlagte statusnotat, udarbejder hver afdeling i Lejerbo egne virksomhedsplaner, hvor der dels følges op på de fælles mål fra statusnotatet, dels foreligger egne mål, som understøtter Lejerbos samlede virke.

Disse virksomhedsplaner har direktionen haft særlig fokus på i 2016/17. Alle regioner har lavet opfølgning og der har været afholdt møde med alle afdelinger, hvor virksomhedsplanerne er gennemgået og drøftet. Indtryk-kene fra de mange virksomhedsplaner er, at der rundt i Lejerbo arbejdes efter et nogenlunde fælles målsæt-ningsgrundlag, men at der naturligvis afhængig af regionale forhold og fagspecifikke forhold er forskelle – altså IT afdelingens plan er anderledes end virksomhedsplanen for regionskontoret i Holstebro.

Men fælles er, at alle arbejder for, at Lejerbo skal være i stadig vækst, at vores boliger og områder er attraktive, nye scenarier for beboerdemokratiet og for at Lejerbo skal være det stærkeste boligselskab, jfr. de tre hoved-søjler i vores visioner for 2015 til 2018.

Over for hovedbestyrelsen skal der peges på, at der er behov for at få fastlagt en proces og en plan for arbejde med nye Visioner 2019-2022. De nuværende visioner udfases ved udgangen af næste år og nye Visionsram-mer skal være på plads, således at der inden udgangen af 2018 foreligger nye virksomhedsplaner både på koncernniveau og afdelingsniveau. Det betyder, at rammerne omkring Visionerne, som hovedbestyrelsen fast-lægger, bør være færdig udarbejdet om ca. 1 år.

Derfor anbefales det, at bestyrelsen beslutter, at administrationen skal udarbejde en procesplan for hovedbe-styrelsens arbejde, eventuelt hvor også ledergruppen deltager og bidrager. Det anbefales også, at hovedbesty-relsen drøfter, om der kan inddrages eksterne bidragsydere, som kan perspektivere den udvikling og de udfor-dringer, vi står over for, når vi kigger frem.

Der var en kort drøftelse, hvorefter landsformanden konkluderede, at administrationen udarbejder en proces-plan, der behandles enten på februar eller april mødet som eneste punkt på dagsordenen.

Gunnar Sørensen og Bjarne S. Hansen sætter sig sammen og laver en opdatering af hovedbestyrelsens visio-ner "Nye scenarier for beboerdemokratiet". De vender tilbage til hovedbestyrelsen.

Ad 14. Forbrugerrådet Tænk – gældsrådgivning

Landsformanden orienterede om, at vi har mulighed for at indgå en aftale med Forbrugerrådet Tænk med hen-blik på at give beboere, der har svært ved at få deres økonomi til at hænge sammen, gratis gældsrådgivning. Aftalen er uden omkostning for Lejerbo.

Der henvises til det udsendte notat samt forslag til samarbejdsaftale med Forbrugerrådet Tænk.

Det anbefales, at aftalen indgås.

Landsformanden konkluderede, at samarbejdsaftalen med Forbrugerrådet Tænk om gældsrådgivning indgås.

Ad 15. Program for besigtigelsesturen i august

Palle Adamsen orienterede om program for turen der foregår i dagene 30. og 31. august. Der vil blive lavet detailprogram og udsendt til bestyrelsen hen over sommeren.

Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at arbejde videre med programmet.

Ad 16. Mødekalender for kommende år

Landsformanden meddelte, at der allerede er planlagt møder for resten af 2017 og første halvår af 2018. Der er udsendt forslag til mødekalender for 2. halvår af 2018 og første halvår af 2019, således:

Referat af møde den 14. juni 2017 i Lejerbos domicil, Valby

2018:

- Tirsdag den 12. juni kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej
- Onsdag den 29. august kl. 9.00 "et sted i landet" (+ evt. besigtigelsestur dagen før tirsdag den 28. august)
- Torsdag den 27. september kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej – heldagsmøde (budgetseminar)
- Tirsdag den 6. november kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej (gennemføres efter behov)
- Tirsdag den 4. december kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej

2019:

- Tirsdag den 29. januar kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej
- Onsdag den 27. februar kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej (gennemføres efter behov)
- Torsdag den 21. marts kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej
- Tirsdag den 16. april kl. 10.00 på Gl. Køge Landevej (gennemføres efter behov)
- Tirsdag den 14. maj kl. 9.00 – forud for landsrepræsentantskabsmødet

Landsformanden konkluderede, at mødeforslag blev godkendt.

Inge Køster bad om, at man fremadrettet tog hensyn til at undgå møder tirsdage og onsdage.

Ad 17. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen orienterede om emner til næste nummer af beboerdemokraten – udkommer som ekstra nummer inden sommerferien.

Ad 18. Eventuelt

Tine Staun Petersen orienterede om, at man er i fuld gang med nyt hjemmesideprojekt. Første runde af brugertest er afholdt. Det er tvivlsomt, om der er behov for en anden runde brugertest, men vi skal nok melde ud til dem, der har meldt sig. Projektet kører helt efter planen.

Anne Sakariassen spurgte, hvor langt man er kommet med lejemålet i Herning.

Palle Adamsen oplyste, at kommissionsaftalen hos den mægler, sagen har ligget hos, er udløbet. Projektleder Georg Schmidt har fået sagen og prøver at finde en løsning.

Finn Holten havde ved samtaler med gamle ansatte hørt, at der er mange der mistrives i Lejerbo. Han anbefalede, at der iværksættes en trivselsundersøgelse blandt medarbejderne.

Der blev fra flere tilkendegivet, at det naturligt går ud over medarbejderne, når man har en hovedbestyrelse, hvor samarbejdet ikke har fungeret og medarbejderne føler sig truet på deres ansættelse.

Mette Møllerhøj oplyste, at der inden for de seneste måneder er lavet en APV blandt personalet, hvor man også har spurgt til det psykiske arbejdsmiljø. Den enkelte leder fremlægger og drøfter resultatet med deres personale. En decideret trivselsundersøgelse er meget svær i en organisation, som vores, men vi tager det meget seriøst og drøfter det med ledergruppen.

Landsformanden konkluderede, at APV sættes på dagsordenen på bestyrelsens august møde.

Han takkede herefter for god ro og orden.

Mødet hævet.