

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

**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, 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 direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Ole Hedemann og Jesper Jørn Petersen deltog under dagsordenens punkt 1.

Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Bente Castenschiold på grund af sygdom.

Landsformand Bent Jacobsen bød velkommen til mødet – og særligt velkommen til Ole Hedemann og Jesper Jørn Petersen fra Ernst & Young P/S.

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol
2. Godkendelse af referater af hovedbestyrelsesmøde den 28. februar 2017
3. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
4. Meddelelser fra administration
5. AlmenIndkøb
6. Orientering fra udvalg nedsat af HB – forudsat der er noget at berette
7. Landsformandens og næstformændenes kontrakter og bestyrelsens vederlag
8. Landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference
9. Årsberetning – orientering
10. Status på udlejningssituationen
11. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt
12. Initiativpris
13. Kunstansøgninger
14. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
15. Eventuelt

Landsformanden nævnte indledningsvis, at der ligger en indstilling fra AlmenIndkøb udvalget om at lukke AlmenIndkøb. Det er derfor nødvendigt at hovedbestyrelsen drøfter og behandler indstillingen forinden godkendelse af regnskabet, idet en lukning af AlmenIndkøb vil få indvirkning på regnskabet. Det foreslås derfor, at punkt 5 på dagsordenen behandles samtidig med punkt 1.

Dette blev godkendt.

Ad 1. Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol samt Ad 5. AlmenIndkøb

Landsformanden henviste til det udsendte årsregnskab 2016, revisionsprotokollat og fællesforvaltning. Endvidere er udsendt et længere notat fra Henrik Ricken med bemærkninger til årsregnskabet. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken orienterede om, at årsregnskabet består af ledelsesberetning og regnskabspraksis, resultatopgørelse incl. noter, balance incl. noter, sideaktivitetsregnskaber, spørgeskema incl. noter samt påtegningssider fra bestyrelse, revision og direktion.

Endvidere udarbejdes i forbindelse med årsregnskabet en fællesforvaltningsopgørelse. Dette er ikke en del af årsregnskabet, men årsregnskabet skal ses i sammenhæng med dette.

Det udsendte notat er lavet på baggrund af tilbagemeldinger fra landsformanden efter behandling af lukket punkt på februar mødet. I det udsendte notat er en gennemgang af årsregnskabet, samt fællesforvaltningens enkelte bestanddele jfr. ovenstående. 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 resultatopgørelse

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

samt i forhold til sidste års tal for så vidt angår balancen. Der er beskrevet mere udføreligt særligt på balanceposterne og give en forklaring på, hvordan det skal forstås og hvad de enkelte konti består af. På januar mødet blev givet en redegørelse omkring driften og oplyst, at det foreløbige underskud er beregnet til 3,4 mio. kr. Det har ændret sig til et underskud på 5 mio. kr. Det skyldes mindre justeringer på forskellige poster, men primært tilbageførsel af byggesagshonorar for Oliebladsgade og Brofogedvej i Lejerbo København, hvor der uretmæssigt var indtægtsført skema B – som det også blev orienteret om på februar mødet.

Henrik Ricken oplyste, at han i sit notat har fokus på at skrive omkring balancen og der er gået et spadestik dybere, nogle steder mindre og nogle steder mere, men det er tanken, at det kan bruges som udgangspunkt i arbejdet i økonomiudvalget.

Han havde forhold sig til underskuddet, der for indeværende år er sammensat af ikke tilbageværende begivenheder, der er indtrådt. Ligeledes er kigget på strukturelle udfordringer, hvor der er en mindre strukturel udfordring med kommunale ældreboliger. Det slår ikke så voldsomt igennem i 2016, men det har gjort, at vi har sænket budgettet for 2017. Der ligger en fremadrettet strukturel udfordring. Det kan være et tema for økonomiudvalget at kigge på.

Palle Adamsen meddelte, at opnoteringsgebyret viser et overskud på 3,8 mio. kr. Vi har introduceret elektroniske boligtilbud og er blevet stærkere på udlejningsprocesserne og vi skal derfor have en drøftelse af tilpasning af gebyrerne. Noget andet er, at den arbejdsgruppe, der sidder med fælles opnotering i København og hovedstadsområdet, barsler med en rapport til maj. Der kommer formentlig en diskussion i boligorganisationernes 1. og 9. kreds, men det kan også landet på hovedbestyrelsens bord og påvirke vores indtægtsbillede.

Jan Hyttel nævnte, at opskrivningsgebyret var en del af arbejdet i 2015 udvalget, så hvis det nu giver overskud på 3,6 mio. kr., fandt han, at vi er forpligtet til at justerer det – og så hurtigt som muligt.

Palle Adamsen var helt enig.

Landsformanden gav herefter ordet til revisionen for bemærkninger til revisionsprotokollatet.

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): Der startes med at ridse tallene op, især mellemværende med Lejerbo og den belastning det gør for den frie likviditet. Øverst på side 515 er redegjort for, at da reglerne for sideaktivitetsafdelinger har til hensigt at sikre, at transaktioner sker på markedsmæssigt vilkår, er tilskud fra Lejerbo til AlmenIndkøb ikke tilladt. Det samme gælder hel eller delvis eftergivelse af mellemregningen mellem Lejerbo og AlmenIndkøb, med mindre det sker som led i en afvikling af AlmenIndkøb, hvorved der vil være tale om et konstateret tab. Der foreligger nu en indstilling fra AlmenIndkøb udvalget om afvikling af AlmenIndkøb. Såfremt hovedbestyrelsen træffer beslutning om afvikling af AlmenIndkøb, skal de økonomiske konsekvenser af en afvikling indarbejdes i årsregnskabet for Lejerbo for 2016. Da der vil være tale om en betydelig nedskrivning af mellemværendet, skal revisionen anbefale, at en sådan beslutning understøttes af solide beregninger, der vurderer de økonomiske konsekvenser for en afvikling i forhold til andre alternativer. En nedskrivning i den størrelsesorden må derudover forventes at påkalde sig interesse fra tilsynet i Københavns kommune.

Afsnit 3.2. Sambo og øvrigt aktiveret software: Der er opgjort en specifikation af tilgangen i 2016 og der findes en mere udspecificeret specifikation i notatet fra Henrik Ricken. Tilgang i alt er på 23,4 mio. kr. Revisionen har gennemgået og vurderet den impairmenttest, direktionen har udarbejdet og kan oplyse, at den ikke giver anledning til bemærkninger.

**Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo**

Afsnit 3.3. Fællesforvaltning: Fællesforvaltningen har været et særligt fokusområde i nogle år. Opgørelsen viser pr. 31. december 2016 en fri likviditet på 25,5 mio.kr., hvilket er mindre end de forpligtigelser, som administrationsorganisationen har påtaget sig i fællesforvaltningen. Forpligtigelsen kan f.eks. være negative mellemregninger med boligafdelinger i det tilfælde, boligorganisationerne ikke selv har tilstrækkelig egenkapital til at indestå for den negative mellemregning. Sammenholdt med Lejerbos forpligtelse til at indestå for negativ mellemregning, som er opgjort til 89,8 mio. kr., er der pr. 31. december 2016 en manko på 53,7 mio. kr. I opgørelsen indgår Lejerbo Lolland, hvor der nu er en løsning. Til gengæld belastes fællesforvaltningen af Lejerbo, København, jfr. afsnit 3.3.1. Førnævnte manko er dækket ved kassekredit i Danske Bank. En af årsagerne til at der er fokus på likviditeten er, at den frie arbejdskapital er faldet betragteligt siden 2012, og det er den frie arbejdskapital, der er administrationsorganisationens evne til at indestå for negative mellemregninger. Som følge af dette og som følge af det i afsnit 3.3.1. nævnte behov for at indestå for Lejerbo, København, bør fællesforvaltningen følges nøje.

Afsnit 3.3.1. Lejerbo København: På bestyrelsesmødet den 28. februar 2017 blev bestyrelsen orienteret om byggesager i Lejerbo, København, som kan medføre en belastning af likviditeten i Lejerbo København med op til 45 mio.kr., hvilket Lejerbo København ikke selv kan forventes at kunne dække fuldt ud. Såfremt forpligtigelserne til at indfri de til sagen knyttende kreditter i Landsbyggefonden og Danske Bank indregnes i Lejerbo Københavns regnskab, vil opretholdelse af fællesforvaltning med Lejerbo, København dermed forudsætte, at Lejerbo indestår for Lejerbo Københavns fællesforvaltning. Det skal understreges at det er en worst case.

Afsnit 3.3.2. Nedrivningssag Lejerbo, Lolland: Lejerbo har den 11. januar 2017 modtaget meddelelse fra ministeriet om, at oplysningen om den foretagne nedrivning tages til efterretning og at ministeriet ikke agter at foretage sig yderligere i sagen. Sagen belaster herefter ikke længere fællesforvaltningen.

Afsnit 3.4. Brand på Gl. Køge Landevej: Regnskabet er gjort op og sagen er afsluttet i 2016 med bedre resultat end forudsat.

Afsnit 3.5. Udlejningsvanskeligheder i medlemsorganisationer: Antallet af ledige tabsgivende familieboliger udgør 95 i december 2015 mod 89 i december 2016. Nordjylland tegner sig fortsat for en stor andel af de ledige boliger. Det anbefales, i lighed med tidligere år, at hovedbestyrelsen og direktionen fortsat tager stilling til, hvorledes Lejerbos skal forholde sig til risikoen for, at afdelinger bliver nødlidende samt om den økonomiske hjælp skal ydes. Det kan konstateres, at der ikke i regnskabsåret 2016 ikke er anvendt midler af de 10 mio. kr. hovedbestyrelsen har disponeret af arbejdskapitalen til nødlidende afdelinger.

Afsnit 3.6. Forvaltningsrevision: Der kommer en rapport, som behandles på senere møde.

Afsnit 3.7. Interne kontroller: I forbindelse med den udførte løbende revision er der konstateret tre forhold, som ikke har fungeret effektivt og som giver anledning til særlige bemærkninger. Det første er manglende fokus på administration af mindre byggesager. Her er det oplyst, at der er ansat en person til bl.a. at sørge for den løbende udarbejdelse og fakturering af mindre byggeregnskaber. Andet punkt er manglende input til Lejerbos risikobarometer. Her er der konstateret forhold i byggesager under Lejerbo, København, som ikke er opført på risikobarometeret, og det er indtrykket, at risikostyringen vedrørende byggesager i en periode ikke har fulgt forretningsgangen. Det skal fremadrettet have højeste prioritet, at forretningsgangen følges. Sidste punkt er manglende udarbejdelse af låneaftaler. Der er ikke konsekvent udarbejdet låneaftaler for lån til organisationer og afdelinger fra administrationsorganisationen. Det skal sikres, at det sker.

Afsnit 4. Ikke-korrigerede forhold: Vender vi tilbage til, når vi kender udfaldet at AlmenIndkøb.

Afsnit 5.3. IT anvendelse: Der er foretaget IT revision og gennemgang af interne kontroller, der ikke har givet anledning til bemærkninger. I forhold til konvertering af SAMBO er der fortsat udestående vedrørende systemdokumentation. Lejerbo er i dialog med eksterne leverandører herom. Det er fortsat revisionens vurdering, at IT anvendelse understøtter regnskabsaflæggelsen og revisionsvinklen på det.

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

Afsnit 5.4.1: Er en gennemgang af resultatopgørelsesposter.

Afsnit 5.4.1. Byggesagshonorar: Der er et stort fald i byggesagshonorar fra 2014 til 2015 og til 2016, og det følges meget tæt, idet det er afgørende, at der er byggeaktivitet og at man holder budgettet.

Afsnit 5.4.2. Tilskud fra arbejdskapital: Der er tilskud fra arbejdskapitalen på 11 mio. kr., hvoraf hovedparten er til finansiering af SAMBO.

Afsnit 8. Effektivisering af den almene boligsektor: Lovforslaget om effektivisering af den almene sektor er vedtaget af Folketinget i december 2016. Driftsbekendtgørelsen er sendt i høring, og vi ved inden længe, hvordan det skal foregå i forhold til effektivisering. Det er ikke afklaret, hvilke krav der er til boligorganisationernes rapportering og til revisionens.

Landsformanden takkede revisionen for gennemgangen. Han nævnte i forhold til AlmenIndkøb, at udvalget i henhold til kommissoriet fik til opgave sammen med administrationen at arbejde med at forbedre AlmenIndkøb og lancere en ny og forbedret version 2.0, der afspejler de ønsker og behov beboerdemokratiet og de driftsansvarlige har til samhandel med leverandører, herunder serviceniveau, kvalitet, praktisk anvendelse, samarbejde, prissætning og sociale klausuler. Kommissoriet siger ikke noget om nedlæggelse af AlmenIndkøb.

Der foreligger nu en indstilling fra udvalget om, at:

1. AlmenIndkøb afvikles i sin nuværende form og at de samlede investeringer og akkumulerede underskud afskrives og mellemregningen med administrationsorganisationen Lejerbo afvikles.
2. Udvalgets mandat forlænges frem til et stiftende repræsentantskab evt. opstart af et nyt indkøbsfællesskab til erstatning for AlmenIndkøb.
3. Udvalget gives mandat til at finde løsninger på udbud og indkøb i en overgangsperiode mellem de to indkøbsfællesskaber.

Fra direktionen er efterfølgende udsendt notat, hvor direktionen under henvisning til revisionsprotokollatet til årsregnskaberne for 2016 pkt. 3.1, samt AlmenIndkøb udvalgets indstilling om afvikling af AlmenIndkøb, oplyser, at det er direktionens klare opfattelse, at en beslutning i henhold til udvalgets anbefaling vil være skadelig for Lejerbos virksomhed og påfører lejerne en helt unødigt udgift på i størrelsesordenen 25 mio. kr. Tidligere analyser fra AlmenIndkøb udvalget har påvist, at det akkumulerede driftsunderskud kan afvikles over en periode med udgangspunkt i en forlængelse og videreførelse af de nuværende indkøbsaftaler. Udvalget fik til opgave at udvikle en version 2.0 og har gennem deres dialoger med beboerdemokrati og drift i Lejerbo stillet en bedre og fremadrettet løsning i udsigt, som det også fremgår af kommissoriet. I stedet peger udvalget nu på en lukning og straksafskrivning af alle aktiver i AlmenIndkøb, og indstiller samtidig om at få et mandat til at opstarte et nyt indkøbsfællesskab til erstatning af AlmenIndkøb.

Direktionen oplyser, at en sådan lukning med henblik på at starte igen, er en omgåelse af sideaktivetsbekendtgørelsen. Hovedbestyrelsen må påregne, at tilsynsmyndigheden vil involverer sig i en sådan beslutning. Direktionen kan under ingen omstændigheder anbefale eller for den sags skyld medvirke til at udmønte en beslutning, som er skadelig mod Lejerbos administrationsorganisation, som påfører beboerne unødigt tab og som er ulovlig i forhold til bl.a. sideaktivetsbekendtgørelsen.

Landsformanden nævnte på baggrund af ovenstående, at hovedbestyrelsen er nødt til at få en drøftelse omkring AlmenIndkøb, inden man tager stilling til årsregnskab 2016.

Finn Holten meddelte, at da udvalget startede deres arbejde, var det vigtigt at vide, hvordan det ser ud – og selvom vi bad om at se dispensationen fra ministeriet, fik man den aldrig at se. I § 27 står, at der skal afskrives over 4 år. Der er nu gået 3 år. Når der er lovgivning, der ikke er opfyldt, har udvalget set sig nød til at tage det

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

med. Underskuddet er nu yderligere øget med 1,8 mio. kr., og hvordan ser det ikke ud om et halvt år, hvor de nye udbud først er oppe og køre. Det er årsagen til, at udvalget ikke længere kan deltage som ansvarlig for dette og derfor man er kommet med indstilling om at stoppe.

Jan Hyttel supplerede, at kommissoriet er opfyldt, da man konkluderede, at det i den form det har ikke kan køres videre, men at man anbefaler, at det kører videre i et andet regi og i et regi, der er gældende for hele branchen. Udvalget har taget en ansvarlig beslutning i forhold til økonomien om at lukket AlmenIndkøb – også som følge af, at det ikke er i overensstemmelse med sideaktivitetsbekendtgørelsen og vandtætte skodder, når der har været den mellemregning, der har været. I værste fald opfylder vi ikke lovgivningen og i næst værste fald er udvalget ført bag lyset på den måde, man har arbejdet på. Han kunne personligt ikke være med til at anbefale, at det kører videre i det regi, det har nu.

Henrik Ricken henviste til side 40 i regnskabet, note 3 anlægsaktiver. Anlæggessummen er de omkostninger, der er løbet på inden AlmenIndkøb blev sat i drift. Det er de udgifter driftsbekendtgørelsen siger, skal være afskrevet inden 4 år – og afskrivningerne følger dette.

De 7 mio. kr., der er anført, er de penge hovedbestyrelsen gav direktionen mandat til at forhandle Publicure ud af koncessionsaftalen og selv køre videre med AlmenIndkøb.

I revisionsprotokollatet har revisionen redegjort nærmere for afskrivning af etableringsudgifter og om underskuddet. Revisionen foreslår, at det undersøges, om afviklingen af underskuddet kan ske over en periode på op til 10 år med henvisning til driftsbekendtgørelsens § 66, stk. 3. Men det kræver naturligvis, at man vælger at køre videre med AlmenIndkøb og at udgiftsniveauet tilpasse til brugen af AlmenIndkøb.

Der var en drøftelse af brugen af AlmenIndkøb, hvor et flertal af bestyrelsen gav udtryk for, at de ikke var indstillet på at lukke AlmenIndkøb.

Jan Hyttel bad derfor om, at hovedbestyrelsesmødet blev "sat på pause", og at udvalget sammen med revisionen og direktionen kunne tage en drøftelse.

Dette blev godkendt.

Da hovedbestyrelsesmødet atter blev genoptaget meddelte Finn Holten, at det til hovedbestyrelsen indstilles, at AlmenIndkøb fortsætter med følgende forudsætninger:

- AlmenIndkøb sættes på vågeblus og omkostningsbegrænses.
- De nødvendige aftaler forlægges.
- AlmenIndkøb udvalget fortsætter og igangsætter udarbejdelse af koncept for selvstændigt AlmenIndkøb.
- Direktionen laver indberetning til Tilsynet om afskrivning af underskud over 10 år.
- Det immaterielle aktiv vurderes.

Landsformanden konkluderede, at en enig hovedbestyrelse godkendte denne indstilling.

Han spurgte, om der var yderligere bemærkninger til regnskab og revisionsprotokol.

Jan Hyttel henviste til punkt 3.3.1. i revisionsprotokollen, hvor revisionen skriver om Lejerbo København og byggesager, der medfører en belastning af likviditeten i Lejerbo med op til 45 mio. kr., hvilket Lejerbo København ikke selv forventes at kunne dække fuldt ud. Han oplyste, at der er lavet notat fra Lejerbo København, hvor det fremgår, at Lejerbo København mener, at de selv kan indestå for de tab, man selv har skrevet på risikoen for. Han var således ikke enig i revisionens opgørelse af likviditeten og kunne ikke godkende revisionsprotokollatet, såfremt formuleringen fastholdes i protokollen.

Ole Hedemann oplyste, at der udelukkende står, at det kan medføre en belastning, ikke at det gør det. Det handler udelukkende om likviditet, og er en velvalgt formulering. Revisionen forholder sig ikke til tab.

**Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo**

Jan Hyttel meddelte, at der har været holdt møde med Danske Bank, og der er ikke risiko. Han ville gerne have indskrevet det i protokollen og lægge op til et mere realistisk billede af sagen.

Ole Hedemann oplyste, at hovedbestyrelsen udelukkende skriver under på, at man har læst protokollen. Det er en entydig oplysning fra revisionens side, hvor bestyrelsen er forpligtet til at læse det.

Jan Hyttel kunne med bemærkning om, at han ikke var enig i revisionens udlægning i punkt 3.3.1., skrive under på revisionsprotokollen.

Årsregnskab 2016 og revisionsprotokollat blev herefter godkendt med ovennævnte bemærkning fra Jan Hyttel.

Landsformanden takkede revisionen for deltagelse, hvorefter Ole Hedemann og Jesper Jørn Pedersen forlod mødet.

#### Ad 2. Godkendelse af referater af møder 28. februar

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

Hanne Køhlert var ked at, at hun ikke var kommet med kommentarer til referatet. Hun syntes, der er kommet for meget med ud i referatet og har fået mange spørgsmål fra sine kolleger om, hvad der sker i hovedbestyrelsen.

Landsformanden var enig i, at det skal være et beslutningsreferat, men omvendt fandt han, at der har været emner, hvor det ville have været forkert at gøre det. Fremadrettet tilstræbes det, at der udelukkende sagsfremstilles og konkluderes. Lukkede punkter refereres fuldt ud.

Bestyrelsen var enig heri.

Jan Hyttel fandt, at det stadig skal være muligt at få en bestemt udtalelse ført til referat.

#### Ad 3. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden orienterede om, at det nedsatte økonomiudvalg har holdt sit første møde og er ved at finde sin rytme.

Han oplyste, at bestyrelsesmødet den 20. april aflyses.

Gunnar Sørensen oplyste, at han har meddelte Lejerbo Gentofte, at han på grund af uoverensstemmelser med næstformanden i organisationen ikke længere ønsker at være hovedbestyrelsens udpegede til organisationen. Han har samtidig oplyst bestyrelsen, at hovedbestyrelsen på sit juni møde vil udpege nyt medlem til organisationen.

Erik Gemmer efterlyste referat fra bestyrelsens seminar i januar.

Landsformanden beklagede, at det ikke er udsendt. Han ville sørge for det.

#### Ad 4. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen efterspurgte kommissorium for økonomiudvalget. Han fandt det beklageligt, at udvalget vælger at indkalde til møde og afholde møde uden om direktionen, men at man i stedet vælger at bruge en medarbejder fra et regionskontor som sekretær for udvalget. Såfremt udvalget ønsker ressourcer til rådighed anbefales det, at det bliver omkring direktionen.

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

Han oplyste, at Georg Schmidt deltager i studietur til New York med Rambøll.

Vi er blevet kontaktet af politiet – efterforskningsenheden for særlov, der har udbedt sig supplerende materiale i forhold til politianmeldelse af den tidligere byggechef. Det er over for os oplyst, at både den tidligere byggechef og den anden tidligere medarbejder i byggeafdelingen er indkaldt til afhøring.

#### Ad 6. Orientering fra udvalg nedsat af hovedbestyrelsen – forudsat der er nyt at berette

Forsikringsudvalget: Gunnar Sørensen oplyste, at udvalget har holdt nogle møder og har bl.a. gennemgået lovgivning om bestyrelsesansvar. Der er aftalt nyt møde til den 19. april, hvor det drøftes videre.

Elev/lærlinge udvalget: Børge Olsen oplyste, at der er afholdt møde i dag. I henhold til bestyrelsen tidligere beslutning, er der igangsat ansættelse af 2 elever i administrationen. I forhold til EST elever er der fortsat problemer med skolerne, og der følges fortsat op på det. BL er bedt om at være toastmaster på det.

Byggestrategiudvalget Jan Hyttel oplyste, at der er aftalt møde den 6. april. Byggechefen har lovet at komme med oplæg til ydelsesbeskrivelse.

Kursusudvalget: Bjarne S. Hansen nævnte omkring Bestyrelsesakademi, at man regner med at starte en ny omgang op til efteråret. I samarbejde med BL vil blive lavet arrangementer for de, der har gennemgået uddannelsen.

#### Ad 7. Landsformanden og næstformændenes kontrakter og bestyrelsens vederlag

Landsformanden meddelte, at administrationen har indeksreguleret bestyrelsens honorarer og ligeledes konsekvensrettet kontrakterne for landsformand og næstformænd. Der er ikke foretaget yderligere ændringer i kontrakterne. Han spurgte, om der var bemærkninger eller bestyrelsen kunne tage reguleringerne og kontrakterne til efterretning.

Bestyrelsen bekræftede, at reguleringen tages til efterretning samt godkendte kontrakterne, som herefter blev underskrevet.

Formandsskabets kontrakter blev godkendt og underskrevet og bestyrelsens vederlag ligeledes godkendt.

#### Ad 8. Landsrepræsentantskabsmøde og bestyrelseskonference

Landsformanden 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 på max. 5 minutter.

Der er følgende udvalg: Demokratiudvalg, IT udvalg, Kursusudvalg, Elev/lærlinge udvalg, Forsikringsudvalg, Byggestrategiudvalg, AlmenIndkøb udvalg.

Børge Olsen nævnte, at såfremt der er noget fra Elev/lærlinge udvalget, vil det indgå i landsformandens beretning.

Hovedbestyrelsen var enige om at indstille John Refsgaard til dirigent på landsrepræsentantskabsmødet.

Den foreløbige dagsorden for landsrepræsentantskabsmødet er udsendt til bestyrelsen forud for mødet. Indkaldelse udsendes den 4. april.

Af den foreløbige dagsorden fremgår, hvem der er på valg. Bestyrelsen besluttede, at det af dagsordenen skal fremgå, hvem der er villige til genvalg.

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

Bestyrelseskonferencen den 17. maj har bæredygtigt byggeri og cirkulær økonomi samt integration som tema. Der er i det udsendte materiale en nærmere beskrivelse af konferencens indhold.

Ad 9. Årsberetning

Landsformanden gav ordet til Tine Staun Petersen.

Tine Staun Petersen orienterede om, at det i lighed med sidste år er valgt at lave årsberetningen som et årsmagasin, og det tegner rigtig godt. Hun omdelte det færdige print til årsmagasin 2016, som går i trykken inden for ganske kort tid. Faktuelle fejl, der skal rettes, skal gøres meget hurtigt.

Ad 10. Status på udlejningssituationen

Landsformanden meddelte, at antallet af tomme boliger, der giver lejetab på grund af udlejningsvanskeligheder, udgør 81 med udgangen af februar måned 2017. Til sammenligning var der registreret 96 tomme boliger i februar måned 2016.

Der er dog væsentlige forskelle på udviklingen i antallet af tomme boliger indenfor de enkelte regioner. Hårdest ramt er region Aalborg med 52 ledige boliger og Holstebro med 18 ledige boliger.

Der er udsendt en oversigt, der angiver de afdelinger, hvor der er iværksat særlige tiltag i samarbejde med organisationsbestyrelserne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager materialet til efterretning.

Børge Olsen oplyste, at forretningsføreren i Aalborg har rykket kommunen og ministeriet om svar på, om vi må nedrive boliger i Lejerbo Skørping. Han spurgte om muligheden for at efterfølge det.

Palle Adamsen ville undersøge mulighederne.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 11. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt

Landsformanden henviste til det udsendte notat, oversigt over byggeaktivitet pr. 14.03.2017 fordelt på Nybyg/Renovering, oversigt over afleverede projekter 2016, skemagodkendelser i alt 2016 samt geografisk fordeling af byggesager 2015-2017.

Gerti Axelsen orienterede om byggeaktiviteten, at projektsummerne på skemasager i bygge- og udviklingsafdelingen pr. 17.03.2017 samlet set er på 1,78 mia. kr. for nybyggerisager og 1,57 mia. kr. for renoveringssager.

Det forholdsmæssige antal af renoveringssager i BYGs portefølje forventes at falde som følge af stigende ventetider på tilsagn fra Landsbyggefonden.

Pt. er køen hos Landsbyggefonden på samlet 11 mia. kr.

I 2016 blev der i alt afleveret og ibrugtaget 13 byggesager, heraf 6 nybyggerier og 7 renoveringssager.

Siden sidste rapportering fra BYG til HB, er der ibrugtaget to nybyggerier, hhv. Lundevej og Remisen og to renoveringssager, nemlig Tværbommen og Rudersdal.

I den forgangne uge var Lejerbo repræsenteret på årets ejendomsmesse MIPIM i Cannes sammen med ca. 40.000 andre fra den danske bygge- og ejendomsbranche.



## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

Organisationsformand Jan Hyttel og Landsformand Bent Jacobsen deltog sammen med projektleder Georg Schmidt og byggechef Gerti Axelsen.

Messen gav mulighed for rig dialog og afsøgning af potentielle samarbejder med mange relevante og spændende parter i markedet. Det være sig private udviklere, pensionskasser, rådgivere og entreprenører, men også interessenter som kommuner, interesseorganisationer mv.

Gerti Axelsen oplyste, at fordelingen af byggesager mellem Fyn/Jylland og Sjælland/Bornholm rykker sig minimalt, men den budgetterede tendens fra 2016 til 2017 er, at antallet af sager Øst for Storebælt er svagt stignende fra ca. 57% i 2016 til ca. 61% i 2017.

Som følge af denne fordeling af byggesager på tværs af landet har Bygge- og Udviklingsafdelingen etableret en forpost i Århus med fast arbejdsplads for to projektledere, med primær opgavevaretagelse i det jyske. Vi har netop fundet egnede lokaler centralt beliggende i byen, hvor vore to jyske projektledere Michael Friis Nielsen og Andreas Sandberg vil få deres daglige gænge.

Bygge- og Udviklingsafdelingen kan i egen portefølje aflæse en tendens til, at projektudvikling og byggesager generelt i storbyerne er mere komplekse, langvarige og mere risikobehæftede end i andre dele af landet. Dette også som en konsekvens af, at maksimumsbeløbet ikke følger prisudviklingen på grundkøb og entrepriser.

Der opleves også pt. en større efterspørgsel og aktivitet på specielt nybyggeri i forstæderne og i mindre byer med acceptabel køreafstand til de større byer. Denne tendens vurderer vi som stigende.

I forhold til økonomisk opfølgning på projekter har Bygge- og udviklingsafdelingen udarbejdet nøgletal for budgetoverskridelser for sager afsluttet i 2016.

Resultaterne viser, at på 9 ud af 13 sager er der positiv budgetopfyldelse og på 3 sager er der en mindre budgetoverskridelse på under 5%.

En renoveringssag (Lærkevej) har en væsentlig overskridelse på over 5%.

Bygge- og udviklingsafdelingen har vedvarende fokus på at reducere fremtidige budgetoverskridelser.

Bygge- og Udviklingsafdelingen har primo marts måned påbegyndt time- og sagsregistrering blandt medarbejderne i afdelingen.

Der registreres i SAP, og selve registreringsopstarten blev indledt med forudgående kurser, hvor formål og fremgangsmåde er blevet gennemgået.

På baggrund af mindre rettelser i SAP efter implementeringen er time- og sagsregistreringen generelt blevet vel modtaget blandt medarbejderne og de første system-erfaringer høstet.

Når der er indsamlet tilstrækkeligt med SAP-data, vil resultater og muligheder blive evalueret og søgt implementeret i såvel budgetteringsprocessen såvel som internt til optimering og drift af afdelingen.

Der var enkelte bemærkninger til oversigten, hvorefter landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

#### Ad 12. Initiativpris

Landsformanden meddelte, at der er modtaget 29 ansøgninger, hvoraf et par stykker er fra samme afdelinger. Han gav ordet til Tine Staun Petersen.

## Referat af møde den 28. marts 2017 hos Lejerbo

Tine Staun Petersen nævnte, at kvaliteten i ansøgningerne er meget svingende. Et par af ansøgningerne er søgt til personer, hvor prisen ikke tidligere har kunnet gives til en person, kun til et projekt eller et initiativ. Ligeledes skal det til 3 af ansøgningerne bemærkes, at prisen gives for eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af initiativet.

Erik Gemmer foreslog, at der nedsættes et lille udvalg, der beslutter, hvem der skal have priserne.

Det blev besluttet, at udvalget består af Erik Gemmer og Hanne Køhlert. Udvalget giver tilbagemelding til Tine Staun Petersen med begrundelse for indstilling.

#### Ad 13. Kunstansøgninger

Landsformanden oplyste, at der foreligger 4 ansøgninger om midler fra Lejerbos kunstfond.

Efter tilkendegivelser fra bestyrelsen konkluderede landsformanden, at alle 4 ansøgninger blev imødekomme.

Det blev samtidig besluttet, at kriterierne for ansøgning om midler fra Lejerbos kunstfond trænger til et genemsyn.

Landsformanden konkluderede, at det tages med til behandling på hovedbestyrelsens juni møde.

#### Ad 14. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen orienterede om noterede emner til næste nummer af Beboerdemokraten, der først udkommer til maj.

#### Ad 15. Eventuelt

Finn Holten fandt, at bestyrelseslokalet er for lille i forhold til når hele bestyrelsen deltager sammen med revisionen og administrationen.

Palle Adamsen oplyste, at vi er i gang med at afdække behovet for mødefaciliteter og kigge på en bedre indretning. Hovedbestyrelsen vil blive inddraget i dette.

Tine Staun Petersen oplyste om, at Lejerbo er udsat for en shitstorm på Facebook og orienterede om sagen. Der overvåges hver dag.

Landsformanden hævdede herefter mødet.