

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

Deltagere:

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Gunnar Sørensen, Anne Sakariassen, Erik Gemmer, Bernt Kjelland, Poul Erik Traulsen, Erik Fallesen, Bjarne S. Hansen, Helle Worm, 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 direktionsssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet.

Fungerende formand Gunnar Sørensen bød velkommen til mødet.

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 25. januar
2. Meddelelser fra fungerende formand/formandskabet
3. Meddelelser fra administrationen
4. Revision i året - revisionsprotokol
5. Landsrepræsentantskabsmøde 2018
6. Udvalg nedsat af hovedbestyrelsen
7. Orientering om emner til årsmagasinet
8. AlmenIndkøb
9. Status på visioner og målsætninger 2015-2018 og fremtidige målsætninger/visioner
10. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
11. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 25. januar 2018

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

Ad 2. Meddelelser fra fungerende formanden/formandsskabet

Gunnar Sørensen nævnte, at medierne kører med skriverier omkring tiltag mod ghettoer. Palle Adamsen vil orientere om det.

Han nævnte, at Lejerbo Kolding har takket nej til hovedbestyrelsens invitation til møde om fremtid og begrundet det med, at bestyrelsen i Lejerbo Kolding ikke ser nogen fremtid i administrationsorganisationen Lejerbo.

Gunnar Sørensen rettede en tak til Erik Gemmer for at han trådte til på seminar i Vejle med oplæg fra hovedbestyrelsen efter Anne Sakariassen havde fået forfald. Han havde forstået, at det var et godt møde og gode tilbagemeldinger. Han spurgte, hvad indtrykket var fra de øvrige, der har deltaget.

Erik Gemmer og Børge Olsen gav deres indtryk fra mødet.

Gunnar Sørensen orienterede om, at Lejerbo Københavns formand har stillet spørgsmål ved, om det er lovligt, at organisationers optjente rentemarginal for 2017 anvendes til konsolidering af administrationsorganisationen. Beslutningen blev truffet dels af hovedbestyrelsens økonomiudvalg den 15. november 2017 og efterfølgende blev det godkendt af en enig hovedbestyrelse på møde den 22. november 2017.

Der er ingen tvivl om den beslutning vi traf, er en lovlig beslutning. Palle Adamsen har meddelt dette til Lejerbo Københavns formand.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen orienterede om, at som opfølgning på statsministerens nytårstale, hvor han vil afskaffe parallelsamfund, kommer regeringen den 2. marts med deres ghattoudspil "Et Danmark uden parallelsamfund". Han oplyste om de forskellige forlydender om, hvad planen indeholder. Et særligt bevågenhedspunkt er, hvad der sker, hvis de går ind og aktivere Landsbyggefonden.

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

Han oplyste, at direktionen den 21. februar har haft et godt møde med Brøndby Boligselskabs forretningsudvalg om administrative forhold. Der holdes møde igen den 9. april.

Han oplyste, at bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen deltager på MIPIM den 14. -16. marts.

Henrik Ricken orienterede om, at årsregnskabet er overgivet til revisionen. Med forbehold for revisionens gennemgang, estimeres årets overskud til omkring 10 mio. kr. På omkostningssiden ligger det på niveau med det budgetterede. På indtægtssiden går det godt med vores byggesager, hvor rigtig mange skemaer er godkendt i 2017, hvilket betyder, at det efterslæb, der har været på byggesagshonorar, er ved at være indhentet. En anden del er beslutningen om konsolidering via rentemarginalen. Den beslutning blev truffet dels på grund af omkostninger til Lejerbo København exit og dels for at vise rettidig omhu over for arbejdskapitalens størrelse. Den likvide arbejdskapital stiger med 7-9 mio. kr. og når op på 33-34 mio. kr. i disponibel arbejdskapital, hvilket er det niveau, som Tilsynet indikerede er gennemsnittet for branchen.

Henrik Ricken orienterede om status på Lejerbo Københavns udtræden af administrationsorganisationen Lejerbo. Overdragelsen er fra administrationsorganisationen organiseret i en projektorganisation med styregruppe og projektledelse. Dette for at sikre den mest hensigtsmæssige håndtering set fra alle synspunkter. Overdragelse er overordnet set håndteret i delområderne "dataoverdragelse", "overdragelse af byggesager" og "øvrige forretningsmæssige forhold".

Lejerbo København har sammen med BoVest, Domea og Unik etableret en modtagerorganisation. Der har indledningsvist været brugt mange kræfter på at afstemme modtagerorganisationens forventninger med vores. Modtagerorganisationen har haft som forudsætning, at de havde fri adgang til Lejerbos ressourcer. Vi har omvendt etableret en projektorganisation, som forudsætter en plan og kravspecifikation fra modtagers side. Det har krævet væsentlige ledelsesmæssige og rådgivningsmæssige ressourcer fra Lejerbos side. Omvendt har det indtil videre skånet medarbejderne i forhold til overdragelsen.

Mette Møllerhøj orienterede om den personalemæssige situation. Administrationsorganisationen opsagde den 11. december 2017 23 medarbejdere, dels som følge af Lejerbo Københavns opsigelse af deres administrationsaftale, dels som følge af færre ældreboliger i administration, nedgang i antal fraflytninger samt indførelsen af elektroniske boligtilbud. Derudover blev 9 medarbejdere, der var ansat i Forvaltning København, pr. 1. januar 2018 ansat direkte i Lejerbo København.

Behovet for nedskæringer var egentlig større end 23, men vi havde forberedt os mest muligt på situationen ved at undlade at genbesætte en række stillinger mv., således at antallet af afskedigelser kunne begrænses mest muligt.

Pr. d.d. har 10 af de opsagte medarbejdere fået nyt job. Der er således forsat 13 medarbejdere, der ikke har fået nyt job andetsteds. Alle disse medarbejdere får (hvis de ønsker det) bistand til at søge nyt job mv. via outplacement forløb og/eller kurser. 2 af de 8 medarbejdere er genansat i Lejerbo, da der efter opsigelsernes gennemførelse blev 2 stillinger vakante i Lejerbo (Valby). Hvorvidt BoVest vælger at ansætte nogle af de afskedigede medarbejdere, vides endnu ikke.

Afskedigelsesprocessen har været tilrettelagt i tæt samarbejde med medarbejderrepræsentanterne i Virksomhedsnævnet. Medarbejderne har her tilkendegivet, at det - situationen taget i betragtning - havde været en værdig og god proces. Det er desuden ledelsens oplevelse, at også de opsagte medarbejdere har taget situationen pænt, og langt de fleste opsagte medarbejdere har efterfølgende ydet/yder en stabil arbejdsindsats.

Børge Olsen fandt, at det er flot det, man gør for medarbejderne. Han spurgte, om de estimerede 10 mio. kr. i overskud er incl. rentepengene.

Henrik Ricken bekræftede dette.

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

Tine Staun Petersen orienterede om, at de nye hjemmesider Lejerbo.dk og de lokale hjemmesider skulle være gået i luften onsdag den 21. februar, men på grund af teknisk fejl måtte det udsættes. Vores samarbejdspartner knokler med at få løst problemerne. Der køres produktionsmiljø sideløbende med det gamle Lejerbo.dk, og der vil fortsat være adgang til hjemmesiderne.

Den tidligere shitstorm på Facebook tilbage i 2017 er blusset op igen 1 år efter og er blevet dele tusindvis af gange. Folk ser ikke, at der står 2017. Tine Staun opridsede, hvad sagen handlede om. Kommunikationsafdelingen overvåger sagen og svarer naturligvis på de henvendelser, der kommer direkte til Lejerbo. Vi kan som firmaprofil ikke svare, når nogen vi ikke har relation til, deler opslaget.

Ad 4. Revision i året – revisionsprotokol

Gunnar Sørensen meddelte, at revisionsprotokollat af 21. februar 2018 vedrører risikovurdering, revisionsstrategi og – plan samt revision i regnskabsårets løb er udsendt til bestyrelsen. Revisionsprotokollen er alene udarbejdet til brug for bestyrelsen og forudsættes ikke anvendt af andre eller til andre formål. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken supplerede med kommentarer omkring budget- og regnskabskontrol, godkendelse og betaling af kreditorfaktura og IT anvendelse. Revisionens anbefalinger er taget til efterretning og der foretages tiltag i relation til disse.

Der var en drøftelse og afklaring af enkelte spørgsmål.

Gunnar Sørensen konkluderede, at revision i året med de faldne bemærkninger blev taget til efterretning og underskrevet.

Ad 5. Landsrepræsentantskabsmøde

Gunnar Sørensen meddelte, at der er udsendt udkast til dagsorden til landsrepræsentantskabsmødet.

Dagsordenen og herunder dirigenthvervet blev drøftet.

Finn Holten meddelte, at han ikke genopstiller til valg.

Ad 6. Udvalg nedsat af hovedbestyrelsen

Gunnar Sørensen meddelte, at det på januar mødet blev aftalt, at punktet skulle behandles på mødet i dag. Der er til bestyrelsen udsendt en oversigt over udvalgsmedlemmer i de udvalg, der er nedsat af hovedbestyrelsen. Som tidligere drøftet, udgår Bent Jacobsen af samtlige udvalg, han var udpeget til.

Han oplyste, at Anne Sakariassen og han havde haft en drøftelse omkring udvalgsstrukturen. De kunne godt tænke sig, at bestyrelsen tager en drøftelse af, om der er behov for de udvalg, som vi har det i dag, eller om der kan nedsættes udvalg til løsning af en specifik opgave. Udvalg bliver hurtigt en stat i staten. I stedet kan der indarbejdes i bestyrelsens årshjul, at der sættes dage af til at komme længere ned i specifikke opgaver. Det foreslås, at der kigges på udvalgsstrukturen efter landsrepræsentantskabsmødet i maj.

Der var en drøftelse heraf og tilkendegivelse af synspunkter om arbejdet i de forskellige udvalg.

Gunnar Sørensen konkluderede, at drøftelserne tages op igen efter landsrepræsentantskabsmødet.

Ad 7. Orientering om emner til Årsmagasinet

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

Tine Stau Petersen henviste til det udsendte notat og orienterede om emner til Årsmagasinet og knyttede kommentarer hertil. Det overordnede tema er "fællesskabets fordele" og kommer frem i en række artikler samt i lederen. Årsmagasinet er mindre omfangsrigt denne gang, men historierne kommer omkring både beboere, beboerdemokrater, driftsansatte og administration.

Gunnar Sørensen konkluderede, at orientering blev taget til efterretning.

Ad 8. AlmenIndkøb

Gunnar Sørensen meddelte, at i forlængelse af hovedbestyrelsens beslutning om at sætte AlmenIndkøb på "vågeblus" og alene gennemføre nødvendige genudbud og udbud af aftaler, der er nødvendige for at finansiere den løbende drift, har administrationen lavet en kort status på de gennemførte og planlagte udbud samt værdisætningen af AlmenIndkøb.

Palle Adamsen orienterede om, at der siden efteråret er gennemført første af i alt fire planlagte bølger af håndværkerudbud. Det er sket efter bestyrelsens strategi om "vågeblus". Der er tale om et markant ændret genudbud af de hidtidige håndværkeraftale med fokus på områderne istandsættelse ved fraflytning (totalentreprise), tømrer, VVS og elektriker. Det er prioriteret at udbyde de aftaler, der har størst potentiale i forhold til volumen og compliance og som giver indtægter til AlmenIndkøb. Genudbud er lavet i samarbejde med driften og beboerdemokrater. Der er kommet priser ind, som er fornuftige og som på nogle områder er mere konkurrencedygtige end de tidligere priser.

Der er i det udsendte notat vedlagt et budget for AlmenIndkøb. Det skal pointeres, at budgettet i al væsentlighed afhænger af brugen af AlmenIndkøb. Med mindre bestyrelsen bordet rundt siger, at man ikke vil bruge AlmenIndkøb, er det direktionens indstilling, at AlmenIndkøb med de indgåede aftaler videreføres og arbejdet med opbakning af AlmenIndkøb fortsættes.

Bestyrelsen aftalte ved sidste års regnskabsmøde en ekstern vurdering af, hvilken værdi AlmenIndkøb repræsenterer for Lejerbo, herunder ikke mindst den regnskabsmæssige værdi (som aktiv under sideaktiviteter). På EY's anbefaling er taget kontakt til en uafhængig rådgiver, der kan lave en nøgtern vurdering af værdien af AlmenIndkøb. Arbejdet vil koste ca. 500.000 kr. og er igangsat med indledende arbejder.

Bestyrelsen drøftede AlmenIndkøb og kom med tilkendegivelser bl.a. omkring anvendelse af de nye udbud, budgettet og oplysning til de organisationer, der i dag ikke anvender AlmenIndkøb. Det blev foreslået, at AlmenIndkøb blev præsenteret i forbindelse med landsrepræsentantskabsmødet.

Gunnar Sørensen konkluderede, at der fra bestyrelsen er opbakning til AlmenIndkøb og skal lyde en opfordring til organisationerne om at komme med på vognen i AlmenIndkøb med de nye indgåede aftaler.

Palle Adamsen meddelte, at med den bestyrelsesopbakning, vil vi i ledelsesberetningen give ord med om, hvordan bestyrelsen ser scenariet om AlmenIndkøb med afsæt i denne drøftelse. Vi går tilbage til AlmenIndkøb og hører, om de kan præsentere noget i forbindelse med landsrepræsentantskabsmødet.

Ad 9. Status på visioner og målsætninger 2015-2018 og fremtidige målsætninger/visioner

Gunnar Sørensen henviste til det udsendte materiale, som dels er genfremsendelse af materiale til bestyrelsens møde den 14. juni 2017 og dels er et bud på målsætninger og visioner for 2019- 2022. På mødet i juni 2017 blev det aftalt, at administrationen skulle udarbejde en plan for det videre arbejde med nye visioner. Grundet den lidt turbulente periode efter sommeren 2017 og frem til nu, har dette arbejde ikke været i daglig fokus.

Han havde overvejet, hvordan vi i bestyrelsen skal gribe det an. Han foreslog, at der nedsættes en arbejdsgruppe, ledet af Bjarne S. Hansen, og et par stykker andre. Bjarne S. Hansen har allerede lavet et oplæg. Dette blev omdelt.

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

Bjarne S. Hansen oplyste, at oplægget er ment som et diskussionsoplæg og som udgangspunkt for at komme videre.

Hanne Køhlert, Bente Castenschiold og Anne Sakariassen meldte sig til at deltage i arbejdsgruppen.

Palle Adamsen meddelte på administrationens vegne, at det er vigtigt, at vi får en markering af, om det arbejde er dækkende for hele administrationens arbejdsområde eller om bestyrelsen forventer, vi skal komme med andre visioner på administrationsområdet. Tidligere har hele hovedbestyrelsen og ledergruppen været koblet på til et seminar om visioner og målsætninger.

Bjarne S. Hansen tænkte, at opgaven sker i samarbejde med direktionen.

Palle Adamsen foreslog, at Tine Staun Petersen er ankerperson på det.

Det blev godkendt.

Ad 10. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

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

Ad 11. Eventuelt

Bjarne S. Hansen orienterede om, at han er blevet opfordret til at indtræde i Borgergårdens bestyrelse. De har hjemfald om 3 år, hvor Københavns kommune overtager ejendommen. De har lige valgt ny bestyrelse.

Dette blev taget til efterretning.

Gunnar Sørensen takkede for et godt møde.

Mødet hævet.