

**Deltagere:**

Finn Madsen, Robert Juhl, Arne Grim, Ingelise Jensen, Erik Fallesen, Bent Sode, og Bodil Olsen.

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Mariane Toft-Dallgaard og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

Afbud: Tage Rousting og Preben Senniksen

Under pkt. 10 deltog boligsocial projektleder Lis Franciska Jensen

**Dagsorden:**

- |         |   |
|---------|---|
| Pkt. 1  | Orientering fra formanden   |
| Pkt. 2  | Orientering fra hovedbestyrelsen  |
| Pkt. 3  | Orientering fra administrationen  |
| Pkt. 4  | Eventuelt   |
| Pkt. 5  | Ændringsforslag til det udsendte Budgetforslag for 1/10 2017 – 30/09 2018 |
| Pkt. 6  | Godkendelse af:<br>Anlægningsbudgetter<br>Vedligeholdelsesreglementer     |
| Pkt. 7  | Projekter   |
| Pkt. 8  | Fortroligt  |
| Pkt. 9  | Planlægning af mødedatoer for 2017  |
| Pkt. 10 | Orientering fra næstformanden vedr. styregruppens arbejde i Vangkvarteret |

**Ad1)**

Finn Madsen bød velkommen. I forhold til den oprindelige dagsorden, blev det besluttet, at der byttes om på pkt. 4 og pkt. 10, således at pkt. 4 bliver eventuelt og pkt. 10 bliver orientering fra næstformanden vedr. styregruppens arbejde i Vang Kvarteret. Under pkt. 10 deltager boligsocial projektleder Lis Franciska Jensen.

**Ad2)**

Erik Fallesen orienterede om hovedbestyrelsesmøde der startede med et budgetseminar. Efterfølgende blev der drøftet "udkast til "principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo". Der var ikke enighed, og det vil blive færdigbehandlet efter seminar som hovedbestyrelsen afholder den 18.1.17 hvor der også er valgkredsmøder. Ved dette møde deltager udelukkende bestyrelsen samt en konsulent (konfliktløser). Formålet er, at de forskellige uenigheder der er, skal drøftes igennem. Vigtigheden er, at der kan blive opbygget et fornuftigt samarbejde. Det drejer sig bl.a. om, hvad skal en hovedbestyrelse blande sig i og hvad er direktionens og ledelsens opgave. . Direktionen og ledelse skal arbejde ud fra de udstukne og vedtagne linjer, og der rapporteres løbende tilbage til bestyrelsen

Der har været afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor Anne Sakariassen blev valgt som næstformand og Inge Køster valgt som bestyrelsesmedlem.

Organisationerne skal arbejde med at finde besparelser. Der har været talt om, det digitale Lejerbo, nye løsninger og hjemmesider. Administrationsbidraget i 2017 bliver 3,768.

Erik Fallesen meddelte, at hovedkontoret har fået DGNB certifikat i sølv, for bæredygtighed.

Ad3)

Mariane Toft-Dallgaard orienterede om:

#### **Elektronisk boligtilbud**

Lejerbo har iværksat et projekt vedrørende elektroniske boligtilbud efter beslutning i hovedbestyrelsen. I dag kan boligsøgende afslå eller acceptere et boligtilbud via deres profil på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk), men selve boligtilbuddene bliver sendt ud som papirpost.

Samler man udgiften til papir, kuverter, porto og arbejdstimer til print, kuvertering mv., er udgifterne til at udsende de ca. 116.000 årlige boligtilbud godt 1.3 mio. kr.

Der ligger altså en meget fin effektivisering i projektet. Hertil kommer, at mange kunder efterspørger en elektronisk løsning, og at stort set alle andre boligselskaber kan tilbyde en elektronisk løsning.

Projektet sigter på, at 85 % af boligtilbuddene bliver udsendt elektronisk, når løsningen er helt implementeret. Erfaringen fra andre boligselskaber siger mellem 90 og 98 %, så de 85 % er bestemt realistisk.

Projektet er planlagt sådan, at løsningen først testes af på en eller flere boligorganisationer. En fuld implementering forventes at ske marts 2017.

#### **Nye normalvedtægter juni 2016 – digitalisering og præciseringer**

Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer.

De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.

Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisationens vedtægter.

Boligorganisationens vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde og vil blive udsendt fra sekretariatet forud for mødet. Ændringerne er angivet med rød skrift.

#### **Det moderne kontanthjælpsloft.**

Den 1. oktober 2016 trådte regeringens nye moderne kontanthjælpsloft i kraft. 30.000 familier bliver efter regeringens skøn berørte af forslaget. Formålet er at tilskynde kontanthjælpsmodtagere til at komme i beskæftigelse. Beskæftigelsesministeriet har beregnet, at ud af de berørte, forventes omkring 700 at få beskæftigelse.

I beregningen af kontanthjælpsydelsen skal indgå værdien af din boligsikring. Boligsikring har tidligere været en ydelse, som kommer oven i kontanthjælpen. Med det moderne kontanthjælpsloft er der en øvre grænse for, hvor meget du kan få udbetalt, som indeholder boligsikring. Derfor bliver en større gruppe ramt på den måde, at deres boligsikring bliver reduceret. Endda forholdsvis meget. Modelberegninger viser, at en enlig med to børn i en lejlighed på omkring 80 m<sup>2</sup> får reduceret sit rådighedsbeløb med op til 28 %.

Vi kan endnu i Lejerbo ikke se, hvad effekten bliver. Vi følger løbende huslejeopkrævningerne og er bekymrede for at kunne se et stigende antal betalingsrestancer og på sigt også en stigning i antallet af beboere, som må flytte fra deres lejemål, fordi det er for dyrt.

Mange har rettet henvendelse til vores boligrådgivere. Vores hjælp handler om, at vi kan foreslå at forsøge at bytte sin lejlighed, skrive sig op internt til en billigere lejlighed eller overveje at fremleje af et værelse. Det er jo ikke ideelle løsninger for de fleste, men det vi har at gøre med. Vi har selvfølgelig billige boliger i Lejerbo – men de er jo lejet ud i forvejen.

#### Effektivisering.

Effektiviseringer handler om, at boligorganisationens bestyrelser skal tage ansvar for driften i organisationens afdelinger. Bestyrelsen skal sætte mål for den fremtidige udvikling af driften og hermed også på huslejeudvikling i organisationens afdelinger. Det har organisationen en forpligtigelse til og også en ret til. Organisationsbestyrelsen skal passe på huslejen.

Baggrunden er, at Finansministeriet, Udvikling, Integrations og Boligministeriet samt BL har indgået en aftale for hele den almene sektor om en reduktion i omkostningerne på en lang række konti frem mod udgangen af 2020. Ud af et samlet udgiftsomfang på 18,4 mia., skal der findes effektiviseringer for 1,5 mia. kr.. 2014 er baseline og der sker så en fremskrivning af huslejen efter et komplekst regnestykke, hvor bl.a. også beboersammensætning indgår. I 2021 sammenlignes denne fremskrivning med de faktiske udgifter. Der måles for hele den almene sektor. Det er således ikke den enkelte afdeling eller organisation, men hele branchen som står til ansvar – ligesom hos kommunerne.

Lejerbos hovedbestyrelse har drøftet lovforslaget, som forventes godkendt i december 2016.

Hovedbestyrelsen har over for administrationen besluttet, at det er i et samarbejde mellem den enkelte boligorganisations bestyrelse og administrationen, at aftaler om mål for den fremtidige drift skal indgås.

Hovedbestyrelsen følger udviklingen og hvis der bliver behov for fælles værktøjer, vil bestyrelsen naturligvis se på det.

AlmenIndkøb, personer fra hovedbestyrelsen og personer fra driften arbejder sammen i en gruppe vedr. den nye form i AlmenIndkøb. Der bliver løbende afholdt møder, ønsker bestyrelserne stadig at være med? Fra regionskontor Holbæk deltager Jesper Moesgaard. Næste møde finder sted den 16.1.17 fra kl. 17-19.30

Landsformand Bent Jacobsen og Mette Møllerhøj har været rundt på kontorerne. I Holbæk fandt besøget sted den 30.11.16. Til stor glæde for driftscheferne har landsformanden stor focus på driften. Der var også stor ros til Mette Møllerhøj som er meget lyttende. Personalet var enige om, at det var en givtig dag.

Ad4  
Intet

Ad5)

Organisationsbestyrelsen har skrevet til økonomiafdelingen i Valby og fået regnskabet tilrettet. Lønnen til eleven skal tages fra arbejdskapitalen. Budgettet for S315 er godkendt på baggrund af ændring f.s.v. elevløn. Der skal i regnskabet for S315 optages skyldig løn for elev – som er opkrævet i afdelingerne i 2015/16. Da en stor del af afdelingsregnskaberne ikke er udarbejdet endnu kan det formentligt nås uden at vi skal korrigere i tidligere år.

Ad6)

I afdeling 123-0 har der været afholdt ekstraordinært afdelingsmødemøde vedrørende afstemning om nye køkkener. Lejerbo harendnu ikke fået referatet fra mødet, men har en mail, hvor det fremgår hvor mange der har sagt ja til nye køkkener. Når referatet er modtaget sendes det til organisationsbestyrelsen med anlægsbudgettet til godkendelse.

Ad7)

Mariane Toft- Dallgaard meddelte at, arkitekter og rådgiver har bedt om møde den 19.12.16 vedr. byggeri i Asnæs. Mariane Toft-Dallgaard og Finn Madsen deltager i mødet. Hvis der kræves en bestyrelsesbeslutning, vil der blive indkaldt til ekstraordinært organisationsmøde.

Borgm. N. E. Hansensvej har været igennem en renovering, samtidig med at naboen Aldi har været i gang med en ombygning. Lejerbo er utilfreds med, at vinduerne hos Aldi blev placeret lavere end de skulle. Jesper Moesgaard har indbragt sagen for statsforvaltningen og Lejerbo har fået medhold i klage.

Ad8)

Intet

Ad9)

Onsdag	22.03.17	kl. 16.30	regnskabsmøde. Middag efter mødet
Onsdag	29.3.17	kl. 17.00	Repræsentantskabsmøde
Tirsdag	11.04.17	kl. 16.30	organisationsmøde
Tirsdag	16. og onsdag den 17. 5		landsrepræsentantskabsmøde
Torsdag	08.06.17	kl. 16.30	organisationsmøde
Torsdag	31.08.17	kl. 16.30	organisationsmøde
Lørdag	07.10.17	kl. 9.30	seminar
Tirsdag	24.10.17	kl. 16.30	organisationsmøde
Torsdag	07.12.17	kl. 16.30	organisationsmøde. Middag efter mødet

Organisationer på tværs. I 2017 er det Næstved der står for turen. Datoen kendes ikke p.t.

Ad10)

Bent Sode orienterede om, at der på sidste møde blev orienterede om, at der manglede beslutningsdygtig repræsentation fra Holbæk kommune i styregruppen. Det er efter Bent Sodes henvendelse nu på plads og følgende er nu deltagende i helhedsplanens styregruppe, Morten Bundgaard fra Sundhedsområdet, Rasmus Tyrri boligsocial koordinator, Kirsten Pedersen fra Børne og unge området og Charlotte Larsen fra området Aktiv hele livet. Nu skulle det blive muligt at træffe hurtige og rigtige beslutninger på alle områder.

I BL Politik kunne man den 25. november læse, at det var et stort problem, at der ikke fandtes en praktiserende læge indenfor en radius af 1,5 km fra de udsatte boligområder.

Professor Peter Vedsted fra Århus universitet mener, det kan være et problem for de udsatte borgere i områderne og har med hjælp fra BL udarbejdet en liste over de udsatte boligområder, hvor beboerne har længere en 1,5 til lægen. Det har i årevis været en udfordring for beboerne i især udsatte boligområder, at de har vanskeligere adgang til lægehjælp, end borgere andre steder i landet har.

BL har på forskellig vis forsøgt at få sat denne problematik på mediernes dagsorden for at få en debat omkring, hvordan man kan få praktiserende læger ud i boligområderne.

Problemstillingen fik nyt liv, da DR sendte udsendelserne "En syg forskel" fra Aalborg, hvor der var 16 års forskel i levealderen på mænd mellem dem, der bor i et udsat boligområde – og dem, der bor i et villakvarter kun syv kilometer derfra. På baggrund af udsendelserne fik BL flere pressehenvendelser omkring problemstillingen, og det førte til, at DR satte en undersøgelse i gang, som skulle afdække, hvor stort problemet med manglende lægedækning i udsatte boligområder egentlig er. Denne undersøgelse er offentliggjort i dag på alle DR's platforme, og resultatet vækker genklang.

DR har tal for 25 af de områder, som står på regeringens liste over udsatte områder, og i 15 af disse områder er der ikke en praktiserende læge i området – eller i en afstand af halvanden kilometer fra boligområdet. Et af områderne er Agervang i Holbæk Kommune.

Til DR forklarer professor Peter Vedsted fra Institut for Folkesundhed, Aarhus Universitet, hvorfor det er et kæmpe problem med den manglende dækning. Han peger på, at afstanden til en læge har stor betydning for, hvor tilbøjelig man er til at gå til læge, og han siger: "Der hvor man har det største behov for, at sundhedsvæsenet skal gøre en indsats, der har man faktisk de færreste ressourcer."

Også Danske Regioner erkender overfor DR, at det er et problem, og at man nu vil forsøge at løse det, og i PLO (Praktiserende Lægers Organisation) åbner man også for, at ændrede honoreringsformer måske kunne få flere læger til at åbne praksis i udsatte boligområder. Grundlæggende er antagelsen, at man i de udsatte områder har "tungere" patienter med flere diagnoser – og at lægerne derfor skal honoreres bedre for konsultationer i områder, hvor borgerne har flere sygdomme og flere sproglige, kulturelle og sociale udfordringer.

BL's administrerende direktør, Bent Madsen, er glad for den mediemæssige interesse for lægedækningen i udsatte boligområder og udtaler:

Der er stor tilfredshed med, at det er lykkedes at få sat fokus, at mange almene beboere har betydeligt ringere adgang til lægehjælp end andre. Det er en stor skævhed på sundhedsområdet, som det nu er lykkedes at få sat ekstra fokus på. Det er meget positivt, at både regionerne og lægerne nu åbner for, at man måske kan finde en løsning. Timingen er god, for Danske Regioner og PLO forhandler lige nu overenskomst."

Til alles orientering, oplyste Bent Sode, at der ikke kendes til dette problem i Agervang, hvorfor det kan undres at Agervang blive nævnt i denne liste. Bent Sode oplyste at nærmeste lægehus findes godt 2 km fra området og en skadestue under 1,5 km fra Agervang.

Undersøgelsen er efter hans mening, at skyde højt over målet. Tidligere undersøgelser viser, at især mænd ikke opsøger læge, når der er noget galt. Er det samfundet skyld? Hvem skal/kan tage ansvar for, om folk kommer til læge? Er det, det udsatte boligområde? Er det afstanden til en læge? Er det "det er ikke noget, det går over" udsagnet? Er det "jeg skal ud og bevæge mig"? eller "hvad skal der ske" bekymring?

Som Bent Sode ser det, handler det måske mere om, at især yngre læger der vil have en større indtægt, nemmere arbejdsforhold, ingen udgifter til en privat praksis, kortere arbejdstid mv. Min egen læge har haft sin praksis til salg i 2 år i et lægehus. De henvendelser han har fået er alle endt på et sygehus ud fra argumentet "her er jeg lønmodtager og her ingen forpligtigelse overfor et personale, regnskab mv. i det at være selvstændig"

Så bygger det hele ikke på, at der skal forhandles nye overenskomster for de praktiserede læger og de så tager de udsatte boligområder som gidsler for, at opnår deres krav for en fremtidig aftale. Der er gået politik i det.

På sidste møde orienterede Bent Sode om, at der vil blive arrangeret et fyraftensmøde den 24. november om det, at have en boligsocial helhedsplan, og hvad det betyder for kommunen og de borgere der bor i området. Lis Franciska orienterede om dette. Materiale vedlagt dette referat.

Holbæk den 8/12 2016

  
Formand