

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 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 mødet. Han bad alle rejse sig med 1 minuts stilhed og mindes Lars Bak. Æret være Lars minde.

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 31. august
2. Meddelelser fra landsformand/formandskabet
3. Meddelelser fra administration
4. Næstformandens forfald – hovedbestyrelsens fortsatte virke
5. Valgkredsmøder
6. Budget for kommende år
7. Strategi og status for kapitalforvaltning
8. Effektiviseringer
9. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt
10. Forsikringsstatistik
11. Visioner, målsætninger og strategi
12. Styringsrapport
13. Rapportering fra kursusudvalget
14. Rapportering fra elevudvalget
15. Kort orientering om nye udvalg nedsat af HB (Demokratiudvalg, Forsikringsudvalg, Byggestrategiudvalg og AlmenIndkøb 2.0)
16. Status for IT udvalget, herunder bestyrelses IT
17. Rapportering om IT sikkerhed
18. Rapportering om IT beredskabsplan
19. Rapportering om forretningsberedskabsplan
20. Kunstansøgninger
21. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
22. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat af møder 31. august

Landsformanden orienterede om, at der er kommet nogle bemærkninger til referatet, der er rundsendt til hovedbestyrelsens medlemmer.

Bemærkningerne blev drøftet og man enedes om ordlyden i forhold til de nævnte punkter.

Landsformanden konkluderede, at referatet herefter betragtes som godkendt.

Tilrettet referat er efterfølgende udsendt til hovedbestyrelsen.

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandskabet

Landsformanden orienterede om arrangementer og møder han havde deltaget i:

- Den 2. september var han sammen med Palle Adamsen på besøg på regionskontoret i Holstebro og Aalborg.
- Den 7. til 9. september havde Lars Bak, Finn Holten, Poul-Erik Traulsen og han deltaget i NBO konference i Helsingfors i Finland.
- Den 13. september var han sammen med Palle Adamsen på besøg på Næstved kontoret og senere samme dag havde han sammen med Tine Staun Petersen været til medietræning hos Trine Sick.

**Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo**

- Den 14. september var der møde i lønudvalget, derefter IT udvalgsmøde og senere på dagen havde han sammen med Palle Adamsen været på besøg på regionskontoret i Brøndby.
- Den 20. september havde han deltaget i Lars Baks bisættelse i Randerse.
- Den 21. september var Forvaltningsgruppen København og Storkøbenhavn samlet her i huset for en præsentation af ham.

Gunnar Sørensen orienterede om, at han ligeledes havde deltaget i Lars Baks bisættelse.

Der har været afholdt møde i demokratiudvalget den 14. september. Udvalget drøftede principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo samt formålet med udarbejdelse af retningslinjer for kompetencer mellem hovedbestyrelsen og direktionen. Udkast til "principper for godt bestyrelsesarbejde i Lejerbo" udsendes til hovedbestyrelsen med anmodning om deres kommentarer hertil og afhængig af kommentarerne sigtes mod, at dokumentet incl. de indkomne kommentarer kan behandles på hovedbestyrelsens møde i november.

Landsformanden orienterede om, at formandsskabet efter gensidig aftale med Ulrik Steen Jensen har indgået en fratrædelsesaftale med Ulrik Steen Jensen.

### Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen orienterede om, at vi har vundet udbud af 115 boliger i Allerød. Han orienterede omkring aspekter i forhold til dette udbud.

Høng & Omegn søger til deres 500 boliger ny administration. Domea, DAB og Lejerbo er indbudt til møde. Den endelige beslutning træffes af deres repræsentantskab den 29. september. (Høng & Omegn har valgt Lejerbo).

### Ad 4. Næstformandens forfald – hovedbestyrelsens fortsatte virke

Landsformanden meddelte, at landsformanden og de to næstformænd vælges særskilt, jf. vedtægterne for administrationsorganisationen, § 12, stk. 1.

Forretningsordenen for Hovedbestyrelsen tager stilling til, hvad der skal ske, hvis formanden får forfald. Her angives, at hovedbestyrelsen i givet fald fortsat er beslutningsdygtig, når 1. næstformand og yderligere mindst 7 medlemmer af hovedbestyrelsen er til stede. Hovedbestyrelsesmødet ledes i så fald af 1. næstformand.

Med denne løsning sikres, at hovedbestyrelsen kan fortsætte sit arbejde ved formandens forfald, samtidig med at man respekterer, at formanden er valgt af landsrepræsentantskabet, og man derfor ikke blot kan erstatte denne ved at lade 1. næstformand indtage rollen som formand.

Der tages ikke stilling til, hvad der skal ske, hvis en af næstformændene får forfald.

Der er valgt suppleanter for de tre valgkredse. I og med næstformændene vælges særskilt af landsrepræsentantskabet, vil det også være landsrepræsentantskabet, der skal vælge en afløser for den næstformand, der har fået forfald. Denne forståelse af vedtægterne understøttes af BL.

Der bør derfor tages stilling til, om der skal indkaldes til et ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde, eller om hovedbestyrelsen indtil det kommende ordinære møde skal køre videre uden den ene næstformand og med en ikke-fuldtallig hovedbestyrelse.

Bestyrelsen udtrykte forskellige tilkendegivelser om, hvorvidt der skal indkaldes til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde eller ej, hvorefter landsformanden konkluderede, at der indkaldes til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde.

Administrationen afsøger mulighederne og herunder også, om det kan holdes samme dag som afholdelse af møde i valgkreds 3.

Landsformanden meddelte herefter, at Lars Bak var udpeget til følgende udvalg og følgende organisationsbestyrelser:

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

- Demokratiudvalget
- Lønudvalget (formandsskabet)
- IT udvalget
- Forsikringsudvalget – formand
- Lejerbo Herning, Lejerbo Norddjurs, Lejerbo Trehøje og Lejerbo Vejle

Det indstilles, at formandsskabet bemyndiges til at bemande udvalgene og udpege til medlemsorganisationerne.

Bestyrelsen godkendte dette.

#### Ad 5. Valgkredsmøder

Landsformanden meddelte, at det er næstformændene der leder valgkredsmøderne – Gunnar Sørensen i valgkreds 1 og 2 og Lars Bak i valgkreds 3. Han foreslog, at han overtog ledelsen af møde i valgkreds 3 efter Lars Bak.

Dette blev godkendt. Gunnar Sørensen og landsformanden sammensætter program for de to valgkredsmøder ud fra de tilkendegivelser, der blev givet af bestyrelsen.

Hovedbestyrelsen inviteres til at deltage i begge møder.

#### Ad 6. Budgetoplæg for kommende år

Landsformanden henviste til det udsendt 1. budgetudkast af 15. september 2016 til budget 2017 samt notat fra Henrik Ricken.

Henrik Ricken orienterede om, at budgetudkastet primært er lavet som en fremskrivning af en række udgifter, jfr. notatet. Herudover er der identificeret en række områder, hvor der skal tages stilling til ændret aktivitet, jfr. også notatet. Det beregnede administrationsbidrag udgør herefter kr. 3.097 + moms – en stigning over hidtil fastsatte målsætninger. Omvendt viser det, der er beskrevet i notatet, at der ikke er identificeret væsentlige strukturelle udfordringer i forbindelse med budget 2017.

I notatet er redegjort for fremskrivning af udgifter og identifikation af ændrede aktivitetsområder.

Henrik Ricken orienterede om, at både IT udvalget og den nedsatte projektgruppe løbende har haft drøftelser om elektroniske boligtilbud, som der ind til nu ikke har været enighed om. Men nu er netop modtaget et tilbud, som alle kan blive enige om. Business casen koster ca. 1 mio. kr. Normalt ville vi afskrive det over driftsbudgettet og modsvare af besparelserne i portoudgifter, men da der er opbrud omkring, hvordan vi skal styre IT projekter, fremlægges det til hovedbestyrelsens godkendelse. Det vil blive implementeret trinvis, men da der går 4 måneder fra beslutning er truffet til det kan sættes i drift, er vurderingen, at beslutningen ikke kan afvente nyt IT udvalgsmøde. Der ligger nu et meget seriøst projekt og tidsplan.

Landsformanden fandt, som formand for IT udvalget, at vi er tvunget til at gå den vej. En ting er porto besparelser, men en anden ting er yderligere begrænsning af tomgang ved genudlejning. Det indstilles derfor, at elektroniske boligtilbud sættes i gang og lægges over i IT udvalget til videre foranstaltning.

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

Børge Olsen nævnte i forhold til budgettet, at man på sidste hovedbestyrelsesmøde besluttede, at feriepengeforpligtigelse skal afholdes over driften. Han spurgte, om muligheden for at tage det over 3 år i stedet for 2 år.

Henrik Ricken ville undersøge, om det var en farbar vej.

**Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo**

Børge Olsen foreslog, at der afholdes et budgetseminar for hovedbestyrelsen, hvor man kan gå dybere ned i de tallene og kigge på, hvad der ligger nedenunder.

Landsformanden konkluderede, at der indkaldes til et budgetseminar samt, at det lægges ind i hovedbestyrelsens årsplan.

Ad 7. Strategi og status for kapitalforvaltning

Landsformanden gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken orienterede om, at der på bestyrelsens møde i maj og i august blev redegjort for, at der, for første gang i en længere periode, er oparbejdet et væsentligt positivt afkast af kapitalforvaltningen. Bestyrelsen ønskede, at der på september mødet foretages en grundig drøftelse af udlodningspolitikken, herunder en beskrivelse af de lovgivningsmæssige rammer.

Emnet har været drøftet med revisionen.

Hovedformålet med regelændringen i 2010 om fuld fordeling af renteindtægter til afdelinger (og med det nuværende renteniveau også renteudgifter) var, at alle renteindtægter skulle fordeles, således at boligorganisationer og administrationsorganisationer ikke havde mulighed for at opnå en rentemarginal til sig selv. Omvendt bærer afdelingerne også risikoen ved en fuld fordeling af renteudgifter. Det betyder, at afdelinger bærer en større risiko for udsving i afkast og kan herunder opleve negative afkast.

Lovgivningen forholder sig ikke eksplicit til tilskrivningstidspunktet. Men det er revisionens opfattelse, at ovenstående betyder, at der skal ske tilskrivning af årets samlede afkast minimum en gang årligt – oplagt i forbindelse med aflæggelse af administrationsorganisationens regnskab 31/12. Tilskrivning i forbindelse med de enkelte regnskabspuljers afslutning anses dog for det mest retvisende, set fra afdelingernes synspunkt.

Afdelingernes risiko kan mindskes ved at reducere antallet af tilskrivninger i løbet af et år. Hvis der f.eks. arbejdes med én årlig rentetilskrivning vil det betyde, at det er årets samlede afkast der tilskrives. Herved opnås, at regnskaber i løbet af året ikke påvirkes af de månedlige udsving, der vil være i afkast.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter den fremtidige udlodningspolitik.

Landsformanden konkluderede efter en kort drøftelse, at rentetilskrivning sker én gang årligt.

Ad 8. Effektiviseringer

Landsformanden henviste til det udsendte materiale og gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen meddelte, at overskriften er effektiviseringer, men kunne vel også være temaet "Pas på huslejen".

I lovforslaget beskrives rammerne og strategierne for udmøntning af en reduktion i driften på samlet 1.5 mia. kr. i hele den almene sektor frem til ultimo 2020.

Baseline for om målet nås er januar 2014. Det vil frem til udgangen af 2020 ske en neutral fremskrivning af huslejen, baseret på fremskrivning i løn- og prisudviklingen, korrigeret med beboersammensætningens effekt på huslejen.

Det samlede driftsomfang, som kan påvirkes, er beregnet til 18.4 mia. kr. i 2014. Som udgangspunkt er det alle udgifter i huslejen - **dog ikke** nettokapitaludgifter til opførelsen, nettokapitaludgifter til Landsbyggefondsstøttede

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

renoveringer, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, ejendomsskatter og individuelle forsyningsudgifter.

Formålet har formentlig flere samfundsordninger. Besparelser på boligsikring og boligydelse, flere billige boliger og en generel effektiviseringsordning, hvor alle private og offentlige institutioner og organisationer presses.

Strategien i lovforslaget er at etablere et effektiviseringsfokus i beboerdemokratiet.

Organisationsbestyrelsens rolle indskræpes både, når det handler om at have drift som mål, som fokus og der betones også handlepligt overfor organisationens afdelinger. Der er ikke nogen egentlig ændring i forhold til gældende bestemmelser, dog flyttes bestemmelserne fra bekendtgørelse til lov.

Strategien er også en række organisatoriske tiltag, som kommunalt tilsyn, styringsdialog og sammenlægning af afdelinger. Endelig sættes der fokus på ressourcestyring i form af indkøb og vedligehold.

I notatet af 20 juli 2016 fra UIBM er der foretaget en sammenligning internt i Lejerbo og mellem Lejerbo og den øvrige branche. Beregningerne er foretaget efter en metode, hvor der sammenlignes med bedste praksis – bedste praksis er laveste pris uanset kvalitet. Resultaterne er ikke udtryk for, at så bør en udgift være på samme niveau. Metoden kan formentlig anvendes til at pejle sig ind på, hvor der skal søges forklaringer.

Helt overordnet viser undersøgelsen at:

- De 308 Lejerbo afdelinger, som indgår i undersøgelsen, har en gennemsnitseffektivitet på 60%.
- Det forholdsmæssige besparelspotentiale er 120 mio. kr. og potentialet i forhold til de mest effektive er 200 mio. kr.
- Den gennemsnitlige interne effektivitet er 93%, svarende til 30 mio. kr.
- De mindst effektive afdelinger har omkring 50 boliger
- Der er større forskelle i effektivitet mellem afdelinger indenfor boligorganisationerne, end der er forskelle mellem regionerne.

I analysen kigges der på udvalgte konti. Samlet for alle afdelinger viser den:

- Vores administrationsomkostninger ligger i gennemsnit.
- Vores udgifter til ejendomsfunktionærer ligger i gennemsnit.
- Vores variable omkostninger ligger over gennemsnit, især i de lidt større afdelinger.
- Istandsættelse ved fraflytning er under gennemsnit.
- Der konstateres påfaldende stor spredning inden for organisationer.

Endelig indeholder materialet en konkret beregning på afdelingsniveau over spændt mellem de faktiske udgifter i 2014 op mod den mest effektive tvilling.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter materialet, herunder tager stilling til, at det videre arbejde vel bør ske som aftale mellem administrationen og den enkelte boligorganisation.

Bestyrelsen kan vælge, at vi samlet søger at følge op på udviklingen med data og nøgletal for hele Lejerbo. Bestyrelsen bør også diskutere, om der er andre initiativer, som ønskes taget via bestyrelsen.

Jan Hyttel orienterede om, at Lejerbo København har arbejdet meget med effektivisering. I processen er det vigtigt at bruge lejligheden til at kigge på afdelingerne og kigge på, hvilke steder der med fordel kan være driftsbesparelser. Hvis der er interesse for det, ville han gerne delagtiggøre andre i de erfaringer, der er fra København organisationen.

Bjarne S. Hansen kunne anbefale det oplæg, han havde hørt Torben Krogh give til bestyrelsesmøde i Lejerbo Nyborg.

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

Landsformanden var fortaler for, at effektiviseringsdrøftelserne er noget, der bør foregå ude i den enkelte boligorganisation. Han foreslog, at vi beder administrationen om at lave nogle redskaber, der kan bruges ude i organisationerne og lade det videre arbejde ske mellem administrationen og den enkelte boligorganisation, men således at vi fra hovedbestyrelsens side følger med i, hvad der foregår.

Der var tilslutning hertil.

Bestyrelsen drøftede forskellige aspekter i forhold til effektiviseringsdagsordenen og herunder, at det er vigtigt at netværke på det administrative niveau og på det politiske niveau med organisationerne.

#### Ad 9. Byggeaktivitets- og renoveringsoversigt

Landsformanden meddelte, at punktet er punkt fra sidste møde. Han gav ordet til Gerti Axelsen.

Gerti Axelsen henviste til de udsendte oversigter over byggeprojekter under planlægning, under projektering, under udførelse og afleverede projekter pr. 4. august 2016. Det er kun projekter med minimum 60% sandsynlighed for gennemførelse, der er medtaget i opgørelsen.

Der er pr.t en række potentielle nybyggeriprojekter på vej. Disse sager udgør et beløb på 1.081 mio. kr. Nybyggerisager under planlægning og under projektering udgør 1.053 boliger fordelt på 28 sager. Der er 193 boliger under udførelse fordelt på 7 sager. I 2016 er der p.t. afleveret 334 boliger. Top 3 i nyt byggeri er Beauvaisgrunden i København med 69 familieboliger, Fasanvej i Næstved med 40 familieboliger samt "billige boliger" i Holbæk med 70 familieboliger.

Der er en løbende tilgang af renoveringsopgaver og byggeafdelingen er i tæt kontakt med Landsbyggefonden om at starte sagerne op og samtidig melde nye ind. Da udmeldingerne fra Landsbyggefonden er meget generelle, må der forventes at ske en justering af investeringsrammerne på disse sager.

Der foregår planlægning og projektering af arbejder til omkring 1,8 mia.kr. fordelt på 26 sager. Der foregår renoveringsarbejder for 305 mio. kr. fordelt på 10 sager. Sagerne forventes færdiggjort 2016/17. I 2016 er der færdiggjort og afleveret 7 renoveringsprojekter.

Jan Hyttel bad om, at organisationsnumrene i oversigten blev checket.

Gerti Axelsen svarede, at det blandt andet er en af de ting, der fremadrettet vil være fokus på.

Landformanden nævnte, at Lejerbo Kolding som bekendt havde vundet projektet "fremtidens almene bæredygtige byggeri", som var blevet markeret. Det skulle have været i gang for 2½ år siden, men er forhalet, da der skulle finde besparelser på 16 mio. kr. Det er nu lykkedes ved kommunens hjælp og der tages første spadestik i slutningen af oktober måned.

Jan Hyttel oplyste, at Gerti Axelsen og han sidder i juryen på Klosteret. Der er kommet 4 tilbud, hvor de 2 er blevet diskvalificeret, hvilket efter hans mening er uheldigt og formindsker konkurrencen. Udnævnelsen af vinderen offentliggøres den 11. oktober. Det er et spændende og højprofileret projekt, der stort set kan gennemføres inden for det budget, der er lagt. Der kommer formentlig en del presse på det.

Landsformanden takkede for orienteringen og konkluderede, at renoverings- og byggeoversigterne blev taget til efterretning.

#### Ad 10. Forsikringsstatistik

Landsformanden meddelte, at punktet blev udsat fra næste møde. Han gav ordet til Henrik Ricken.

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

Henrik Ricken henviste til den udsendte forsikringsårsrapport 2015 fra Nordflex forsikringsmæglere. Hovedkonklusionen er, at vi i 2015 endnu engang har fået mere i erstatning, end vi har indbetalt i præmie. Hvor det tidligere var stormskader, er det nu branden i Hillerød og i domicilet, der er hovedårsag hertil. Det forventes, at Købestænderne vil reagere på det og komme med præmieforhøjelser. Det er derfor vigtigt, at det nedsatte forsikringsudvalg får kigget på, hvilken vej vi skal gå. Første møde i forsikringsudvalget er aftalt til den 28. september.

Landsformanden meddelte, at Lars Bak var valgt som formand for forsikringsudvalget. Det er vigtigt, at udvalget kommer i gang med sit arbejde og han havde derfor spurgt Gunnar Sørensen, om han ville overtage formandsposten i forsikringsudvalget, hvilket Gunnar har bekræftet.

Hovedbestyrelsen vil på et kommende møde bliver forelagt, hvilke konklusion Udvalget kan anbefale omkring forsikring.

Ad 11. Visioner, målsætninger og strategi

Landsformanden meddelte, at punktet blev udsat fra sidste møde. Han gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen henviste til det udsendte materiale med status på de visioner og målsætninger for Lejerbo, 2015-2018, som hovedbestyrelsen har været med til at udforme og godkende i 2014.

Administrationen har siden arbejdet med at virkeliggøre visionerne og udarbejdet afdelingsvise virksomhedsplaner. Der skal efter planen laves midtvejsevaluering på de afdelingsvise planer i indeværende år. Herefter kan der ske en mere indgående revision af den nuværende plan.

Status er angivet ved farver. Blå er fuldført, grøn er i god gænge i forhold til tidsplan og mål, gul er i gænge men kræver øget opmærksomhed, rød er ikke i gænge.

Hovedbestyrelsens egne visioner og målsætninger indgår i materialet. Der er udarbejdet en opfølgning af Bjarne S Hansen og kursusafdelingen på denne del af materialet.

Da informationerne om ændrede aktiviteter først foreligger efter gennemgang af regioner og afdelingers planer, fremsendes materialet fra sidste år med henblik på, at bestyrelsen tager det til efterretning.

I 2017 bør der være en mere grundig drøftelse af Visioner og målsætninger.

Bjarne S. Hansen orienterede om, at kursusafdelingens og hans farvelæsning af hovedbestyrelsens virksomhedsplan har taget udgangspunkt i, hvad der ligger under kursusudvalgsområdet. Der er lagt op til, at nogle af opgaverne overdrages til drøftelse i Demokratiudvalget, hvilket han opfordrede til, at arbejde videre med. Han oplyste, at en ting vi bør kigge på, er at få lavet "funktionsbeskrivelser" for afdelingsbestyrelsesformænd. Boligkontoret Danmark har allerede bedt om at få et eksemplar, når vi har fået udarbejdet "funktionsbeskrivelserne".

Palle Adamsen oplyste, at man rundt i hele administrationen er i gang med at opdatere virksomhedsplanerne. Dem får direktionen retur og skal kigge på ultimo oktober, og derefter tages en rundtur til alle regioner og afdelinger, hvor vi laver status på dem.

Ad 12. Styringsdialog

Landsformanden meddelte, at punktet er udsat fra sidste møde til behandling på mødet i dag. Han gav ordet til Palle Adamsen. Der er udsendte et bud på direktionens indberetning til AlmenStyringsdialog.dk for administrationsorganisationen Lejerbo. Han spurgte, om der var bemærkninger hertil.

## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

Dette var ikke tilfældet og landsformanden konkluderede, at indberetningen tages til efterretning.

Ad 13. Rapportering fra kursusudvalget

Landsformanden meddelte, at også dette punkt er udsat fra sidste møde til behandling på mødet i dag. Han gav ordet til Bjarne S. Hansen.

Bjarne S. Hansen henviste til det udsendte referat fra sidste kursusudvalgmøde samt en liste over planlagte kurser i 2016.

Han nævnte, at der er faldet bemærkning om, at der var mange medarbejdere i kursusområdet. Han orienterede om arbejdet i kursusafdelingen og oplyste, at stort set kun en tredjedel af arbejdet omfatter kurser, resten af tiden bruges til andre arbejdsområder bl.a. arbejdsmiljø, elev og lærlinge uddannelse, facilitering af driftschef- og lokalinspektørseminarer, facilitering af forskellige erfa grupper m.v.

Mette Møllerhøj oplyste, at Susanne Frelsvig i øjeblikket er i Aalborg, hvor hun arbejder med at professionalisere råderetskataloger, vedligeholdelseskataloger og husordener.

På spørgsmål omkring økonomien oplyste Bjarne S. Hansen, at der som følge af de øgede aktiviteter i kursusafdelingen, også er øgede indtægter.

Børge Olsen anbefalede, at man bruger kursusafdelingen til at komme ud og tale visioner i organisationerne.

Bjarne S. Hansen oplyste, at der i november er planlagt visions- og målsætningsseminar i Nyborg.

Landsformanden takkede for orienteringen, som blev taget til efterretning.

Ad 14. Rapportering fra Elevudvalget

Landsformanden henviste til det udsendte notat fra kursusafdelingen samt seneste referat af møde i elevudvalget. Han gav ordet til Børge Olsen.

Børge Olsen oplyste, at næste møde holdes i november. Han oplyste, at Anne er gået på barsel og at der i mellemtiden er ansat ny sekretær.

Ad 15. Kort orientering fra udvalg nedsat af HBDemokratiudvalg:

Gunnar Sørensen oplyste, at der har været holdt møde i demokratiudvalget den 14. september, som han tidligere har oplyst om.

Han bekræftede, at demokratiudvalget vil kigge på de ting, Bjarne S. Hansen nævnte under punktet visioner, målsætninger og strategi. Det vil blive drøftet på næste møde i demokratiudvalget.

Forsikringsudvalg: Første møde er planlagt til 28. september kl. 12 i Valby. Gunnar Sørensen overtager formandsposten for udvalget efter Lars Bak.

Byggestrategiudvalg:

Jan Hyttel oplyste, at Gerti Axelsen og han har møde torsdag. Her vil blive lavet udkast til mødeplan og udkast til kommissorium for udvalget. Herefter vil blive indkaldt til møde i byggestrategiudvalget.

IT udvalg:

Bent Jacobsen oplyste, at der blev holdt møde i IT udvalget den 14. september.



## Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo

AlmenIndkøb 2.0:

Finn Holten orienterede om, at der er afholdt workshops rundt om i landet og der er lavet en sammenskrivning af resultatet heraf. Der tages hul på problemstillingerne og arbejdet med at få dem løst. I forbindelse med effektivisering vil AlmenIndkøb også være et redskab, man kan bruge. En erfaring fra de afholdte workshops er, at det har været vanskeligt at forstå, at organisationerne har selvbestemmelsesret. Der arbejdes videre med at få samlet alle de positive ting, der ligger, og med at få synliggjort, at AlmenIndkøb er en god ide. Det er ikke noget der sker fra den ene dag til den anden – det er problemfyldt område, som kommer til at tage noget tid. Han orienterede om et møde, han havde haft med nogle andre boligselskaber.

Landsformanden takkede for orienteringen fra udvalgene, som blev taget til efterretning.

Ad 16. Status for IT udvalget, herunder bestyrelses IT

Landsformanden henviste til det udsendte notat fra IT chef Jens Christiansen.

Der har været holdt møder i IT-udvalget med fokus på:

- Nye hjemmeside og nye bestyrelsessider.
- SAP generelt.
- SAP funktionalitet, herunder drill down og fakturavisning. Dette punkt har været oppe på flere møder og er blevet drøftet grundigt. Ny løsning implementeret.
- Drøftet konsekvenserne af brandattentatet, herunder first og second site og infrastruktur i bred forstand.
- Videokonferencer og digitale møder. Projekt i gang. Prototyper etableres i Valby og Kolding. Forventes afsluttet i indeværende år.
- Nye netværk i Lejerbo.
- Bestyrelses Web. Britt har løbende informeret om nye tiltag.
- Generelle problemstillinger i IT afdelingen, herunder nye muligheder for, levere nye ydelser.
- Økonomirapportering og opfølgning.
- Hvad har SAM\_BO kostet og hvad er de fremtidige driftsudgifter mv?

Der har været løbende status på Bestyrelses Web. Britt Rosenstand Hansen har løbende ved møder givet en grundig gennemgang af status på bestyrelshjemmesiderne. IT udvalget er løbende kommet med forslag til forbedringer mv. Endvidere er IT udvalget blevet informeret om at der arbejdes med en analyse af dels Lejerbo.dk og dels bestyrelshjemmesiderne. IT udvalget er blevet præsenteret for denne analyse.

Det har kort været berørt hvor IT afdelingens fokus skal være. Det er planen i det følgende år at drøfte dette yderligere.

Planer for fremtidige møder i IT udvalget:

- Lejerbo.dk og bestyrelshjemmesider. Der er udarbejdet et oplæg, som der skal træffes beslutning om. Beslutningen skal dels træffes i IT udvalget og efterfølgende i Hovedbestyrelsen.
- Drøfte ny IT vision og hvordan IT og dermed IT udvalget kan understøtte "Et Lejerbo".
- Etablering af video og digitale møder og dermed sparer på transportudgifter og tid samt drøfte muligheder for at afholde møder på en ny måde.
- Generelle IT problemstillinger
- Rapportering og opfølgning vil også være emner til drøftelser i IT udvalget.
- Omkostninger ved at etablere SAP platformen, herunder løbende driftsudgifter.

Bestyrelses IT

**Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo**

Indledningsvis skal nævnes, at bestyrelses IT oprindeligt dækkede over 2 områder:

- Bestyrelses Web projektet
- Den del af SAM-BO som omfattede informationer fra SAP som skulle gøres tilgængelige på bestyrelses Web hjemmesiderne. Eksempelvis regnskaber og budgetter.

Der blev i 2015/16 udviklet en løsning, hvor ejendomsfunktionærerne kan se enkeltkonti og se de pågældende fakturaer. Beboerdemokrater kan så henvende sig og forespørge om fakturaer. Ellers arbejdes der på at få nye bestyrelseshjemmesider sammen med en ny hjemmeside.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

#### Ad 17. Rapportering om IT sikkerhed

Landsformanden henviste til det udsendte notat fra IT chef Jens Christiansen omkring IT sikkerhed. Han gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen meddelte, at der i 2015/2016 har været en væsentlig sikkerhedsmæssig hændelse i Lejerbo netværk med et angreb af ransomware. Hændelsesforløbet er nærmere beskrevet i notatet og har udelukkende medført tab af det arbejde, der var udført på de pågældende filer den formiddag, hvilket var yderst begrænset. Hændelsen viser, at vores foranstaltninger bestod testen og sikrede en fornuftig håndtering af angrebet.

IT afdelingen vurderer, at vi stadig holder et passende sikkerhedsniveau og at der er fokus på proaktivt at have en effektiv sikring.

Landsformanden konkluderede, at bestyrelsen tog notatet til efterretning.

#### Ad 18. Rapportering om IT beredskabsplan

Landsformanden nævnte, at det er bestyrelsens opgave at påse, at der er en beredskabsplan og at den revideres løbende. Han gav ordet til Palle Adamsen.

Palle Adamsen oplyste, at IT beredskabsplanen er gennemlæst og revideret i september 2016. Der er i det udsendte notat orienteret herom.

Landsformanden konkluderede, at IT beredskabsplanen blev taget til efterretning.

#### Ad 19. Rapportering om forretningsberedskabsplan

Landsformanden meddelte, at det ligeledes her er bestyrelsens opgave at påse, at der er en forretningsberedskabsplan og at den løbende revideres, hvilket den er blevet i september 2016. Han spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til forretningsberedskabsplanen.

Landsformanden konkluderede, at forretningsberedskabsplanen blev taget til efterretning.

#### Ad 20. Kunstansøgninger

Landsformanden meddelte, at der foreligger 2 ansøgninger om støtte fra Lejerbos kunstfond. Ansøgninger og foto er udsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Ansøgningerne blev drøftet. Det blev besluttet at imødekomme ansøgningen fra afdeling 173-0, Rudersdalsvej – dog med forudsætning af, at kommunen giver tilladelse til at udføre gavlmaleriet. I forhold til ansøgningen fra afdeling 787-0, Frederiksværk besluttede bestyrelsen ikke at imødekomme ansøgningen som følge af, at afde-

**Referat af møde den 22. september 2016 kl. 10.15 hos Lejerbo**

lingen allerede en gang i 2016 har fået bevilliget tilskud til kunst. Dette også i lyset af, at der er begrænsede midler i kunstfonden og midlerne skal tilgodese så mange afdelinger som muligt. Afdelingen er velkommen til at ansøge igen næste år.

Administrationen skriver til de to pågældende afdelinger.

Ad 21. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen orienterede om de emner, hun havde noteret fra mødet til næste nummer af nyhedsbrevet, hvor nekrolog om Lars Bak også vil blive bragt.

Ad 22. Eventuelt

Anne Sakariassen spurgte om muligheden for at hovedbestyrelsesmøderne blev rykket fra kl. 10.15 til kl. 10.00

Dette blev godkendt.

Bente Castenschiold havde i medierne hørt om byggeaffald fra København, der ulovligt er dumpet på Fakse Ladeplads og spurgte, om Lejerbo er inddraget i det.

Gerti Axelsen svarede, at vi, hende bekendt, ikke er indblandet dumping af byggeaffald. Som bygherre er det vores ansvar, at vi entrere med partnere, der er ansvarlige. Vi kan ikke gardere os ud i sidste led, men der er stor fokus på problematikken.

Bjarne S. Hansen gjorde opmærksom på, at der pr. 1/7 i år er trådt nye normalvedtægter i kraft. Han havde talt med Mette Møllerhøj herom. Han orienterede om de 5 væsentligste ændringer og specielt ændring i tegningsregler.

Mette Møllerhøj oplyste, at ændringen i normalvedtægterne gælder uanset, hvordan boligorganisationernes vedtægter ser ud. Fra administrationen har vi dog valgt at anbefale, at ændringen i vedtægterne vedtages på førstkommende repræsentantskabsmøde i boligorganisationer. Der er udarbejdet materiale til brug herfor.

Landsformanden takkede for et godt møde og takkede for, at bestyrelsen hurtigt og effektivt fik behandlet samtlige punkter på dagsordenen.

Mødet hævet.