

## Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby

**Deltagere:**

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Kenneth Høfler, Lars Bak, Gunnar Sørensen, Jan Hyttel, Erik Gemmer, Poul Erik Traulsen, Erik Fallesen, Helle Worm, Bjarne S. Hansen, Finn Holten, Bent Jacobsen, Børge Olsen, Anne Sakariassen, Bent Nielsen og Hanne Køhlert. Fra administrationen deltog administrerende direktør Palle Adamsen, direktør Henrik Ricken, direktør Ulrik Steen Jensen, kommunikationschef Tine Staun Petersen, udviklings- og byggechef Mia Manghezi samt direktionssekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Martin Andersen fra EY deltog under dagsordenens punkt 1.

Landsformanden ønskede alle godt nytår og bød velkommen til første bestyrelsesmøde i 2016. Også særlig velkommen til Poul Erik Traulsen fra Lejerbo Brøndby, som er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Aksel Borresen. Han udtrykte håbet om, at alle er kommet godt ind i det nye år og er klar til arbejdet omkring bordet. 2016 bliver et år, hvor der i hvert fald kommer rokering på formandsstolen og måske også en helt anden ledelsesstil af vores møder.

Han bød velkommen tilbage til Ulrik Steen Jensen. Hele bestyrelsen har glædet sig til Ulrik er retur i stolen igen. Han gav ordet til Ulrik, som gav en kort status på hans situation.

**Dagsorden:**

1. Ydelseskatalog – præsentation v/EY
2. Godkendelse af referat af møde 2. december
3. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet
4. Meddelelser fra administrationen
5. Disponering af årets resultat
6. Revision i året - revisionsprotokollat
7. Strategi og status for kapitalforvaltning
8. Almen Indkøb
9. Justering af forsikringer
10. Initiativpris
11. Byttelejligheder
12. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
13. Orientering om løn til ledergruppen
14. Godkendelse af direktionens lønforhold
15. Eventuelt

Ad 1. Ydelseskatalog – præsentation v/EY

Landsformanden bød velkommen til Martin Andersen fra EY.

Han nævnte, at EY løbende har orienteret om arbejdet i 2015 udvalget og på sidste hovedbestyrelsesmøde blev bestyrelsen orienteret om, at 2015 udvalget meget konkret havde fået et oplæg om 3 ydelsespakker. Udvalget aftalte, at vi til mødet i dag vil give bestyrelsen lejlighed for at se resultatet, idet vi over en længere periode har arbejdet med, om det giver mening for boligorganisationerne at få ny valgmuligheder omkring den daglige service ved at kunne vælge mellem forskellige pakker.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at udvalget på sidste møde kom frem til, at pakkerne ikke giver den nødvendige værdi for kunderne. Der er ikke mange ydelser, vi kan flytte, og der er ikke mange penge i de justeringer, som pakkerne indeholder. Der er også andre udfordringer, men det vil bestyrelsen nu selv få lejlighed for at høre på, når EY præsenterer pakkerne.

Palle Adamsen nævnte, at uanset beslutning om ydelsespakker, vil arbejdet med ydelsesbeskrivelse fortsætte, forstået på den måde, at byggeafdelingens mange ydelser skal trækkes ud og i et selvstændigt katalog. På ledermødet i denne uge vil blive iværksat registrering af tid på projekter, hvor man skal afdække, om tiden på projekter bruges fornuftigt. EY har leveret et værktøj, der gør, at vi løbende kan genbesøge, om der er balancer

**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby**

mellem omkostninger til at producere ydelser og de økonomiske dækninger, der er på ydelser. Det værktøj kan vi lægge ind over vores økonomistyring.

Martin Andersen orienterede nærmere om rejsen i analysearbejdet og samarbejdet med 2015 udvalget om revidering af ydelseskatalog og ny pakkemodel. Han redegjorde nærmere for baggrunden og det arbejde, der har mundet ud i oplæg til ny pakkestruktur. Præsentationen vedlægges sammen med referatet til hovedbestyrelsens medlemmer (bilag 1).

Jan Hyttel gav udtryk for, at trods anbefaling om ikke at gå videre med differentierede ydelsespakker, fandt han, at det både havde været pengene og tiden værd. Arbejdet har gjort, at man er kommet rigtig godt ned i maskinrummet og har set, hvordan organisationen arbejder og hvad hver enkelt ydelse koster. Det har også gjort, at vi har kunnet justere på ydelsespriser, så der opkræves, hvad den enkelte ydelse reelt koster. Det er meget marginalt, hvad der kommer ud af at få differentierede pakker og rent politisk kunne han ikke anbefale en pakkeløsning, da besparelsen vil være meget marginal og det vil give et stort arbejde at administrere.

Bent Jacobsen nævnte, at det daværende 2013 udvalg og 2015 udvalget blev nedsat på baggrund af den økonomiske situation i Lejerbo. Der er nu lavet et værktøj, så man kan lave budgetter på en anden måde end tidligere. Så selvom der er brugt tid og penge, er det et fornuftigt arbejde, der er blevet gjort. Han var enig i, at den økonomisk forskel på pakkerne ikke er stor nok til at kunne anbefale differentierede ydelsespakker.

Landsformanden konkluderede, at bestyrelsen godkendte 2015 udvalget anbefaling om ikke at tilbyde differentierede ydelsespakker.

Han takkede Martin Andersen for præsentationen.

Ad 2. Godkendelse af referat af møde 2. december

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

Ad 3. Meddelelser fra landsformanden/formandsskabet

Landsformanden orienterede om arrangementer og møder han havde deltaget i siden sidste hovedbestyrelsesmøde:

- Den 10. december deltog han i Lejerbo Københavns repræsentantskabsmøde i Ingeniørforeningens lokaler på Kalvebod Brygge. Der var stort fremmøde og stor spørgelyst hos deltagerne. Jan Hyttel havde delegeret den mundtlige beretning ud på flere aktører – det virkede meget fint.
- Den 11. december deltog han i møde med 3 af Aalborgs rådmænd om samarbejdet i Aalborg Øst.
- Den 14. december var han til organisationsmøde i Thisted.
- Den 16. december i repræsentantskabsmøde i Odder.
- Den 13. februar mødtes formandsskabet i Randers for at aftale direktionens lønforhold.
- Samme dag var der møde i 4. kreds i Hjørring.

Landsformanden oplyste, at Gunnar Sørensen, Lars Bak og han har holdt møde i lønudvalget. Det kommer vi til under dagsordenens punkt 14.

Landsformanden meddelte, at administrationen har udsendt nogle skriftlige orienteringer, som jo handler om flere af de politiske emner, der bliver driblet i øjeblikket. Især flygtningesituationen bekymrede ham. Det er en politisk virkelighed, som alle kan have deres helt personlige holdninger til, men der er også den praktiske virkelighed, at kommunerne skal handle og de selvfølgelig kigger på os. Formanden ville ikke starte en lang diskussion af det, men ville foreslå, at vi beder administrationen om løbende at følge op på, hvad der sker rundt i kommunerne.

Nogle steder er der lavet aftaler – f.eks. i Rudersdal, hvor vores Lejerbo organisation har besluttet at hæve den kommunale anvisning fra 25 til 33%. Der er også en aftale, hvor kommunen stiller ressourcer til rådighed for

**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby**

integration og har afsat penge til flere kvoter. I Aalborg skal der forventeligt bosættes 800 flygtningen i 2016, og på et eller andet tidspunkt lander mange af dem hos os. Derfor bør hovedbestyrelsen få en liste, hvor vi kan følge situationen på kommuneniveau – om den så skal på hver gang, må vi vurdere.

Landsformanden havde fået fortalt, at Lejerbo København gjorde en rigtig fin figur, da Inger Støjberg besøgte Mjølnerparken fredag den 15. januar. Han glædede sig til at læse om det i Boligen.

Gunnar Sørensen oplyste, at han havde passet de organisationer, han er udpeget til. Han oplyste, at han sammen med formænd på Vestegnen har deltaget i møde med formand for Lejerbo Rødovre, Jørgen Knudsen. Gunnar orienterede om mødet og årsagerne til Lejerbo Rødovres utilfredshed. Administrationen har tiltag i gang i forhold hertil og det er efterfølgende forelagt Jørgen Knudsen, som har udtrykt tilfredshed med dette.

Lars Bak orienterede om, at han den 8. december deltog i repræsentantskabsmøde møde i BL, den 9. december i møde i Herning, den 10. december i julefrokost i Vejle. Han havde deltaget i IT julemøde, i møde i Bestyrelsesakademi den 6. og 7. januar og møde med Rum arkitekter om projekt i Grejsdalen, Vejle. Den 13. januar havde Randers kommune inviteret til møde, da de ville sætte Lejerbo Randers under administration på grund af, at organisationen ville tage Lejerbo Møldrup ind under Randers. Der er aftalt at holde nyt møde i foråret, og fusionen er udskudt til 1. april i stedet.

Den 13. januar havde han ligeledes deltaget i møde i lønudvalget.

Jan Hyttel orienterede om, at afdeling "Det Hvide Snit" igennem et års tid har haft en sag med Københavns kommune omkring genanvendelse af afdelingens gamle altanværn til en bom. Det udbredte en storm i medierne, hvor borgmester Morten Kabel havde kontaktet ham og i først omgang givet påbud på at fjerne bommen – og senere kom et påbud mere. I går kom så mail med afgørelsen, som siger, at Københavns kommune overholdet ikke har hjemmel til det. Dermed bliver bommen stående.

Bjarne S. Hansen oplyste, at han havde deltaget som kontaktperson i mødet med formænd på Vestegnen. Ligeledes var han inviteret til repræsentantskabsmøde i Frederiksborg. Så kontaktpersonordningen begynder at virke.

#### Ad 4. Meddelelser fra administrationen

Tine Staun Petersen meddelte, at Lejerbos årsberetning, der er blevet til et årsmagasin, er opdelt i undertemaerne "Ansvarlighed", "Boliger og beboere" og "Ledelse". Der er til hovedbestyrelsen udsendt en oversigt over artikler og opslag under de tre temaer.

Pt. er man halvvejs i processen og det tegner til, at indholdet bliver spændende og varieret. Hun mindede om fotoseancen i eftermiddag.

Palle Adamsen orienterede om, at rekruttering af ny Bygge- og Udviklingschef er igangsat. Der er samtale med hovedbestyrelsens bygherreudvalg den 1. februar. Herudover har byggeafdelingen udpeget 4 medarbejdere, som individuelt vil blive interviewet. Vi kan forvente at have en kandidat omkring 1. april – tiltræden vil afhænge af kandidatens ansættelsesforhold.

Sidste år besluttede vi at knytte os til fælles opnoteringsportaler i Århus og i Aalborg. I starten af 2015 var der versionsskifte på portalerne, herefter foretog Lejerbo opgradering i SAP. Arbejdet er derfor først reelt kommet i gang i 4. kvartal 2015. Begge steder er det en EG drevet portal og det vil derfor være samme løsning begge steder. Det er en forholdsvis "bekeden" opgave sammenholdt med f.eks. Udbetaling Danmark. Derfor vil selve den tekniske løsning blive afholdt over den løbende drift. Perspektivet i Århus var at kunne få del i den fremtidige kvotefordeling. Det er foreløbigt lykkedes ved, at vi nu kan operere på lige fod med de andre, og vi er prækvalificeret og nu i konkurrence med AAB og Ringgården om et areal: Risskovbrynet som kan indeholde 100 ungdomsboliger og 30-40 almene familieboliger, hvoraf en mindre del skal være til en særlig målgruppe. Derudover har kommunen bedt om tilkendegivelse for interesse i at opføre omkring 80-100 boliger på Godsbanen. Her vil kommunen på baggrund af en minikonkurrence direkte udpege bygherren i februar måned. Så første del af vores strategi er lykkedes, og det virker som om Aarhus kommunen gennemfører en langt mindre bureaukratisk konkurrencestrategi end Københavns kommune har valgt.

## Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby

Efter december mødet i HB, sendte vi et brev til Køge kommune, og tilbød pr. kulance at reducere anskaffelsessummen med 1.250.000 kr. Fra sekretariatet har vi forstået, at brevet fangede den tone, som vi forlod økonomiudvalgsmødet i, tilbage i november 2015. Sagen forventes godkendt på byrådsmøde i slutningen af januar. Vi har netop modtaget ibrugtagningstilladelsen til brandinstallationer i trappeopgange.

Fredag den 15. januar besøgte Minister for flygtninge, Integration og boliger Inger Støjberg to steder i København. Det var Ryesgade, hvor AAB og 3B har ejendomme. Mere interessant var det efterfølgende besøg i Mjølnerparken, hvor organisationsformand Jan Hyttel og afdelingsformand Søren Dalsgaard tog i mod ministeren og forklarede om indsatserne i Mjølnerparken, både de sociale og fysiske. Ministeren var alene med kvinderne i Cafe Nora og hun benyttede lejligheden til en geninvitation til Christiansborg. Endelig var der en rundtur i afdelingen med en orientering om beskæftigelsesindsatsen, den boligsociale indsats og politiindsatsen. Efterfølgende har jeg fået oplyst, at ministeren var stærkt fornøjet over turen til Mjølnerparken. I næste nummer af Boligen vil der være artikler og en leder om besøget.

Planlovsforhandlingerne kører nu. Der er fokus på det åbne land og kystområderne, men også 25% andelen om almene boliger i byområderne. Bent Madsen og undertegnede har haft møde med Ejendomsforeningen Danmark, som har markeret sig meget ideologisk i debatten – det har BL ikke. Vi har forstået på ED, at de primært er imod, fordi de mener, at områder, som er købt med rammelokalplaner, kan få et værditab, hvis kommunerne aktiverer 25% bestemmelsen. De har bestemt ikke et ideologisk forhold til de almene boliger – vi har forskellige opgaver på boligmarkedet og de anerkender behovet for den blandede by. Bent og jeg har også haft møde med Troels Lund Povlsen, og her nævnte vi, at BL og ED måske kan udarbejde et fælles oplæg til den del af planlovsaftalen, som handler om byerne – det så han meget gerne et oplæg om.

Forhandlingerne om effektiviseringer kører i Finansministeriet nu. Kravet vil være en effektivisering på 1.350 mia. kr. frem til 2021. Alle udgifter i huslejen vil være indeholdt, bortset fra nettokapitaludgifter, pligtmæssige bidrag og opreguleringer som følge af byggeskader i helhedsplaner. Der vil således være udgifter i effektiviseringsmålet – f.eks. grundskyld og renovation m.v., som vi ikke direkte selv kan styre. Derfor er næste skridt, som er aftale om baseline, helt afgørende for muligheden. Baseline handler om, hvordan huslejen uden effektivisering ville udvikle sig, og her arbejder vi på et vægget gennemsnit over en længere årrække. Hvad det konkret betyder for Lejerbo, ved jeg ikke. Finansministeriet vil håndtere det på samme måde som kommunerne bliver håndteret, altså man måler på den samlede effektivisering for alle boligorganisationer. Men meget groft sagt, vi administrer 8% af boligmassen – 8 % vil svare til ca. 100 mio. eller omkring 2.500 kr. pr. bolig.

Over julen var der fokus på finansiering, idet DR havde udarbejdet et stort analysearbejde, som viste huslejevorskelle blandt de almene boliger – det var jo ikke nogen overraskelse. Bent Madsen gik på med et budskab om, at der er behov for en langsigtet løsning af finansieringen. Bag ved Bents budskab ligger en helt anden vinkel end huslejevorskellene. Huslejevorskellene er ikke det direkte problem, men de er måske en lille del af løsningen. Problemet er, at der ikke er penge til fremtidige renoveringer, kapitaltilførsler m.v. Hermed handler det også om rating af den fremtidige realkreditfinansiering, som er under voldsomt pres fra EU. Løsningen skal drøftes nu og frem til 2017 i BL's kredse.

Bestyrelsen kom med forskellige tilkendegivelser i forhold til ovenstående. Palle Adamsen oplyste, at der er ved at blive udarbejdet en pixie bog om dilemmaer om fremtidig finansiering. Når den foreligger, vil punktet blive sat på dagsordenen på et hovedbestyrelsesmøde.

Bjarne S. Hansen udtrykte stor utilfredshed med, at han og afdelingen ikke er orienteret om ændringer i forhold til varsling af antennebudgetter og at man fuldstændig har negligeret de beslutninger, der er truffet på afdelingsmøderne.

Palle Adamsen ville få undersøgt, hvor i processen der er fejlet.

Tine Stoun Petersen meddelte, at demokratiudvalget tidligere har besluttet, at der hen over foråret skulle laves noget omkring landsformandsvalget. Hun ville lave en skabelon og have klar til marts mødet. Den kan så sendes ud sammen med materiale til landsrepræsentantskabsmødet.

Dette blev godkendt.

## Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby

Ad 5. Disponering af årets resultat

Landsformanden meddelte, at der er sendt en del materiale ud. Fællesforvaltningen har ikke givet afkast, så der er intet at fordele til organisationerne. Vi skal blot glæde os over, at vi ikke står med rentetab. Vi er væsentlig længere i år med at kunne lave en solid prognose for regnskabsåret 2015, og det er i sig selv udtryk for, at der er ganske godt styr om butikkens økonomi. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken henviste til det udsendte materiale, omfattende årsregnskab 2015, driftsoversigt 1/1 – 31/12 2015, rapportering december 2015, effekter af beslutninger truffet på bestyrelsesseminar 4. november 2014 samt fællesforvaltning.

Regnskabet er ikke endeligt udarbejdet og der kan således komme større korrektioner ved den endelige aflægelse af årsregnskabet på marts-mødet. Korrektionerne forventes dog ikke at ændre ved de overordnede konklusioner vedr. regnskabet. Bestyrelsen vil, på tidspunktet for det endelige regnskab, få forelagt en oversigt over ændringer fra vedlagte opgørelse og frem til regnskabstidspunktet.

Opgørelsen af mellemværendet med Købstæderne i forbindelse med branden er ikke endeligt opgjort. Som det tidligere har været nævnt, vurderes der at være en risiko i niveauet 2 mio. kr. som vedrører udgiftssiden. Det er pt. uklart, om opgørelsen er endelig på tidspunktet for færdiggørelse af årsregnskabet.

Lejerbo har i 2015 solgt regionskontoret i Ålborg. Provenuet for salget forventes at udgøre i niveauet 3,4 mio. kr. Ovedragelse og betaling foretages først i 2016. Der udestår en afklaring af, hvorvidt provenuet skal føres i 2015 eller 2016. Såfremt provenuet føres i 2015, vil det indgå som en ekstraordinær indtægt og dermed forbedre årets resultat.

Årets resultat forventes at være et overskud på t.kr. 5.597, bestående af nettodriftsoverskud på t.kr. 6.567, nettorenteindtægter på t.kr. 30 samt nettoekstraordinære udgifter på t.kr. 1.000.

De enkelte poster er gennemgået i det udsendte notat.

I det udsendte notat er også highlightet opgørelse over resultatet af hovedbestyrelsens beslutninger på budgetseminar 2014 vedrørende budget 2015.

Henrik Ricken nævnte, at punktet sædvanligvis tager udgangspunkt i, at bestyrelsen skal beslutte vedr. anvendelse af den af organisationerne optjente rentemarginal.

Da der er nulafkast for 2015 har organisationerne ikke optjent rentemarginal for 2015 og dermed ingen anvendelse at beslutte omkring.

Årsager m.v. vedr. afkast vil blive behandlet på dagsordenspunktet vedr. kapitalforvaltning.

Det indstilles, at bestyrelsen tager til efterretning, at organisationerne ikke har optjent rentemarginal, der skal besluttes anvendelse af.

Finn Holten spurgte, hvad der var sket i forhold til budgetkontrol, som skulle behandles på IT udvalgets møde den 14. december.

Henrik Ricken orienterede om, at det er blevet mere driftsstabil og der er bygget nogle ting på budgetkontrollerne, der ikke har været der før. Der er stillet nogle krav, hvoraf de fleste er honoreret og der er ved at blive varmet op til en bunke mere. IT udvalget tog stilling til fakturavisning og planen er, at der kommer en løsning i løbet af en måneds tid.

Finn Holten rejste en sag omkring regnskabsaflæggelse for afdelinger i Køge Bugt, som blev kommenteret af direktionen.

**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejrbos domicil, Valby**

Børge Olsen roste det udsendte notat. Det beviser, at det der blev lavet i 2014, var et godt og grundigt arbejde, som blev vedtaget af bestyrelsen. Inden man begynder budgetlægning for 2017 fandt han, at det er vigtigt at få en drøftelse af personalesammensætningen i huset og få kigget på, om der skal ansættes flere i stedet for at have vikarer.

Henrik Ricken bifaldt dette. Han nævnte i den forbindelse også, at 4.000 ud af de 4.500 kommunale ældreboliger, vi administrerer, kommer i genudbud i 2016. Vi skal derfor vurdere, om vi skal blive i det marked med hvad det kræver af ressourcer, samt om prissætningen er den rigtige. Det vil blive taget op.

Landsformanden konkluderede herefter, at orienteringen blev taget til efterretning samt, at bestyrelsen tager til efterretning, at organisationerne ikke har optjent rentemarginal, der skal besluttes anvendelse af.

#### Ad 6. Revision i året

Landsformanden meddelte, at revisionsprotokollat af 15. januar 2016 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 Palle Adamsen.

Palle Adamsen supplerede med kommentarer omkring budgetkontroller, fakturaer og fællesforvaltning.

Landsformanden konkluderede, at revision i året blev taget til efterretning.

#### Ad 7. Strategi og status for kapitalforvaltning

Landsformanden meddelte, at der ligeledes til dette punkt er sendt materiale ud. Anbefalingen er, at vi bliver i det spor, vi er nu. Den korte rente forventes fortsat på lavt niveau i den kommende tid frem. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken henviste til den udsendte kvartalsrapportering fra SEB samt uddrag af rapportering fra Danske Capital. Rapporteringen fra Danske Capital er ny i forhold til tidligere. Der er oprettet nyt depot, hvor der er placeret 300 mio. kr. i, som er placeret i obligationer. Depotet er oprettet som en løsning på det forhold, at Danske Bank vil beregne negativ rente på kontante indeståender. Løsningen har været at nedbringe de kontante beholdninger. Det har til gengæld krævet en større kreditfacilitet i Danske Bank for at dække eventuelt overtræk. Det nye depot er sikkerhedsstillelse for denne kreditfacilitet. Der har været afsøgt alternative muligheder, såvel i forhold til løsninger vedr. likviditet, som i forhold til valg af banker.

I det udsendte notat er en opgørelse over rets samlede afkast, fordelt på kapitalforvaltere. Når der ses bort fra den nye aftale, som alene har eksisteret i tre måneder, er det vægtede afkast af obligationsbeholdningen 0,13 %.

Som det fremgår af kvartalsrapporteringen fra SEB forventes der fremadrettet stigende lange renter og uændrede korte renter i Europa og dermed Danmark. Dette tilsiger, at der ikke bør ske en øgning af risikoen.

Landsformanden konkluderede, at strategi og status på kapitalforvaltning blev taget til efterretning.

#### Ad 8. Almen Indkøb

Landsformanden meddelte, at der er udsendt et notat, som både handler om koncessionsaftalen, men også om situationen omkring Almen Indkøb, som er den situation, der skaber uroen blandt parterne. Han gav ordet til Palle Adamsen.



**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby**

Palle Adamsen orienterede om, at der er to niveauer omkring Almen Indkøb. Den ene handler om koncessionssaftalen, hvor advokatfirma Molt Wengel er i gang med at kigge på tvisterne op mod Publicure og Prokura. Der er koordinerede møde den 4. februar, hvor der skal lægges en strategi.

Den anden del er den forretningsmæssige virkelighed, som Jacob Klit-Hansen har redegjort for i det udsendte notat. Tror bestyrelsen på, at Almen Indkøb har en gang på jorden. Vi må erkende, at vores indkøb er mere atomiseret og pluralistisk end nogensinde før og der er behov for, at vi går et spadestik dybere. Det foreslås derfor, at der sættes et par timer af efter et hovedbestyrelsesmøde, hvor vi går forretningsmæssigt tættere på det og får drøftet, om det har en gang på jorden.

Bestyrelsen skal tage stilling til, om det er de to spor vi skal køre videre efter.

Der var en længere drøftelse heraf og der var flere tilkendegivelser om brugen af Almen Indkøb.

Landsformanden konkluderede efter denne drøftelse, at der afsættes et par timer efter et hovedbestyrelsesmøde til en dyberegående drøftelse.

#### Ad 9. Justering af forsikringer

Landsformanden meddelte, at vi har fået et notat, som præciserer nogle justeringer i vores forsikringsvilkår. Det vi skal bemærke er, at der ikke er tale om præmieforhøjelser for vores forsikring. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Henrik Ricken oplyste, at der siden forsommeren har været dialog med Købstædernes Forsikring(KF) omkring nogle mindre justeringer af forsikringsaftalerne.

Grundlæggende har KF et ønske om administrativt at "standardisere" Lejerbo, da det vil forenkle administrationen og på sigt også forbedre servicen overfor både kunde og mægler. Lejerbos forsikringsmægler anerkender denne betragtning.

I det udsendte notat er opstillet de ændringer Købstædernes Forsikring har foreslået samt nogle ønsker de har stillet på Lejerbos vegne.

Bestyrelsen drøftede oplægget og det blev besluttet, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe til at kigge på forsikringerne.

Administrationen laver oplæg til næste hovedbestyrelsesmøde.

#### Ad 10. Initiativpris

Landsformanden meddelte, at bestyrelsen skal tage stilling til kriterier for tildeling, prisens størrelse og informationskanalerne vil vores beboerdemokrater. Bestyrelsen skal beslutte sig til, hvilke 3 kriterier vi skal rulle ud.

Tine Staun Petersen orienterede om, at Initiativprisen uddeles på landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj 2016.

Formålet med prisen er at fremhæve, understøtte og inspirere til ekstraordinære initiativer i de lokale afdelinger og organisationer. Prisen gives for et eksisterende eller afsluttet initiativ, ikke til finansiering af initiativet.

En førstepris på 25.000 kr., en andenpris på 15.000 kr. og evt. en spirepris på 10.000 kr.

Ansøgningsfristen sættes til den 8. marts, sådan at hovedbestyrelsen kan træffe beslutning om vinderne på sit møde den 17. marts 2015.

Initiativprisen omtales i Beboerdemokraten, på [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) og på Lejerbos facebookside. Herudover foreslås det, at hovedbestyrelsens medlemmer aktivt taler med organisationerne om hvilke initiativer, de kan melde ind, og på den måde "prikker" potentielle ansøgere.

**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejerbos domicil, Valby**

Administrationen har foreslået 4 kriterier, hvoraf bestyrelsen skal træffe beslutning om 3.

Landsformanden konkluderede, at initiativprisen i 2016 kan søges for følgende:

1. En indsats for at gøre driften i boligafdelingen/organisationen mere effektiv.
2. Nye måder at inddrage beboerne i bestyrelsesarbejdet på, fx gennem åbne møder, projektdeltagelse eller nye kommunikationsformer.
3. Et arbejde med at udvikle og sætte videns- og færdighedsdeling i system inden for beboerdemokratiet, fx gennem alternative måder at oplære nye medlemmer af beboerdemokratiet, drive erfaringsudveksling eller formidling på.

Landsformanden konkluderede videre, at beløbene fastholdes samt, at informationskanalerne er de rigtige, herunder at alle bestyrelsesmedlemmer aktivt videreformidler til organisationsbestyrelsen om at indmelde initiativer.

#### Ad 11. Byttelejligheder

Landsformanden meddelte, at på baggrund af drøftelserne på hovedbestyrelsesmødet i december 2015 har udlejningschef Helle Jørgensen, Fællesudlejningen, udarbejdet oversigter over antallet af bytninger i 2014 og 2015.

Antallet af bytninger er steget fra 2014 til 2015 – i 2014 var der i alt 40 bytninger, og i 2015 var der i alt 60.

De opgjorte bytninger vedrører både familieboliger og underlejemål. Ud af de i alt 100 bytninger vedrører de 11 bytninger underlejemål.

Der er udsendt oversigt over bytninger i de enkelte organisationer. Der har ikke været bytninger i Næstved, Holbæk og Holstebro. 'Hovedstadsregionen' dækker København, inkl. Hillerød, og Storkøbenhavn.

Det er ikke muligt at lave udtræk fra systemet, som viser, om der er tale om interne eller eksterne bytninger, men dette kan naturligvis afklares ved 'pr. håndkraft' at slå hver enkelt bytning op og se, hvor lejeren boede før.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

#### Ad 12. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Tine Staun Petersen henviste til, at der i december måned blev udsendt en læserundersøgelse. Resultatet er nu skrevet sammen. Resultatet kommer ikke bag på os. Folk læser nyhedsbrevet og bruger længere tid end vi troede. En del diskutere det med deres bestyrelseskolleger og der lægges mærke til, at der bliver reklameret for kurser. Flere siger, at lovstoffet kunne være mere interessant. Tine Staun Petersen nævnte hertil, at dette skal opvejes mod, at vi skal passe på ikke at gå BL Informerer i bedene.

Flere udtrykker, at de hellere vil høre om administrationen end om hovedbestyrelsens arbejde. Der er kommet et hav af forslag om, hvad man ellers kan skrive om – det peger i alle retninger.

Tine Staun Petersen orienterede om, hvilke emner hun havde noteret fra mødet i dag og fra sidste møde.

#### Ad 13. Orientering om løn for ledergruppen

Mia Manghezi og Tine Staun Petersen forlod mødet.

Landsformanden nævnte, at den omdelte lønoversigt for løn til ledergruppen er til gennemsyn og dernæst indsamling igen.



**Referat af møde den 27. januar 2016 kl. 10.15 i Lejrbos domicil, Valby**

Palle Adamsen knyttede kommenterer til regulering af løn for ledergruppen.

Landsformanden konkluderede herefter, at lønoversigten blev taget til efterretning.

Ad 14. Godkendelse af direktionens lønforhold

Direktionen forlod mødet under behandling af dette emne.

HB vil fremadrettet arbejde med ny lønstruktur for direktionen.

Ad 15. Eventuelt

Erik Gemmer nævnte, at der bruges mange penge på porto og opfordrede til, at man er meget opmærksom når man sender post ud og få samlet flere breve til de samme i en kuvert.

Bent Nielsen spurgte, om der var nyt om trivselsundersøgelsen.

Palle Adamsen ville sørge for, at der blev sendt orientering til Bent herom.

Efter en drøftelse konkluderede landsformanden, at hovedbestyrelsesmøde i februar aflyses.

Mødet hævet.