

Deltagere:

Til stede var bestyrelsesmedlemmer Gunnar Sørensen, Erik Gemmer, Poul Erik Traulsen, Michael Buch Barnes, Erik Fallesen, Bjarne S. Hansen, Helle Worm, Anette Johansen, Anne Sakariassen, Bente Castenschiold, Inge Køster, Børge Olsen, Hanne Køhlert og Bent Nielsen. Fra administrationen deltog administrerende direktør Palle Adamsen, direktør Henrik Ricken, direktør Mette Møllerhøj, kommunikationschef Tine Staun Petersen, byggechef Gerti Axelsen samt direktionsekretær Tina Brorly, som optog referat af mødet. Der er afbud fra Søren Rosenlund på grund af tjenestelig rejse.

Landsformand Gunnar Sørensen bød velkommen til første møde efter sommerferien. Han fandt, at det havde været en god besigtigelsestur, bestyrelsen havde i går til omegnskommunerne uden for hovedstaden. Han henviste til, at alle på sidste møde startede med at fortælle, hvad de mener, de kan bidrage med i hovedbestyrelsen. Det ville han holde alle op på. Han fandt, at det var et rigtig godt møde og en hyggelig og rar besigtigelsestur i går. Han så gerne, at samarbejdet fortsætter på den måde.

Han spurgte, om bestyrelsen kunne tilslutte sig, at punkt 6 og 7 på dagsordenen blev byttet rundt. Det blev godkendt.

Dagsordenen ser herefter således ud.

1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 19. juni
2. Meddelelser fra landsformanden/formandskabet
3. Meddelelser fra administrationen
4. Halvårsregnskab, herunder status for kapitalforvaltning
5. Budget for kommende år
6. Proces og standardiseret kontrakts- og styringsgrundlag for byggeaktiviteter
7. Byggeadministrationsaftale for byggesager (erstatning af AOSF)
8. Valgkredsmøder
9. Bestyrelsesuddannelse – bestyrelsesakademi
10. Bornholm
11. Status for bygge- og renoveringsaktiviteter
12. Status på udlejningssituationen
13. Rapportering for IT sikkerhed
14. Rapportering om IT beredskabsplan
15. Rapportering om forretningsberedskabsplan
16. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten
17. Eventuelt

Ad 1. Godkendelse af referat af hovedbestyrelsesmøde den 19. juni 2018

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

Ad 2. Meddelelser fra landsformanden/formandskabet

Landsformanden oplyste, at han har passet sit arbejde i de organisationer, han er udpeget til. Han oplyste, at Erik Gemmer og han har haft møde med et forsikringsmæglerfirma. De vil gerne ind på markedet, men har forståelse for, at vi er i en udbudsrunde.

En af de ting vi savner, er opgørelse over alle de forsikringsskader, der har selvrisiko på op til 25.000. Havde vi dem registreret, kunne forsikringselskabet langt bedre beregne risiko. Der var lagt op til, at driften skulle registrere disse skader, men det er svært at få dem til det.

Erik Gemmer meddelte, at han ligeledes har passet arbejdet i de organisationer, han er udpeget til – og som landsformanden nævnte, deltaget i møde med forsikringsmæglerfirmaet.

Anne Sakariassen oplyste, at hun deltog i rejsegilde hos Lejerbo Randers på 36 boliger.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Landsformanden spurgte Bjarne S. Hansen om struktur på visionsgruppens arbejde med visionsseminaret.

Bjarne S. Hansen nævnte, at den nedsatte visionsgruppe har afholdt nogle møder og har identificeret 6 temaområder og har formuleret en række udfordringer, der knytter sig til disse temaer. Ledergruppen supplerer med udfordringer på deres møde den 6. september.

Når hovedbestyrelsen og ledergruppen holder visionsseminar den 27. september, skal der arbejdes med at formulere visioner og målsætninger.

Der vil inden længe blive udsendt nærmere om arrangementet.

Ad 3. Meddelelser fra administrationen

Palle Adamsen orienterede om, at en vis form for stilhed har sænket sig over administrationen hen over sommeren. Vi har sagt farvel til medarbejdere i forvaltningsgruppe København og også til de andre medarbejder, der er stoppet.

Overdragelsen til BO-VEST på vegne af Bo-Vita er gennemført og datamigrering og byggesager er overdraget. Vi oplever nu et returløb i forhold til dette. Dels er der medarbejdere i BO-VEST, der kontakter os direkte, når de sidder med konkrete opgaver, især omkring udlejning og beboerhenvendelser. De er også i gang med at lave regnskaber, så her kan vi også forvente returløb.

Sagen vedrørende Oliebladsgade kommer formentlig til at blive afgjort juridisk. Vi kan nok også forvente andre sager.

Samtlige byggesager er overdraget på baggrund af en skabelon og en proces, BO-VEST have lavet. De har nu sendt et standardbrev på hver enkelt byggeprojekt, hvor de tager forbehold for forskellige ting og hvis vi ikke leverer, kan vi forvente et juridisk efterspil. Ligeledes vil de have ophavsret til bl.a. "Storbybolig", og vi må ikke byde på sager i Carlsberg byen. På selve migreringsområdet er vi uenige om PBS og overdragelse af disse, hvor de også truer med retssag. Samtlige sager kører via vores advokat.

Michael Buch Barnes gav udtryk for, at den stalking af Lejerbo må stoppe nu. Det var Bo-Vita selv, der ville ud af Lejerbo. De har fået overdraget alt og har fået pengene. Vi bliver nødt til at stoppe det nu, det ville han gerne stå politisk på mål for.

Bestyrelsen gav udtryk for samme synspunkter og bemyndigede direktionen til at sætte en stopper for det.

Palle Adamsen tog dette ad notum.

Palle Adamsen oplyste omkring Lejerbo Kolding, at landsformanden og han den 5. juli holdt møde med formand og næstformand for Lejerbo Kolding sammen med deres projektmand. Det er samme procedure for datamigrering, overdragelse af sager og byggeri. Forskellen mellem overdragelse til Bo-Vita og til Lejerbo Kolding er, at der ikke er nogen modtagerorganisation i Lejerbo Kolding og at vi rent faktisk overdrager til beboerdemokratiet. Tilsynet i København har fulgt overdragelsen med Bo-Vita og vi tænker løbende at orientere Kolding kommunes tilsyn. Lejerbo Kolding ønsker at overtage byggesagerne nu, hvilket vi er i forhandlinger om. De ønsker også at opretholde deres navn Lejerbo Kolding.

Palle Adamsen orienterede om de fremadrettede overvejelser omkring Lejerbos tilstedeværelse i både København og i Kolding og dialogen med begge kommuners tilsyn.

Hovedbestyrelsen drøftede forholdene og udtrykte, at der ikke er nogen rimelighed i, at en boligorganisation, der har forladt Lejerbo familien, skal bibeholde Lejerbo navnet. De pålagde administrationen at undersøge ophavsrettigheder omkring navn og logo.

Landsformanden konkluderede på baggrund af drøftelserne, at der var enighed om, at Lejerbo arbejder videre med tilstedeværelse i de to kommuner, at det oplyses Bo-Vita, at alt betragtes som overdraget og afsluttet samt, at administrationen undersøger ophavsrettighederne både på navn og logo i forhold til Lejerbo Kolding.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Mette Møllerhøj orienterede om tilpasningerne i organisationen som følge af exit Kolding. Hun oplyste om processen, hvor der også har været holdt virksomhedsnævnsmøde over et par omgange. De opsagte medarbejdere får samme vilkår, som opsagte medarbejdere i sidste omgang.

Ad 4. Halvårsregnskab, herunder status for kapitalforvaltning

Henrik Ricken henviste til det udsendte materiale omfattende driftsoversigt pr. 30. juni 2018, løbende rapportering til hovedbestyrelsen pr. 30. juni 2018 samt rapportering af afkast SEB.

Han orienterede om, at resultatet af 2. kvartal udviser et overskud på t.kr.923 mod et budgetteret overskud for hele året på t.kr. 500. Resultatet sammensættes af et nettodriftsoverskud på t.kr.1.352, nettorenteindtægter på t.kr. 859 samt nettoekstraordinære udgifter på t.kr. 1.288.

I det udsendte notat er en opridsning af budgetproces for budget 2018.

Det har løbende været drøftet, at 2018 indeholder en væsentlig usikkerhed i forbindelse med transitionsprocessen i forhold til Bo-Vita. Med henblik på at imødekomme den væsentlige usikkerhed, er der iværksat en række kompenserende aktiviteter i første halvår. I det udsendte notat er beskrevet omkring direktionens øgede fokus i forbindelse med transitionsprocessen og det særlige fokus på de kunder, der forbliver i Lejerbo. Der er også beskrevet omkring reduktion i medarbejderstyrken som følge af Bo-Vitas afgang. De budgetmæssige forudsætninger i den forbindelse er i al væsentlighed opnået, såvel på omkostnings- som indtægtssiden. Det samlede årsresultat vil derfor forventes at være på niveau med det budgetterede, men vil kunne påvirkes af væsentlige usikkerheder i forhold til afklaring af personalesager i forbindelse med de væsentlige medarbejderreduktioner, den endelige afregning af Bo-Vitas udtræden, Lejerbo Koldings afgang – herunder overdragelse af byggesager, bestyrelsens beslutning om anvendelse af den af organisationernes optjente rentemarginal samt ekstra-udgifter samt feriepengeafregning i forbindelse med medarbejderudskiftning.

Han udtrykte stor anerkendelse til medarbejderne - både de opsagte medarbejdere og de tilbageværende kolleger for håndtering af omstændighederne og for, at stort set alle medarbejdere har mødt på arbejde i opsigelsesperioden.

I det udsendte notat er fremhævet specifikke konti på både udgiftssiden og indtægtssiden, der er særligt fokus på, herunder salg af obligationer i forbindelse med afregning af likviditet til Bo-Vita.

Vedrørende AlmenIndkøb er der i 1. kvartal etableret nye indkøbsaftaler. Disse har været under implementering i 2. kvartal. Indtægterne fra disse aftaler forventes øget i de følgende kvartaler i takt med, at de implementeres. Der er ved udgangen af 2. kvartal et positivt driftsresultat før afskrivninger på 0,4 mio. kr. Det er forudsat, at udgifter til etablering af indkøbsaftaler aktiveres og afskrives over den forventede levetid, jfr. hidtidig praksis.

Der vil på bestyrelsens budgetseminar i november blive givet en detaljeret status for AlmenIndkøb.

Efter en drøftelse konkluderede landsformanden, at halvårsregnskab og status for kapitalforvaltning blev taget til efterretning samt, at bestyrelsen traf beslutning om, at organisationens optjente rentemarginal for 2018 anvendes til konsolidering af administrationsorganisationen.

Ad 5. Budget for kommende år

Henrik Ricken henviste til det udsendte budgetudkast 2019, 1. version. Udkastet indeholder alene en tilpasning af væsentlige forudsætninger. Der er ikke foretaget en detaljeret gennemgang af de enkelte konti og det skal derfor alene opfattes som en budgetramme.

Som angivet på bestyrelsesmødet i juni indeholder rammen, som det væsentligste, de budgetmæssige konsekvenser af Lejerbo Koldings afgang. Der er foretaget tilpasning af såvel udgifter som indtægter. Dette er en proces, der primært er foregået på direktionens niveau, således som det også blev angivet på bestyrelsens møde i juni.

Tilpasningerne forventes at berøre 10 medarbejdere. I forbindelse med den seneste tilpasning i december 2017 blev der foretaget reduktioner i niveauet 40 årsværk. Efter den kommende tilpasning vil der således samlet være fortaget reduktioner i niveauet 50 årsværk eller ca. 25 % af medarbejderstyrken i administrationen.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Budgettet indeholder de væsentlige forudsætninger, at administrationsenhedsbidrag kr. 3.912 er i overensstemmelse med de satser, der er indarbejdet i afdelingers budget for 2019, at afgang af Bo-Vita og Lejerbo Kolding er fuldt indarbejdet samt reduktion af afskrivninger på 3 mio. kr.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at mødet den 6. november afholdes om budgetseminar. Henrik Ricken orienterede om, hvilke punkter budgetseminaret indeholder.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning samt, at der på budgetseminaret arbejdes videre med budget 2019.

Bente Castenschiold spurgte i forhold til AlmenIndkøb og Efficio rapporten, om man er i gang med at høste de lavt hængende frugter.

Henrik Ricken bekræftede dette.

Bjarne S. Hansen fandt, at man bør overveje at afsætte et beløb i budgettet til udvikling, idet der er behov for udvikling og fremtidssikring.

Henrik Ricken anbefalede, at dette tages med til behandling på budgetseminaret. Han nævnte, at der i udgangspunktet heller ikke er sat penge af til Lejerbos 75 års fødselsdag i 2019 – det kan ligeledes tages med ved budgetseminaret.

Michael Buch Barnes nævnte, at BB har 75 års fødselsdag i 2019. Han bad alle om at sætte kryds i kalenderen den 18. oktober.

Hanne Køhlert var glad for Henrik Rickens anerkendelse af personalet og håbede, at man i forbindelse med Lejerbos 75 års fødselsdag vil anerkende personalet.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning og at der arbejdes videre med budget 2019 på budgetseminaret i november.

Ad 6. Proces og standardiseret kontrakts- og styringsgrundlag for byggeaktiviteter

Landsformanden gav ordet til Mette Møllerhøj.

Mette Møllerhøj meddelte, at bestyrelsen på det seneste bestyrelsesmøde drøftede behovet for at udvikle en fælles proces og et mere standardiseret kontrakts- og styringsgrundlag for alle byggeaktiviteter, uanset om det er renovering, opretning eller nybyggeri. Bestyrelsens synspunkter var, at en standardisering vil føre til bedre sikkerhed i styring af arbejderne, skarpere aftaleforhold overfor rådgivere og udførende, og dermed også større tryk i opgaverenes varetagelse i beboerdemokratiet.

Byggeriets aftaleforhold og regelsæt over de senere år er blevet væsentligt ændret og udvidet. Seneste er der i foråret udarbejdet et nyt AB 2018 og nye aftaler for rådgivning. Dette stiller stigende krav til professionalisering og specialisering af kompetencer indenfor projektstyring og byggeri, uanset om det er nybyggeri eller arbejder i eksisterende boliger.

I det udsendte notat til bestyrelsen er forslag fra administrationen til håndtering af renoveringssager – både de mere komplekse sager og de mindre komplekse sager.

Det indstilles, at hovedbestyrelsen drøfter oplægget, således at administrationen på baggrund heraf kan tilrettelægge de ensartede procedurer og fælles standarder, som ønsket af bestyrelsen.

Der var en drøftelse heraf, herunder omkring projektgranskning og 1 og 5 års syn, hvor det er vigtigt, at man lære af de fejl, der har været. Der var også en drøftelse af, hvem der har hvilke roller og hvornår. Ligeledes blev givet udtryk for vigtigheden i, at der er deltagelse fra organisationsbestyrelserne.

Bjarne S. Hansen nævnte, at drøftelserne understøtter det, der er talt om i visionsgruppen og tænkte, at det kan drøftes videre på visionsseminaret.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Mette Møllerhøj meddelte, at bestyrelsens tilbagemelding tages med, når ledergruppen behandler punktet på sit møde den 6. september.

Ad 6. Byggeadministrationsaftale for byggesager (erstatning for AOSF)

Landsformanden meddelte, at det af hovedbestyrelsen er besluttet, at AOSF skal revideres, så uklarhederne omkring dokumentet kan elimineres og et klart og retvisende aftaledokument mellem Lejerbo administrationsorganisation og de byggende organisationer kan udfærdiges og indgås efter behov.

Han gav ordet til Gerti Axelsen.

Gerti Axelsen omdelte oversigter, hvor byggeadministrationsaftalen er skitseret grafisk og illustration af de forskellige roller mellem bygherre, byggeadministration og leverandør. Hun redegjorde nærmere herfor.

Hun henviste til udsendt notat om byggeadministrationsaftale for byggesager. Administrationens indstilling i notatet redegør for den reviderede aftales formål og udformning i form af de udsendte bilag. I forbindelse med udarbejdelsen af den reviderede AOSF er der søgt inspiration på form og indhold hos lignende almene boligorganisationer, ligesom den er tilpasset gældende aftalesæt for byggeriet og lovgrundlaget for den almene branche.

Hun orienterede om indholdet i den eksisterende AOSF og de dilemmaer, der er opstået særligt i forbindelse med Oliebladsgade sagen. Dette bliver håndteret i det reviderede aftalesæt. AOSF erstattes med "Byggeadministrationsaftale" (BAA) og splittes op i en hovedaftale og nogle bilag, der under hele byggesagen opdateres ved milepæle. Aftalen navn er en tydeliggørelse af de ydelser, den favner, nemlig administration af byggesagen, men er også en direkte parallel til den administrationsaftale, Lejerbo i øvrigt opererer med.

Den nye aftale, der skal indgås mellem administration og organisationen/bygherren, skal regulere aftaleforholdet i form af gensidige forpligtelser, Lejerbos administration af en byggesag og samtidigt give bygherren et løbende overblik over byggesagens økonomi, finansiering og tidsplan.

BAA dækker alle byggesager, nybyggeri såvel som renoveringssager.

Da der erfaringsmæssigt også er væsentlige forskelle på byggesagens forløb i form af økonomi, tid og beslutninger, afhængig af om aftalen indgås for et nybyggeri eller en renoveringssag, introduceres to standarder – en BAA, Nybyggeri og en BAA, Renovering.

De udsendte bilag er alle standard for Nybyggeri. Såfremt paradigme for BAA Nybyggeri kan tiltrædes, udarbejdes en tilsvarende 'pakke' for BAA Renovering efter tilsvarende paradigme.

For begge standarder gælder, at en BAA-'pakke' består af følgende dokumenter: Byggeadministrationsaftale (BSS), byggesagens økonomi, ydelseskatalog for byggeadministration, tidsplan og forsikring.

Det er forventningen, at det fornyede aftalesæt og det reviderede ydelseskatalog vil danne rammerne om et mere entydigt og defineret samarbejde mellem Lejerbo Adm. og organisationerne.

Ikke alene vil det være tydeligere for organisationerne, hvilket ansvar og hvilken rolle de selv påtager sig ved opstart af en byggesag – men det vil i højere grad også kvalificere dialogen omkring de ydelser, byggeadministrationen leverer på de enkelte byggesager, både fsv. angår kvaliteten, omfanget af og prisen på dem.

Det er ligeledes en forventning, at det vil skabe mere gennemsigtighed i såvel processer som ydelser i en byggesags levetid.

Det indstilles til hovedbestyrelsen, at nærværende sag drøftes og godkendes.

Bente Castenschiold udtrykte ros til både Gerti Axelsen for den gode fremstilling – og også til Mette Møllerhøj for det tidligere punkt.

Landsformanden spurgte, om man gør noget for ikke at få de samme dårlige entreprenører.

Gerti Axelsen redegjorde for de offentlige regler om udbud, vi er underlagt, men at vi er meget opmærksomme på, hvordan vi spørger ud i markedet, hvem vi inviterer og hvordan vi sammensætter vores entrepriser. Vi skal til stadighed konkurrenceudsætte og udfordre på både pris og kvalitet og så skal vi sikre, at vi arbejder med dem, der kan præstere på det almene. Den dialog tager vi med organisationerne, som er bygherre.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Der var en drøftelse heraf og stillet enkelte konkrete spørgsmål til notatet.

Inge Køster roste Gerti Axelsens oplæg og spurgte til delegeret bygherremodel, som Gerti Axelsen kort orienterede om og aftalte, at de to snakker sammen.

Landsformanden konkluderede, at den ny byggeadministrationsaftale blev godkendt.

Ad 8. Valgkredsmøder

Landsformanden oplyste, at der er planlagt følgende datoer for afholdelse af valgkredsmøder i 2018.

- Valgkreds 3 – torsdag den 8. november på Sabro Kro – start kl. 14.00 og afsluttende med middag.
- Valgkreds 1 og 2 – fredag den 9. og lørdag den 10. november på Scandic Sluseholmen – start fredag kl. 16.00 og afslutning med frokost kl. 12.30 lørdag.

Han meddelte, at formandskabet har drøftet tilbagemeldingerne fra landsrepræsentantskabsmødet og bestyrelseskonferencen. Det er frustrerende at se den ringe deltagelse på dag 2, hvor flere forlader mødet i løbet af formiddagen. Derfor har man drøftet, om der er skal ny struktur for repræsentantskabsmøderne. Det kunne f.eks. være, at landsrepræsentantskabsmødet slutter 2. dagen med morgenmad, og at man i stedet for valgkredsmøder holder en samlet bestyrelseskonference for repræsentanter fra hele landet i november måned. Han tænkte, at det kan være en drøftelse, vi kan tage på dette års valgkredsmøder. Han ville gerne høre bestyrelsens mening om det.

Der var en drøftelse heraf og der var enighed om, at det lægges op til drøftelse på dette års valgkredsmøder.

Bjarne S. Hansen foreslog som emne til årets valgkredsmøder, at der orienteres om den ny byggeadministrationsaftale.

Landsformanden konkluderede, at forslaget lægges op til drøftelse på valgkredsmøderne samt, at næstformændene arbejder videre med program for de to møder.

Ad 9. Bestyrelsesuddannelse – bestyrelsesakademi

Landsformanden meddelte, at han har modtaget mail om, at der er lavet en overbygning af Bestyrelsesakademi (Master Class for tidligere deltager på bestyrelsesuddannelsen). Det havde fået ham til at tænke, om vi skal have et budget for uddannelse af hovedbestyrelsesmedlemmer. Det er tidligere besluttet, at de der endnu ikke har været igennem Bestyrelsesakademi uddannelsen, kan deltage. Han tænkte, at såfremt nogen har lyst til at deltage i denne uddannelse, skal det ske, inden andre deltager i Master Class. Ligeledes er der i forhold til deltagelse på NBO arrangementer besluttet, at de der ikke har været med, først skal tilbydes at deltage.

Palle Adamsen oplyste, at han havde forhørt sig hos BL. De oplyser, at Bestyrelsesakademi er et selvstændigt afsluttet forløb. Master Class er et tilbud til dem, der tidligere har deltaget på bestyrelsesuddannelsen.

Der var en længere drøftelse omkring værdien af uddannelsen og den efterfølgende erfa-udvekslingen med andre kolleger i branchen. Der var også en drøftelse af, om man internt i Lejerbo selv kan stå for noget tilsvarende.

Palle Adamsen anbefalede, at man fortsætter drøftelserne på visionsseminaret den 27. september.

Anne Sakariassen meddelte, at hun har tilmeldt sig Bestyrelsesakademi uddannelsen. Anette Johansen overvejer, om hun har mulighed for at deltage.

Landsformanden konkluderede, at drøftelserne fortsætter på visionsseminaret samt, at der bør kigges på at få lavet et budget for hovedbestyrelsens kursusaktiviteter.

Ad 10. Bornholm

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Landsformanden meddelte, at bestyrelsesmedlem Michael Buch Barnes den 1. august har rettet henvendelse til ham med spørgsmål om salg af to af Lejerbo Bornholms afdelinger – Stenarbejderhusene og Byvängen.

Samtidig med Lejerbo Bornholm forbereder salg, er der i de lokale medier på Bornholm synspunkt om, at der mangler lejeboliger. Til drøftelse har Forvaltning Storkøbenhavn lavet et baggrundsnotat om situationen på Bornholm, om konkurrencesituationen, om de problemramte afdelinger samt om, hvad der er gjort i forhold til løsning af udfordringerne.

Han nævnte, at hovedbestyrelsen ikke har kompetencen til at blande sig i, hvad de beslutter i organisationen Lejerbo Bornholm.

Han meddelte, at han selv i mange år har siddet med i organisationsbestyrelsen for Lejerbo Bornholm og redede for det meget langt forløb og de mange drøftelser, der har været med alle instanser og at man har forsøgt alt.

Michael Buch Barnes kommenterede på sin henvendelse omkring salg. Han var enig i, at det er Lejerbo Bornholms bestyrelse, der træffer beslutning, men det er vigtigt, at de får god rådgivning. Hans henvendelse var kommet af ren og skær nysgerrighed efter han havde læst artiklen om, at der mangler boliger på Bornholm. Nu havde han fået forklaringen og han anbefalede, at processen med afhændelse speedes op.

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 11. Status for bygge- og renoveringsaktiviteter

Landformanden henviste til de udsendte oversigter over bygge- og renoveringsaktiviteter for 2. kvartal 2018. Han gav ordet til Gerti Axelsen.

Gerti Axelsen meddelte, at som det fremgår af oversigterne udgør de potentielle sager for nybyggeri 1,754 mio. kr. (22 sager med 1.000 boliger), projekter under projektering udgør 1.099 mio.kr. (15 sager med 727 boliger) og projekter under opførelse udgør 1.318 mio. kr. (13 sager med 789 boliger).

For renovering udgør potentielle sager 3.697 mio.kr. (52 sager med 4.644 boliger), projekter under projektering udgør 621 mio. kr. (4 sager med 508 boliger) og projekter under opførelse udgør 581 mio.kr. (3 sager med 465 boliger).

Landsformanden konkluderede, at orienteringen blev taget til efterretning.

Ad 12. Status for udlejningssituationen

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

Palle Adamsen meddelte, at antallet af tomme boliger, der giver lejetab på grund af udlejningsvanskeligheder, udgør 63 med udgangen af juni måned 2018. Til sammenligning var der registreret 82 tomme boliger i juni måned sidste år.

Ved opgørelsen i februar var antallet af ledige tabsgivende boliger 95, så det er et fald på 32 boliger.

Det er fortsat region Aalborg, der er hårdest ramt med 39 ledige boliger, men dog et fald på 21 boliger i forhold til februar 2018. Her skal bemærkes, at boligerne i Bælum, Nykirkevej og Blenstrup hos Lejerbo Skørping er afhændet og er medvirkende til, at lejeledigheden er reduceret.

Den anden hovedårsag til faldet er, at Mjølnerparken med ledige boliger til ombygning, naturligvis ikke længere er i statistikken.

Den udsendte oversigt angiver de afdelinger, hvor der er iværksat særlige tiltag i samarbejde med organisationsbestyrelserne.

Efter enkelte input konkluderede landsformanden, at bestyrelsen tog materialet til efterretning.

Ad 13. Rapportering om IT sikkerhed

Landsformanden henviste til det udsendte notat fra midlertidig IT chef Jan Birk omkring IT sikkerhed. Han gav ordet til Henrik Ricken.

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Henrik Ricken meddelte, at der ikke har været væsentlige sikkerhedsmæssige hændelse i Lejerbos netværk siden sidste rapport til hovedbestyrelsen. I det udsendte notat er redegjort nærmere for typer og grader af truselsniveau og hvilke tiltag, der er foretaget i organisationen.

I 2017 har der været særlig fokus på planlægningen af persondataforordningen (GDPR), som trådte i kraft i maj måned i år. Vi har blandt andet fået udarbejdet en "risikoanalyse" af vores SAP-systemer og det af eksterne konsulenter. Analysen indeholdte en række prioriterede anbefalinger, som vi enten har implementeret, eller som vi løbende implementerer i vores systemer. Derudover er der udarbejdet en platform på SharePoint, hvor personfølsomme dokumenter (filer) fra hele driften kan og skal lagres centralt.

Vi er på plads med den samlede GDPR platform, og det var vi til tiden. Et stort arbejde er udført af Sekretariatet og projektlederen, og vejledninger/anbefalingerne på IT-området er alle opdateret.

Vi vil i løbet af efteråret opgradere styresystemerne, programmerne til kontorstøtte (mail, Word, Excel m.v.) og SAP-produkterne til højst mulige (og aktuelle) sikkerhedsniveau til alle brugere i administrationen, og oven i købet får vi delvis ny funktionalitet til gavn for brugerne.

I øvrigt vil alle brugerne i administrationen samtidig få nye og moderne computere (klienter), som givetvis også vil være til gavn for dem i deres daglige arbejde. To relativt omfattende projekter (Det moderne Lejerbo & SAP-opgradering), som er planlagt og igangsat.

Endvidere er lancering af en moderne hjemmeside med dertil indbygget forbedrede sikkerhedsrutiner. Hjemmesiden var planlagt til igangsætning i løbet af 2017, men på grund af forskellige hændelser, kom hjemmesiden først i gang i starten af 2018.

En risiko, som vi beskrev sidste år, er brugen af eksterne IT-konsulenter. Nedgangen i brugen er fortsat, nye konsulenter skal underskrive en erklæring, der regulerer deres virke, og alle skal have en mailkonto i Lejerbos netværk, så data forbliver i Lejerbos varetægt. Risikoen herved er betydelig mindre end tidligere år.

Derudover er det også en risiko, at ikke alle procedurer er dokumenteret på et skriftligt og rimeligt niveau. Vi arbejder på snarest muligt at få alle væsentlige procedurer dokumenteret, hvilket i øvrigt også anbefales af Lejerbos revisor.

Samlet set vurderer IT-afdelingen, at vi holder et passende sikkerhedsniveau, og der er til stadighed fokus på effektiv sikring af vigtige installationer og data.

Landsformanden konkluderede, at bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad 14. 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 august 2018. Der er i det udsendte notat orienteret herom.

Landsformanden konkluderede, at IT beredskabsplanen blev taget til efterretning.

Ad 15. 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 august 2018. Han spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til forretningsberedskabsplanen.

Han konkluderede, at forretningsberedskabsplanen blev taget til efterretning.

Ad 16. Redaktion af nyhedsbrevet Beboerdemokraten

Referat af ordinært HB møde den 29. august 2018 i Lejerbos domicil

Tine Staun Petersen gjorde opmærksom på, at hun har erfaret, at BB lægger hovedbestyrelsens referater på deres hjemmeside. I Lejerbo er der en historisk beslutning om, at vi ikke lægger referaterne på vores hjemmeside. Hun tænkte, at man bør ensrette det. Der er ikke noget lovmæssigt krav om, at en administrationsorganisation skal lægge referaterne ud, som det er tilfældet med boligorganisationerne.

Landsformanden meddelte, at alle der ønsker referatet tilsendt, kan få det ved at henvende sig til administrationen.

Der var en drøftelse heraf. Det blev aftalt, at alle vurderer det til næste møde, og at man tager en drøftelse under punktet ”godkendelse af referat fra sidste møde”.

Tine Staun Petersen orienterede herefter om de emner, hun har noterede fra mødet i dag til næste nummer af Beboerdemokraten.

Ad 17. Eventuelt

Bjarne S. Hansen orienterede om en artikel fra Jyske Vestkysten omkring Lejerbo Kolding, hvor fremgår begrundelsen for, at formanden for Lejerbo Kolding mener, at de skal bibeholde navnet Lejerbo Kolding. Det fik ham til at tænke, om der generelt er behov for en selvransagelse, om der er noget vi kan gøre bedre.

Der var en drøftelse heraf. Det blev aftalt, at der i forbindelse med visionsseminaret kan reflekteres over, om man på den ene eller anden måde kan komme beboerdemokratiet i møde.

Erik Gemmer rettede et spørgsmål til Michael Buch Barnes i relation til landsrepræsentantskabsmødet i maj, hvor Michael Buch Barnes lagde op til, at budget skal godkendes af landsrepræsentantskabet. Han spurgte, om man gør tilsvarende i BB.

Michael Buch Barnes svarede, at alle godkendte regnskaber og budgetter forelægges for repræsentantskabet, det er dem, der er øverste myndighed.

Landsformanden spurgte, om det fremgår af BB's vedtægter.

Michael Buch Barnes bekræftede, at det fremgår af vedtægterne.

Mødet hævet.