



Til Dorthe Borgkvist

11. maj 2021
Side 1 af 6

Besvarelse af 10-dages forespørgsel fra Dorthe Borgkvist om Østjysk Bolig

Dorthe Borgkvist har den 13. april 2021 fremsendt en 10-dages forespørgsel vedrørende Østjysk Bolig.

Teknik og Miljø har på grund af stort sagspres ikke haft mulighed for at svare indenfor den normale tidsfrist, hvilet Dorthe Borgkvist er orienteret om.

Nedenfor følger spørgsmålene fra Dorthe Borgkvist og svarene fra Teknik og Miljø.

Spørgsmål 1

I den konkrete sag om Østjysk Bolig bliver der skrevet, at bestyrelsen efter en foreløbig vurdering på baggrund af en tilsynssag i august 2017 havde skærpet tilsynspligt med direktøren. Hvis tilsynet vurderede, at en bestyrelse på baggrund af en tilsynssag bør skærpe tilsynet med direktøren, hvordan fulgte tilsynet så op på det?

Svar 1

Tilsynssagen med Østjysk Bolig fra 2017 omhandler flere forhold, primært habilitetsspørgsmål og aflønning af direktøren. Habilitetsspørgsmålet blev rejst i april 2017 og spørgsmålet om aflønningen af direktøren i maj-juni 2017. Fokus på aflønningen af direktørerne i de almene boligorganisationer blev generelt rejst af tilsynet i efteråret 2013.

Som opfølgning indkaldte tilsynet Østjysk Boligs formand og direktør til et møde i september 2017. Østjysk Bolig lod sig desuden repræsentere af boligorganisationens advokat.

Desuden blev der fulgt op i forbindelse med styringsdialogen i efteråret 2017. I forbindelse med styringsdialog med Østjysk Bolig for 2017 stillede tilsynet krav om deltagelse fra bestyrelsen på mødet og bestyrelsesformand deltog således i mødet. Styringsdialogen blev afholdt i november 2017 og en redegørelse for dialogen blev sendt til boligorganisationen og offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Som generelt tema for dialogen i 2017 havde tilsynet fastsat:

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi, Arealudvikling og
Almene Boliger
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 85 99 05

Direkte e-mail:
jhn@aarhus.dk
arealogalmene@mtm.aarhus.dk

Sag: 21/036030-2
Sagsbehandler:
Jørn Hedeby Nielsen



”Endvidere er fastsat yderligere tre generelle tema for dialogen – regnskabspraksis, håndtering af eventuel overfinansiering og bestyrelsens ansvar og opgaver, herunder habilitet og direktørkontrakt.”

11. maj 2021
Side 2 af 6

Af redegørelsens afsnit 8 fremgår:

”Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen samt det juridiske og økonomiske ansvar for boligorganisationen. Bestyrelsen har ansvar for ansættelse af en direktør. Bestyrelsen og direktøren samarbejder med ledelsen af boligorganisationen, men bestyrelsen skal samtidig føre kontrol med direktøren, der har ansvaret for den daglige drift.

Bestyrelserne består i stort set alle boligorganisationer udelukkende af beboere. Kommunen lægger stor vægt på den beboerdemokratiske indflydelse som beskrevet i almenboliglovens formålsbestemmelse for den almenne sektor. Kommunen lægger samtidig vægt på, at det sikres, at bestyrelsen i den enkelte boligorganisation har de nødvendige kompetencer til at kunne løfte bestyrelsens opgaver og ansvar på betryggende vis.

Habilitet

Kommunen anbefaler generelt, at boligorganisationerne sikrer, at der internt er opmærksomhed omkring risikoen for inhabilitet og at indberetninger om habilitetsforhold i boligorganisationen sker skriftligt.

Kommunen skal gøre opmærksom på, at boligorganisationens bestyrelse og ledelsen efter ændringen af almenboligloven i 2009 har et udvidet ansvar for at påse risikoen for inhabilitet. Før lovændringen i 2009 skulle kommunen godkende en række aftaler med en mulig interessekonflikt.

Med lovændringen blev bestemmelsen ophævet. Baggrund herfor var, at det var vurderingen at lovens generelle habilitetsregler var tilstrækkelige og det blev endvidere lagt til grund, at den enkelte boligorganisation har interne retningslinjer, der indeholder pligt for bestemte persongrupper til at oplyse boligorganisationen om relevante interesser eller engagementer uden for boligorganisationen.

Ansættelsesforhold

I henhold til almenboliglovens bestemmelser skal boligorganisationens ledelse (bestyrelsen og direktør) sikre en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Følgende fremgår endvidere af driftsvejledningen:



11. maj 2021
Side 3 af 6

*Boligorganisationernes aflønning af de ansatte, herunder løn-
nings- og pensionsforhold for den øverste administrative ledel-
se, skal stå i rimeligt forhold til boligorganisationens størrelse
og arbejdsopgaver. Udgifterne må ikke overstige, hvad der efter
markedsforholdene er nødvendigt for at sikre en fuldt forsvarlig
og rationel drift.*

*Kommunen oplyste, at aflønning af administrativt personale selvsagt er i
fokus i tidens effektiviseringsdagsorden.*

*I forhold til rådgivning af hovedbestyrelsen om ansættelse af f.eks. direk-
tør, vil der være mulighed for at få rådgivning fra BL.*

Konkrete drøftelser

*Tilsynet har konkrete drøftelser med boligorganisationen vedrørende af-
lønnings af den øverste administrative ledelse, Serviceafdelingen (nu be-
nævnt Håndværkerafdelingen) og håndtering af habilitet.*

*I den sammenhæng er det især vigtigt løbende have fokus på aflønning af
den øverste administrative ledelse (direktøren) i boligorganisationen.
Kommunen lægger vægt på, at aflønningen følger driftsvejledningens an-
visninger, jf. ovenstående.*

*Aktuel habilitetssag blev drøftet og kommunen anser sagen for afsluttet
fremadrettet. Samtidig oplyste boligorganisationen, at den fremadrettet vil
sikre skriftlighed i forbindelse med håndtering af habilitetsspørgsmålet.*

*Serviceafdelingen, herunder aflønning og bestyrelshonorar, er ved at
blive undersøgt af kommunen, der vender tilbage med en afgørelse i sa-
gen.”*

Spørgsmål 2

*Hvordan førte de tilsyn med bestyrelsen/boligorganisationen ovenpå tilsyns-
sagen?*

Svar 2

Det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer omfatter et tilsyn
med den almene boligorganisation og ikke direkte med bestyrelsen.

Generelt består den kommunale tilsynsforpligtigelse med de almene boligor-
ganisationer i et meget omfattende tilsyn, hvilket er beskrevet i driftsbe-
kendtgørelsen:



“Den kommunalbestyrelse, der fører tilsyn med henholdsvis boligorganisationen og afdelingerne, påser, at driften er i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, bestemmelser, der er udstedt i medfør af disse love, og boligorganisationens vedtægter.”

11. maj 2021
Side 4 af 6

Tilsynet omfatter overordnet styringsdialog, økonomi, organisering, udlejning og støttede byggerier (opførelse og renovering).

Konkret vedrørende tilsynet med Østjysk Bolig henvises til besvarelse af spørgsmål 1. Supplerende kan det oplyses, at der løbende er gennemgang af regnskab, revisionsprotokol, spørgeskema, bestyrelsesberetning samt sagsbehandling i forhold til konkrete sager, herunder boligorganisationens byggesager.

Spørgsmål 3

Var boligorganisationen under skærpet tilsyn? Hvis nej - Hvorfor ikke?

Svar 3

På baggrund af tilsynets undersøgelse af en række driftsmæssige forhold i Østjysk Bolig, bl.a. vedrørende inhabilitet og aflønning af direktøren, blev det besluttet, at Teknik og Miljø midlertidig ikke ville tildele kvote til Østjysk Bolig til nye byggeaktiviteter.

Beslutningen indeholdt ikke begrebet ”skærpet tilsyn”, men i praksis var tilsynet mere omfattende end normalt.

Spørgsmål 4

Hvordan har tilsynet ageret i forhold til Østjysk Bolig frem mod henvendelsen fra en whistleblower - altså i perioden august 2017 til juni 2020?

Svar 4

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1 og 2. Desuden kan det oplyses, at der har været en løbende dialog med boligorganisationen og sagsbehandling af konkrete sager.

Det bemærkes, at whistleblowerens henvendelse medio 2020 omhandler forhold, som tilsynet ikke var bekendt med i 2017.

Spørgsmål 5

Hvad gjorde tilsynet for at sikre sig, at bestyrelsen var bekendt med konsekvenserne (straffen)?

Svar 5



Det er ikke tilsynets opfattelse, at der var tale om en egentlig straf, men et midlertidigt stop for tildeling af kvote af hensyn til boligorganisationens driftsforhold.

11. maj 2021
Side 5 af 6

Muligheden for at indføre et midlertidigt stop for tildeling af kvote til nye almene boligprojekter er tidligere blevet anvendt i flere tilfælde, bl.a. ud fra en vurdering af boligorganisationens økonomiske forhold sammenholdt med boligorganisationens samlede engagement. Renoveringsprojekter og igangværende projekter påvirkes ikke af en beslutning om et stop for nye kvotetildelinger. I forbindelse med den aktuelle sag om Østjysk Bolig er det også aftalt, at boligorganisationen ikke tildeles kvoter til nye byggeprojekter.

Østjysk Bolig blev orienteret om dette pr. brev. Jf. ovenstående besvarelse af spørgsmål 1 deltog boligorganisationen i et møde med tilsynet i september 2017 og i styringsdialogen i november 2017, hvor dette blev drøftet.

Spørgsmål 6

Hvad gjorde tilsynet for at sikre sig, at bestyrelsen kendte sit ansvar på baggrund af tilsynssagen og agerede derefter?

Svar 6

Der henvises til besvarelsen af spørgsmål 1.

Spørgsmål 7

Hvis organisationen fik en straf, hvorfor blev sagen så ikke afgjort?

Svar 7

Som tidligere nævnt under spørgsmål 5 er det ikke tilsynets opfattelse, at der var tale om en straf.

Spørgsmål 8

Havde tilsynet gjort bestyrelsen bekendt med, hvad der skulle ske for at "ophæve" straffen?

Svar 8

Som tidligere nævnt under spørgsmål 5 er det ikke tilsynets opfattelse, at der var tale om en straf.

I beslutningen sendt til boligorganisationen i juni 2017 blev det oplyst, at det midlertidige stop for tildeling af kvote ville blive opretholdt indtil driftsforholdene var afklaret. Det midlertidige stop blev formelt ophævet i marts 2020 efter anmodning fra Østjysk Bolig.

Med venlig hilsen



Bünyamin Simsek
Rådmand

/

Henrik Seiding
Direktør

11. maj 2021
Side 6 af 6