



Redegørelse Styringsdialog 2023 Østjysk Bolig

Dato: 9. november 2023
Tid: 13.00 –14:30
Sted: Blixens mødelokale Y3-120
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Forretningsfører Hosea Dutschke
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Laura Schwarz
Inger Quorning
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

20. december 2023
Side 1 af 9

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Sag: GEO-2023-001026
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Indledning

Styringsdialog 2023 bærer også præg af de særlige omstændigheder i Østjysk Bolig. Teknik og Miljø modtog medio 2020 en anonym henvendelse om påståede uregelmæssigheder i Østjysk Bolig. I den forbindelse blev der iværksat en intern undersøgelse og efterfølgende en advokatundersøgelse af eventuelle uregelmæssigheder i driften og administrationen af Østjysk Bolig. Advokatundersøgelsen blev afsluttet i foråret 2021.

Som følge heraf blev det aftalt med Østjysk Boligs bestyrelse, at Lejerbo blev indsat som midlertidig forretningsfører fra ultimo oktober 2020. På baggrund af advokatundersøgelsen udpegede Aarhus Kommune som tilsynsmyndighed i april 2021 Lejerbo som midlertidig forretningsfører. Den midlertidige forretningsfører fik til opgave at varetage ledelsen af boligorganisationen, herunder bestyrelsens opgaver. De nærmere opgaver for den midlertidige forretningsfører blev fastsat i et kommissorium og ved kommissoriets udløb i oktober 2021 valgte Aarhus Kommune at forlænge det til d. 31. marts 2022. Aarhus Kommune fremsendte d. 12. oktober 2021 en agterskrivelse til Østjysk Bolig vedrørende gennemførelse af tvungen administration af boligforeningen indtil udgangen af 2026.

Aarhus Kommune traf d. 31. august 2022 beslutning om forlængelse af den midlertidige forretningsførelsesperiode frem til d. 31. december 2023 og



midlertidig tvungen administration af Østjysk Bolig gældende til d. 31. december 2026 med Lejerbo som midlertidig forretningsfører og administrator.

20. december 2023
Side 2 af 9

Østjysk Boligs årsregnskab 2022 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument.

Baggrund

Aarhus Kommune gennemfører årligt den obligatoriske styringsdialog med de enkelte boligorganisationer i kommunen.

Som et led i styringsdialogen skal der af kommunen udfærdiges en redegørelse for den gennemførte dialog.

Drøftelserne tager udgangspunkt i styringsmålsætningerne, således som de fremgår af almenboligloven. Grundlaget for dialogen var styringsrapporten, oplysningsskemaerne for afdelingerne, årsregnskab 2022, årsberetning, spørgeskema, revisionsprotokollat, boligorganisationens hjemmeside m.v.

Den årlige redegørelse vil være et dynamisk dokument, der i forhold til de enkelte år vil beskrive udviklingen og aktuel status på en række centrale punkter.

Redegørelsen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside.

Mødet tog udgangspunkt i følgende dagsorden:

Dagsorden

1. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer
- Boligorganisationernes bystrategiske rolle
 - Opfølgning på fællesmødet d. 3. november 2022 mellem 5. kreds og Aarhus Kommune

2. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)
- Driftsbekendtgørelsens § 73
- Formueforvaltning
- Administrationsbidrag



20. december 2023
Side 3 af 9

- Henlæggelser

3. Udlejningssituationen

- Status

4. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger

5. Ledelse og beboerdemokrati

- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021:
 - Øget gennemsigtighed omkring boligorganisationernes drift, styrkelse af boligorganisationens bestyrelse, opgavefordeling direktør/bestyrelse, forretningsgange m.v.

6. Evt.

Referat

1. Byggesager

Boligorganisationens førsteprioritet er at sikre gennemførelse af aktive og igangværende nybyggeri og renoveringer. Derudover bruges kræfter på potentielle nye byggerier. På baggrund af Østjysk Boligs økonomiske problemer kan boligorganisationen ikke opstarte nye projekter om nybyggeri af almene boliger udover de igangværende projekter og projekter med erstatningsboliger.

Nybyggeri

- Journalisthøjskolen
300 ungdomsboliger og 50 familieboliger.
Skema B godkendt d. 7. oktober 2020.
Projektet er forsinket pga. entreprenørkonkurs. På konkurstidspunktet var byggeriet næsten halvt færdigt.
Projektet er i udbud igen, og der forventes godkendt et tilbud på færdiggørelse af byggeriet ultimo 2023.
Projektet forventes færdiggjort august 2025.
Den anslåede budgetoverskridelse udgør mere end 50 mio. kr., men kan først opgøres efter udbuddets afslutning og kontraktindgåelse.
- Storbylandsby II (afd. 28)
40 familieboliger, heraf 20 små statsstøttede boliger.
Skema B godkendt d. 27. august 2019.



Entreprenørkonkurs har medført overskridelser af tidsplan og budget
Forventet budgetoverskridelse på 12-15 mio. kr.
Afdelingen er gået i drift medio 2023 og er fuldt udlejet.

20. december 2023
Side 4 af 9

Renoveringer

- Afd. 6, Bispehaven:
Tryghedsrenoveringen blev afsluttet i 2021.
Skema C er forsinket pga. afklaring om afsætning af midler fra LBF.
Skema C forventes indberettet 2023.
Der forventes ikke budgetoverskridelse.
- Afd. 6, Bispehaven
Helhedsplanen.
Aarhus Kommune har udarbejdet og vedtaget en nedrivningslokalplan og udarbejdet en kvartersplan, som skal vedtages i august 2023.
Opstart for nedrivningsarbejdet 1. januar 2024 og omfatter 6 blokke med 310 boliger.
Der forventes ikke budgetoverskridelse.
- Afd. 9, Rønnehegnet (Havkærvænget)
Tagudskiftning som en del af den planlagte vedligeholdelse.
Det er uklart, om afdelingens henlæggelser er tilstrækkelige til at finansiere arbejderne.

Potentielle fremtidige byggerier:

- Bjørnholms Allé
Dialog med kommunen om fremtidigt byggeri på grunden.
Projektet er sat på pause, da der skal udarbejdes en ny lokalplan.
- Arresøvej (erstatningsboliger)
Er fortsat under udvikling.
100 boliger som erstatning for boliger, der rives ned i Bispehaven.
Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 boliger til Østjysk Bolig. Projektmuligheder under afklaring.
- Afd. 71, Mågevej/Randersvej, Skanderborg
Kombineret renoverings- og nybyggerisag, der allerede er oprettet i LBF. Sagen genoptages i 2023.

Boligorganisationernes bystrategiske rolle

Boligorganisationen er en del af det bystrategiske arbejde omkring Bispehaven.



20. december 2023
Side 5 af 9

2. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	-802	1.629	-1.168	1.104	1.183	2.583	3.304
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	-4.143	-5.557	-3.745	226	715	1.565	3.149
Egenkapital kr./pr. lejermål	-637	328	3.641	9.878	13.572	16.568	17.964

Samlet egenkapital

Regnskab 2022	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	-10.166.529	-12.009.920
Dispositionsfond kr.	8.320.903	-2.326.000

Årets resultat i 2022 er et underskud på 6 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært tab på nedlæggelse af Håndværkerafdelingen, byggesag Bjørnholms Allé og merudgifter i forhold til personale og revision.

I sommeren 2022 blev der truffet beslutning om at afvikle Østjysk Boligs Håndværkerafdeling. Håndværkerafdelingen er lukket med et underskud på 2,2 mio. kr. i 2022.

Egenkapitalen er faldet med 2,8 mio. kr. fra 2021 til 2022. Den disponible del af egenkapitalen er faldet fra -11,4 mio.kr. til -14,3 mio.kr.

Tilgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,7 mio. kr. – bidrag afd.
- 5,8 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 751 t.kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2022 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 6 mio. kr. – tilskud til afd.
- 3,7 mio. kr. – tilskud til tab v/lejedighed og fraflytning
- 3,4 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 1,5 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden



20. december 2023
Side 6 af 9

Den samlede dispositionsfond er faldet med 6,4 mio. kr. i 2022. Den likvide del af dispositionsfonden udgør -802 kr. pr. lejemålsenhed i 2022 (benchmark: 7.023 kr. pr. lejemålsenhed). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 6.205 kr. pr. lejemålsenhed er opnået. Boligorganisationen har indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne i 2022, ligesom der er budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2023.

Boligorganisationen har udarbejdet et scenarie for udviklingen i egenkapitalen frem til 2031. Revisor bemærker, at den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet forventningerne viser, at den samlede egenkapital vil være negativ i perioden 2023-2026, ligesom midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i en årrække. Østjysk Bolig har derfor en yderst begrænset stødpude til at imødegå uforudsete udviklinger. Det forventes, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfondens opbygning i minimum de næste 10 år.

Boligorganisationen anfører, at fremskrivningen af egenkapitalens udviklingen er et dynamisk dokument, som ændrer profil i takt med, at nye forhold opstår og andre bliver afklaret.

Det forventes fortsat, at uforudsete udgifter (eller tilskud) fra dispositionsfonden, der afgørende ændrer scenariet for fondens udvikling, indberettes til det kommunale tilsyn.

Arbejdskapitalens likvide del udgør -4.143 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.258 kr. pr. lejemålsenhed). I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Boligorganisationen planlægger at henlægge til arbejdskapitalen, indtil grænsen for indbetaling er nået.

Revisionsprotokol

I revisionsprotokollen for 2022 er der anført flere kritisable forhold, som også fremgik af revisionsprotokollen for 2020 og 2021. De væsentligste forhold er følgende:

- Beskrivelser af forretningsgange er mangelfulde og skal udbygges
- Det interne kontrolmiljø har været utilstrækkeligt og skal skærpes væsentligt
- Den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk
- Økonomistyringen er mangelfuld
- Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol

På baggrund af de fremhævede forhold kommer revisor med en række anbefalinger.



Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder både forretningsgange, kontroller m.v. samt IT-understøttelse. Det er ledelsens vurdering, at løsningen vil være, at Østjysk Bolig fremadrettet benytter Lejerbos administrative setup. Østjysk Bolig er overgået til Lejerbos systemer pr. 1. juli 2023.

20. december 2023
Side 7 af 9

Korrespondance med Landsbyggefonden (LBF)

I regnskabs gennemgangen af årsregnskabet for 2022 har LBF konstateret 5 forhold, der ønskes en tilbagemelding på. Østjysk Bolig har afsluttet korrespondancen med LBF.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Der er ikke udarbejdet notat om den økonomiske udvikling, økonomistyring og egenkontrol, 4. årlige mål mv. Østjysk Boligs ledelse oplyste, at dette vil blive udarbejdet fremadrettet.

Formueforvaltning

Boligorganisationen har haft et negativt afkast på afdelingernes midler i fællesforvaltning.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	5.306	4.790	4.804	4.129	4.125	4.112	4.022
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	6.222	6.577	4.765	4.666	4.728	5.579	5.018

Administrationsbidraget i 2022 ligger over benchmark i styringsrapporten (4.253 kr. pr. lejemålsenhed).

Østjysk Bolig blev formelt en del af Lejerbo pr. 1. januar 2023, og det forventes, at boligorganisationens overgang til Lejerbo vil medføre et lavere administrationsbidrag.

Henlæggelser

Det er revisors opfattelse, at Østjysk Boligs vedligeholdelsesplaner er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen, og henlæggelserne foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne.

Revisor bemærker, at en del af boligforeningens afdelinger har behov for fremmedfinansiering i forbindelse med planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Det anbefales, at bestyrelsen løbende overvåger dette behov og sikrer, at afdelingerne har midler til gennemførelse af de planlagte renoveringer.



Det fremgår fortsat af spørgeskemaet, at i de afdelinger, hvor der ifm. indarbejdelse af kloakseparering i PPV-skemaet ikke er tilstrækkelige midler, vil der skulle findes en løsning i samarbejde med kommunen.

20. december 2023
Side 8 af 9

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning

Østjysk Bolig har indtil videre modtaget 22 granskningsrapporter, og boligorganisationen er i gang med at gennemgå rapporterne.

3. Udlejningssituationen

Lejetaget udgør 1,9 mio. kr. i 2022. 12 afdelinger har haft tab som følge af lejeledighed. Der har overvejende været tomgang i ungdomsboligerne.

Det oplystes på mødet, at der fortsat er væsentlige udlejningsvanskeligheder i afd. 17, Atriumhuset (ungdomsboliger og mødrekollegium).

4. Effektivisering

Østjysk Boligs effektivitet er på 74% i 2022 og ligger under regionsgennemsnittet (81%).

Der er 18 afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet). Heraf har 12 afdelinger har været røde de seneste 3 år, og der er lavet handlingsplaner for afdelingerne.

Østjysk Bolig bemærker i styringsrapporten, at der i 2021 ikke er indberettet tal for organisationen. Dermed tæller dette år som rød i alle afdelinger og kan dermed resultere i et forkert billede.

Boligorganisationen har i årets løb deltaget i 6 ud af 8 udbud via AlmenIndkøb, som forventes at medføre store besparelser.

5. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der 4 afdelinger i Aarhus Kommune uden afdelingsbestyrelse.

Anbefalinger fra 5. kreds' og Aarhus Kommunes afrapportering af 18. august 2021

Der arbejdes med principperne for God Almen Ledelse i organisationen, og de vil bl.a. indgå i Lejerbos bestyrelsesundervisning til den nye bestyrelse i Østjysk Bolig.



D. 28. november 2023 blev der på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde valgt en ny beboervalgt organisationsbestyrelse i Østjysk Bolig med virkning fra d. 1. januar 2024.

20. december 2023
Side 9 af 9

6. Evt.

Ingen bemærkninger.