



22. december 2022
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2022 Østjysk Bolig

Dato: 22. november 2022
Tid: 13.00 –14:30
Sted: Blixens mødelokale Y1-108
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Konstitueret direktør Mariane Toft-Dallgaard
Bestyrelsesmedlem Henrik Ricken
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Torsten Kjær Ravn
Sebastian Salomon Cohen
Johanne Damgaard Sørensen

Teknik og Miljø
Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Direkte telefon: 41 87 35 57

Direkte e-mail:
sjod@aarhus.dk

Sag: GEO-2022-026205
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Indledning

Styringsdialog 2022 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.



22. december 2022

Side 2 af 8

Aarhus Kommune traf d. 31. august 2022 beslutning om forlængelse af den midlertidige forretningsførelsesperiode frem til d. 31. december 2023 og tvungen midlertidig administration af Østjysk Bolig gældende til d. 31. december 2026 med Lejerbo som midlertidig forretningsfører og administrator.

Østjysk Boligs årsregnskab 2021 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 2021, 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. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

- Orientering om dialogværktøjet

2. Byggesager

- Status på nybyggeri og renoveringer

3. Økonomi, drift og administration

- Økonomi i hovedselskabet
 - Egenkapital (scenarie for udvikling)
- Revisionsprotokol
- Korrespondance med LBF?
- Driftsbekendtgørelsens § 73



22. december 2022
Side 3 af 8

- Formueforvaltning
- 4. Vedligeholdelsesplaner**
 - Ufinansierede planer
 - Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
- 5. Effektivisering**
 - Mindre effektive afdelinger
- 6. Ledelse og beboerdemokrati**
 - Status
 - Afdelinger uden afdelingsbestyrelse
- 7. Evt.**

Referat

1. Bæredygtighedsstrategi for almene boliger

Tilsynet orienterede om dialogværktøjet.

2. Byggesager

Boligorganisationens førsteprioritet er at sikre gennemførelse af aktive og igangværende nybyggeri og renoveringer. Derudover bruges kræfter på potentielle nye byggerier.

Nybyggeri

- Journalisthøjskolen:
 - 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger
 - Skema B godkendt d. 7. oktober 2020
 - Byggestart d. 1. juni 2021, og projektet forventes at stå færdigt i sommeren 2024
- Storbylandsbyen II:
 - 40 familieboliger
 - Skema B godkendt d. 27. august 2019
 - Byggeriet startede op igen d. 1. maj 2021 og forventes at stå færdigt i marts 2023
 - Forventet budgetoverskridelse på 7-8 mio. kr.

Projekterne er bl.a. forsinkede pga. entreprenørkonkurs i juni 2022.

Renoveringer

- Afd. 6, Bispehaven:



Tryghedsrenoveringen blev afsluttet i 2021
Skema C forventes indberettet i maj 2022

- Afd. 71, Mågevej/Randersvej, Skanderborg
Kombineret renoverings- og nybyggerisag, der allerede er oprettet i LBF

22. december 2022
Side 4 af 8

Potentielle fremtidige byggerier:

- Bjørnholms Allé:
Dialog med kommunen om fremtidigt byggeri på grunden
- Arresøvej
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
- Ry
Projektmuligheder under afklaring
- Nye: Grundkøbsoption ifm. etape 2

3. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejemaal- enhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	1.629	-1.168	1.104	1.183	2.583	3.304	8.054
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	-5.557	-3.745	226	715	1.565	3.149	5.575

Egenkapital kr./pr. lejemaal	328	3.641	9.878	13.572	16.568	17.964	17.548
---------------------------------	-----	-------	-------	--------	--------	--------	--------

Samlet egenkapital

Regnskab 2021	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	-13.729.721	-16.110.792
Dispositionsfond kr.	14.679.969	4.723.322

Årets resultat i 2021 er et underskud på 6,1 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes primært øgede udgifter til administration/personale inkl. kommissorieopgaver og oprydning, mindre byggesagshonorar end budgetteret og omkostninger ifm. ophør af hårde hvidevareaftaler.



22. december 2022

Side 5 af 8

Egenkapitalen er faldet med ca. 9,6 mio. kr. fra 2020 til 2021. Faldet i egenkapital skyldes primært årets resultat, tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytninger samt indbetaling til nybyggerifonden.

Disponibel egenkapital er steget fra minus 14,2 mio.kr. til minus 11,4 mio.kr.

Boligorganisationens scenarie for udviklingen i egenkapitalen frem til 2031 viser, at den disponible del vil først blive positiv omkring 2029. 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 ændrer scenariet for fondens udvikling, indberettes til det kommunale tilsyn.

Håndværkerafdelingen har i 2021 haft et underskud på 527 t.kr., og den negative egenkapital er vokset. Håndværkerafdelingen er ikke en selvstændig juridisk enhed. Østjysk Bolig hæfter derfor for den negative egenkapital og øvrige forpligtelser mv. og er forpligtet til løbende at stille midler til rådighed for den løbende drift. I scenariet for udviklingen i egenkapitalener er der ikke taget højde for forpligtelserne i Håndværkerafdelingen. Efter det oplyste er Håndværkerafdelingen lukket med et underskud på 1,9 mio. kr. i 2022.

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 3,9 mio. kr. fra 2020 til 2021.

Tilgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

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

Afgang dispositionsfond 2021 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4 mio. kr. – tilskud til afd.
- 3,2 mio. kr. – tilskud til tab v/lejeledighed og fraflytning
- 3,3 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 1,5 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden

Den likvide del af dispositionsfonden udgør 1.629 kr. pr. lejemålsenhed i 2021 (benchmark: 7.430 kr. pr. lejemålsenhed). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 5.826 kr. pr. lejemålsenhed er opnået. Boligorganisationen har indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne i 2021, ligesom der er budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2022.



22. december 2022
Side 6 af 8

Revisor bemærker, at den forventede udvikling i egenkapitalen er kritisk, idet midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i en år-række. Dermed har Østjysk Bolig en yderst begrænset stødpude til at imødegå uforudsete udviklinger. Det forventes, at afdelingerne skal indbetale til dispositionsfondens opbygning de næste 8-10 år.

Arbejdskapitalens likvide del udgør -5.557 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.476 kr. pr. lejemålsenhed). I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Afdelingerne har indbetalt til arbejdskapitalen i 2021. Boligorganisationen planlægger at henlægge til arbejdskapitalen, indtil grænsen for indbetaling er nået.

Landsbyggefondens garantiordning finder anvendelse for boligorganisationen.

Revisionsprotokol

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

- Beskrivelser af forretningsgange er mangelfulde
- 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 ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyring. Det gælder både forretningsgange, kontroller m.v. samt IT-understøttelse. Ledelsen planlægger, at Østjysk Bolig fremadrettet skal benytte Lejebos administrative set-up. Dette forventes at adressere de fleste forhold, som revisionen har anført.

Korrespondance med LBF

Østjysk Bolig har ikke haft en korrespondance med LBF pba. deres regnskabs gennemgang af årsregnskab 2021.

Driftsbekendtgørelsens § 73

Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol, tilhørende budgetter og effektiviseringstiltag i 2020 og 2021. Østjysk Boligs ledelse har oplyst, at det forventes at ske i forbindelse med overgang til Lejebos administrative setup.



22. december 2022
Side 7 af 8

Formueforvaltning

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

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.790	4.804	4.129	4.125	4.112	4.022	4.034
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	6.577	4.765	4.666	4.728	5.579	5.018	3.901

Administrationsbidraget i 2021 ligger over benchmark i styringsrapporten (4.259 kr. pr. lejemålsenhed).

Det er ledelsens opfattelse, at hjemtagelsen af byggehonorarer i perioden 2017-2019 ikke har hængt sammen med fremdriften i byggesagerne, hvilket har medført, at der er indtægtsført for høje byggesagshonorarer. Indtægterne skulle i stedet have været opkrævet via administrationsbidraget. Ledelsen har besluttet at hæve administrationsbidraget med virkning fra 2022.

4. Vedligeholdelsesplaner

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 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.

Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning
Østjysk Bolig afventer resultatet af granskningen.



22. december 2022
Side 8 af 8

5. Effektivisering

Østjysk Boligs effektivitet er på 73,4% i 2021 og ligger under regionsgennemsnittet (81,6%).

Der er 17 afdelinger med røde markeringer (lav effektivitet), og 5 afdelinger har været røde de seneste 3 år.

I 2021 har der været EU-udbud af grønne områder og vintervedligeholdelse samt bygningsforsikring. Det har medført store besparelser, som betyder, at huslejen i 2023 kan holdes i ro.

6. Ledelse og beboerdemokrati

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 8-10 afdelinger uden afdelingsbestyrelse. I afdelinger uden afdelingsbestyrelse er der en kontaktperson.

Østjysk Boligs ledelse oplever, at der er et velfungerende og opsøgende beboerdemokrati i afdelingerne.

7. Evt.

Ingen bemærkninger.