



14. december 2021
Side 1 af 8

Redegørelse

Styringsdialog 2021 Østjysk Bolig

Dato: 9. december 2021
Tid: 12.30 –14:00
Sted: Blixens mødelokale Y1-106
Deltagere: Tilstede fra boligforeningen
Konstitueret direktør Mariane Toft-Dallgaard
Bestyrelsesmedlem Henrik Ricken
Tilstede fra Aarhus Kommune
Claus Bo Jensen
Jørn Hedeby
Cecilie Kjærgaard
Trine Birk
Torsten Kjær Ravn
Johanne Damgaard Sørensen

TEKNIK OG MILJØ

Bystrategi
Aarhus Kommune

Almene Boliger

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Telefon: 89 40 23 60
Direkte telefon: 41 87 35 57

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

Sag: 21/043611-6
Sagsbehandler:
Johanne Damgaard Sørensen

Indledning

Styringsdialog 2021 med Østjysk Bolig bærer præg af de særlige omstændigheder i boligforeningen. 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.

På baggrund 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 har fremsendt agterskrivelse vedrørende gennem-



førelse af tvungen administration af Østjysk Bolig indtil udgangen af 2026. Agterskrivelsen er sendt i høring ved boligorganisationens repræsentantskab.

14. december 2021
Side 2 af 8

Østjysk Boligs organisationsbestyrelse trak sig i april 2021, og organisationen skiftede i 2021 revisor, valgt af repræsentantskabet. Et nyt revisionsfirma har startet forfra med revisionen af regnskabsåret 2020, og dette regnskab er afsluttet i slutningen af november/starten af december 2021. På baggrund af disse omstændigheder er Østjysk Boligs regnskab 2020 afsluttet og indsendt for sent til kommunen.

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 2020, 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.

Dagsorden

1. Økonomi, drift og administration

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

2. Vedligeholdelsesplaner

- Ufinansierede planer
- Status/konklusioner ift. den obligatoriske granskning



14. december 2021
Side 3 af 8

3. Effektivisering

- Mindre effektive afdelinger – evt. handleplaner
- Drøftelse potentialer ift. indkøb
- Drøftelse potentialer ift. rentable energieffektiviseringer

4. Ledelse og beboerdemokrati

- Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020
 - Transparens
 - Opgavefordeling direktør/bestyrelse
- Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision
- Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020
- Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

5. Byggesager

- Nybyggeri
- Renoveringer

6. Opfølgning på afdeling med fleksibel udlejning og observationsområder

- Drøftelse af afdelingen omfattet af fleksibel udlejning samt observationsområder, såfremt der er behov herfor.

7. Evt.

1. Økonomi, drift og administration

Dispositionsfond/arbejdskapital

Kr. pr. lejermåls- enhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Dispositionsfond (likvid del) kr. pr. lejemål	-1.168	1.104	1.183	2.583	3.304	8.054	9.382
Arbejdskapital (likvid del) kr. pr. lejemål	-3.745	226	715	1.565	3.149	5.575	5.846
Egenkapital kr./pr. lejemål	3.641	9.878	13.572	16.568	17.964	17.548	19.347



14. december 2021
Side 4 af 8

Samlet egenkapital

Regnskab 2020	I alt	disponibel
Arbejdskapital kr.	-8.053.116	-10.860.250
Dispositionsfond kr.	18.612.126	-3.387.806

Årets resultat i 2020 er et underskud på ca. 11,9 mio. kr., som er finansieret af arbejdskapitalen.

Egenkapitalen er faldet med ca. 18 mio. kr. fra 2019 til 2020.

Årets resultat og egenkapitalen er påvirket af udgifter til advokatundersøgelsen udført af Kromann Reumert og Deloitte, den igangværende sag om mistanke om besvigelser samt afklaring og oprydning i forbindelse med, at Lejerbo er indsat om administrator.

Den samlede dispositionsfond er faldet med ca. 6,2 mio. fra 2019 til 2020.

Tilgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 1,7 mio. kr. – bidrag afd.
- 5,4 mio. kr. – ydelser udamortiserede lån
- 61 t. kr. – nettoprovenu ved likvidation af en afdeling
- 0,7 mio. kr. – pligtmæssige bidrag

Afgang dispositionsfond 2020 fordeler sig på følgende hovedposter:

- 4,2 mio. kr. – tilskud til afd.
- 1,5 mio. kr. – tilskud til fraflytning/lejeledighed
- 3,1 mio. kr. – indbetaling til LBF
- 1,4 mio. kr. – indbetaling til nybyggerifonden
- 3,9 mio. kr. – tilskud til afd. og boligorg.

Der er givet tilskud fra dispositionsfonden på 3,9 mio. kr. til udgifter ifm. den interne undersøgelse foretaget af EY og den efterfølgende advokatundersøgelse foretaget af Kromann Reumert og Deloitte.

Den likvide del af dispositionsfonden udgør -1.168 kr. pr. lejemålsenhed i 2020 (benchmark i styringsrapporten: 7.609 kr. pr. lejemålsenhed). Der er krav om indbetaling til dispositionsfonden indtil minimumskravet på 5.763 kr. pr. lejemålsenhed er opnået. Boligorganisationen har indbetalt til dispositionsfondens opbygning efter reglerne i 2020, ligesom der er budgetteret med bidrag fra afdelingerne i 2021.

Revisor bemærker, at den forventede udvikling i dispositionsfonden er kritisk, idet midlerne i dispositionsfonden forventes at være på et lavt niveau i



en årrække. Dermed har Østjysk Bolig en yderst begrænset stødpude til at imødegå uforudsete udviklinger. Boligorganisationens scenarie for udviklingen i dispositionsfonden frem til 2031 viser, at der er en positiv udvikling over hele perioden, men den disponible andel vil først blive positiv omkring 2026.

14. december 2021
Side 5 af 8

Det oplystes, at der i scenariet for dispositionsfondens udvikling var indarbejdet det allerede disponerede tilskud til afd. 3 samt dispositionsfondens udlån, der i 2021 overtages af afdelingerne og finansieres af egne midler eller låneoptag.

Det blev på mødet aftalt, at uforudsete udgifter (eller tilskud) fra dispositionsfonden, der ændrer scenariet for fondens udvikling, skal indberettes til det kommunale tilsyn.

Arbejdskapitalens likvide del udgør -3.745 kr. pr. lejemålsenhed (benchmark: 2.589 kr. pr. lejemålsenhed). I henhold til lovgivningen kan boligorganisationen beslutte, at afdelingerne skal betale bidrag til opbygning af arbejdskapitalen. Der er budgetteret med bidrag i 2021.

Korrespondance med LBF

Østjysk Bolig regnskabsafregning for 2020 har været forsinket, og organisationen har endnu ikke haft en korrespondance med LBF.

Driftsbekendtgørelsens §73

Der er ikke udarbejdet notat om forvaltningsrevision og egenkontrol, tilhørende budgetter og effektiviseringstiltag. Ledelsen har oplyst, at det forventes at blive udarbejdet ifm. budgettet for 2022.

Formueforvaltning

Boligorganisationen har haft et afkast på 0,36% i 2020 på afdelingernes midler i fællesforvaltning.

Administrationsbidrag

Kr. pr. lejemålsenhed	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Administrationsbidrag kr. pr. lejemål	4.804	4.129	4.125	4.112	4.022	4.034	4.049
Nettoadministrationsudgift kr. pr. lejemål	4.765	4.666	4.728	5.579	5.018	3.901	4.094

Administrationsbidraget i 2020 ligger over benchmark i styringsrapporten (4.160 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 mere end byggesagernes stude retfærdiggør. Indtægterne skulle derfor i stedet have været opkrævet via administrationsbidraget. Ledelsen har på den baggrund besluttet at hæve administrationsbidraget med virkning fra 2022.

14. december 2021
Side 6 af 8

2. Vedligeholdelsesplaner

Det er revisors opfattelse, at Østjysk Boligs vedligeholdelsesplaner er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningen, og henlæggelserne foretages i overensstemmelse med vedligeholdelsesplanerne. Boligforeningen er tilstrækkelig forberedt til ekstern granskning. Granskningen er endnu ikke iværksat.

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.

Østjysk Bolig arbejder fortsat med 50-årige vedligeholdelsesplaner. Boligforeningen forventer fremadrettet at arbejde med Lejerbos værktøj til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Kommunen oplyste, at henlæggelsesniveauet i Østjysk Bolig har været drøftet over en årrække med boligorganisationen, bl.a. på baggrund af det lave henlæggelsesniveau i forhold til de øvrige boligorganisationer i Aarhus.

3. Effektivisering

Østjysk Boligs effektivitet er på 79,9% i 2020 og ligger lidt under regions gennemsnittet (81,3%). Der er ikke udarbejdet effektivitetstal for de enkelte afdelinger i styringsrapporten.

I 2020 er der ikke arbejdet med særlige indsatser vedrørende effektivisering.



14. december 2021
Side 7 af 8

4. Ledelse og beboerdemokrati

Bestyrelsens opgave og ansvar – opfølgning dialog 2020

Til styringsdialog 2020 ønskede kommunen en drøftelse af bestyrelsesarbejdet og eventuelle medarbejderfordele, herunder rabataftaler i forbindelse med personaleindkøb, deltagelse i erhvervsnetværk og praksis for håndtering af modtagelse af gaver fra leverandører.

Kommunen gjorde bl.a. opmærksom på, at bestyrelsen har det overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen, herunder det juridiske og økonomiske ansvar.

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.

Samtidig blev det bemærket, at der lægges vægt på, at det sikres, at bestyrelsen har de nødvendige kompetencer til at løfte bestyrelsens opgaver og ansvar.

Kontrolmiljø/procedurer/forvaltningsrevision

I revisionsprotokollen for 2020 anfører revisor flere kritisable forhold. 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 egenkontrol og forvaltningsrevision.
- Mangler og svagheder i de generelle it-kontroller har væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen.

På baggrund af de fremhævede forhold kommer revisor med en række anbefalinger. Østjysk Bolig forventer, at dette også vil gøre sig gældende i 2021 eftersom Lejerbos setup og administrative systemer først forventes indarbejdet i 2022.

Medarbejderfordele mv. – opfølgning dialog 2020

Ingen bemærkninger.

Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Der er 9 afdelinger uden afdelingsbestyrelse.



5. Nybyggeri og renovering

14. december 2021
Side 8 af 8

Nybyggeri

- Bjørnholms Allé: 108 ungdomsboliger. Det meste af 2020 er brugt på at afvente lokalplanen. Projektet ændres til familieboliger.
- Journalisthøjskolen: 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger. Byggestart d.1. juni 2021, og projektet skal stå færdigt til sommeren 2023.
- Storbylandsbyen II: 40 boliger. Byggeriet med ny entreprenør startede op igen d. 1. maj 2021, og det skal stå færdigt til sommeren 2022

Renoveringer

- Bispehaven: Tryghedsrenoveringen blev afsluttet i sommeren 2021.
- Mågevej, Ry: planlægger en større renovering af en lille ældre afdeling.
- Ryhaven: påbegyndt arbejde med udearealerne i afdelingen i 2020, som blev sat i stå pga. corona og advokatundersøgelsen.

Byggesag, afd. 3

Revisors undersøgelse af byggesagen i afd. 3 er ikke afsluttet. Der gives en revisionspåtegning med forbehold for anskaffelsessummen i afdelingsregnskabet for afd. 3, da den sandsynligvis er 1,7 mio. kr. for høj.

6. Opfølgning på afdeling med fleksibel udlejning og observationsområder

Bispehaven har oplevet en stigning i forhold til kategoriseringsmodellen, hvilket primært skyldes kriminalitetssigtede unge og skolefravær. I forhold til arbejdsmarkedstilknytning har der gennem en længere periode været en fin udvikling, som dog er status quo fra 2019 til 2020. Andelen af beboere i alderen 18-64 år udenfor beskæftigelse ligger dog fortsat væsentligt højere end gennemsnittet for de almene boliger i Aarhus Kommune.

Pr. 8/12 er der 136 ledige boliger i Bispehaven. Der er kun tomgang i nedrivningsblokkene.

7. Evt.