

Referat af bestyrelsesmøde i Østjysk Bolig den 13. december 2021 på Teams

Deltagere fra Lejerbo: Adm. direktør Palle Adamsen, direktør Henrik Ricken, direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører (midlertidig direktør hos Østjysk) Mariane Toft-Dallgaard, kommunikationschef Tine Staun Petersen og projektleder Lise Larsen Sodborg (referat).

Dagsorden	Beslutninger / konklusioner
<p>1. Den midlertidige forretningsfører skal i forretningsførerperioden varetage de opgaver som bestyrelsen og den af bestyrelsen ansatte direktør varetager</p>	<p>Styringsdialog Henrik og Mariane orienterede fra styringsdialog-møde med Aarhus Kommune 9.12.2021. Her blev både Østjysk Boligs drift, udlejning og byggesager gennemgået og der var en snak med tilsynet om det kommende repræsentantskabsmøde 16.12. og Østjysk Boligs repræsentantskab generelt. Tilsynet spurgte ind til revisionsprotokollen og hvilke tiltag, der nu er iværksat, og her måtte Henrik og Mariane gøre opmærksom på, at meget først vil blive rettet/løst i 2022, når Østjysk Bolig fx migrerer over på Lejerbos IT-systemer for bedre forretningsgange og kontrolsystemer.</p> <p>Repræsentantskabsmøde 16.12.2021 Palle orienterede om den mundtlige beretning på mødet. Her anførte han, at det er vigtigt at huske, at det er beretning for 2020, der skal aflægges, og at det interessante punkt for repræsentantskabet er agterskrivelse og regnskab. Derfor skal den mundtlige beretning kun være ganske kort og lede op til, at Deloitte og Kromann Reumert orienterer om advokatundersøgelsen. Mariane sørger for, at Bjarne Zetterstrøm er briefet om både dagsorden, indkomne forslag osv. Henrik og Mariane aftaler med Deloitte og Kromann Reumert, hvordan deres rolle på mødet skal være. Bestyrelsen havde dernæst en kort debat om, hvor meget udviklingen i egenkapitalen skal foldes ud ved repræsentantskabsmødet.</p> <p>Bestyrelsen har modtaget en række spørgsmål fra et repræsentantskabsmedlem efter beretning og regnskab er sendt ud til repræsentantskabet. Spørgsmål og svar blev gennemgået på mødet og kan også læses her:</p> <p>Spørgsmål <u>Genopretningsplan for egenkapitalen:</u> <i>På side 15 i beretningen har I vist en graf og en tabel over egenkapitalens udvikling. Som jeg forstod på jer i torsdags er der tale om en fremskrivning, men jeg blev aldrig helt klog på, hvilke forudsætninger, der ligger bag ved. Jeg vil gerne bede om en specifikation af afgang og tilgang. Jeg forstår jeg ikke, hvorfor der i 2021 er indlagt tilskud til afdelinger og boligorganisation på 11.926.914 kr., hvad er forklaringen på, at den er så høj?</i></p> <p>Svar Tilskuddet er opgjort som følger: Advokatundersøgelsen udgør en udgift på 7,9 mio. kr., som blev betalt i 2021, hvorfor tilskuddet fra Dispositionsfonden skal udgiftsføres med de 7,9 mio. kr. i 2021. Dog er udgiften kendt ved aflæggelse af</p>

regnskab 2020, hvorfor den her optræder som en del af underskuddet på 11.682.307 kr.

Derudover udgør afgang i 2021 yderligere ca. 4,1 mio. kr., som er de samme tilskud og huslejestøtte som tidligere år, fastsat i forhold til den aftrappingsplan, der er planlagt af tidligere administration og organisation.

Spørgsmål

På informationsmødet for afdelingsbestyrelserne 15. juni 2021, oplyste I jf. referatet, at Lejerbo arbejdede på et "katalog over muligheder, der kan skrues på" i forhold til en genopretning af egenkapitalen. Jeg forsøgte i torsdags at få svar på, hvad det er for nogle muligheder, der var med i dette katalog og hvorvidt I har gjort brug af dem. Jeg vil gerne bede om en forklaring på, hvilke handlemuligheder I har set på og hvilke der er en del af fremskrivningen af egenkapitalen.

Svar

De 3 scenarier er kort ridset op på digitalt opfølgingsmøde den 20. august med Århus Kommune. Kommunen bad os skitsere mulighederne overfor LBF. Der har været samtaler med Landsbyggefonden – som er udmøntet i et notat fra Lejerbo til Landsbyggefonden og til Kommunen. Dette notat har repræsentantskabet indsigt i via aktindsigt i kommunen – og dermed også eventuel korrespondance Landsbyggefonden har haft i den forbindelse. Notatet er vedlagt dette referat.

Lejerbo har alene kendskab til den indstilling fra LBF, der medfulgte agterskrivelsen og som vi har videreformidlet til repræsentantskab og afdelingsbestyrelser.

Spørgsmål

I aktindsigten i sagen fra Aarhus Kommune, kan jeg se, at I har ansøgt om fritagelse for dækning af tab i forbindelse med fraflytninger og tab ved lejeledighed. Det fremgår tillige af referat fra organisationsbestyrelsesmødet 27. september 2021, at Aarhus Kommune har meddelt afslag på ansøgningen. Det fremgår imidlertid ikke af sagen ved Aarhus Kommune og på forespørgsel derom, har Jørn Hedeby oplyst, at Aarhus Kommune endnu ikke har truffet en afgørelse. Det virker lidt mærkeligt og jeg kunne derfor godt tænke mig en forklaring på, hvad I mener med det, der står i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet 27. september 2021.

Svar

I referatet refereres et mundtligt afslag som blev meddelt på digitalt opfølgingsmøde med kommunen. Det skriftlige afslag er kommet langt senere; den 26. november 2021 via E-Boks.

Dispositionsfondens dækning af tab er ikke medtaget i fremskrivningen, da vi først modtog det skriftlige afslag så sent. I 2021 vil det blive medtaget igen – med mindre vi søger og opnår tilsagn. Fremskrivningen vil være dynamisk og ikke stationær. Der kan være nye tilskud/huslejestøtte, som skal gives. Det vil være kommunen, der afgør, hvad der kan ske af væsentlige ændringer. Men fremskrives de historiske tab som i snit er 1,4 mio. kr årligt vil det udgøre et beløb på omkring 7 mio. kr. frem til 2027.

Spørgsmål

Jeg er lidt i tvivl om, hvorvidt lån til køkken/bad er flyttet fra dispositionsfonden til afdelingerne i 2021. Er det korrekt forstået, at de er det og derved ikke længere disponerer over ca. 14 mio.kr. i dispositionsfonden? Eller er der kun tale om, at de nye lån lægges i afdelingerne?

Svar

Lån på 14 mio. er flyttet til afdelingernes egenfinansiering og det sker i 2021 – og det er meddelt på afdelingsmøderne og er en del af fremtidens budgetter. Ved ny ordning skal finansieringen ske via afdelingen. Fra 2022 er egenkapitalen ikke belastet af disse lån til den enkelte bolig. Det er indregnet i fremskrivning.

Spørgsmål

Som jeg læser det af regnskabet, er der et bidrag fra dispositionsfonden på den andel af omkostningerne i forbindelse med advokatundersøgelsen, som er betalt i 2020. Er det korrekt? Jeg læser det også samtidig sådan, at der er hensat et beløb svarende til den andel af omkostningerne i forbindelse med advokatundersøgelsen, som er betalt i 2021, således at de samlede omkostninger til advokatundersøgelsen er indeholdt i regnskab 2020. Er det korrekt? Hvis det er, undrer det mig, at dispositionsfonden kun bidrager til den del, der er afholdt i 2020 og ikke i 2021, hvorved den resterende del betales fra arbejdskapitalen. Hvad er grunden til dette?

Svar

Det er en beslutning fra kommunen. Se besvarelse ovenfor.

Spørgsmål

Generelt tror jeg, at jeg mangler selve "genopretningsplanen", som jeg ikke helt ser i fremskrivningen af egenkapitalen ud fra status quo, som grafen og tabellen i beretningen vel reelt set begrænser sig til at være.

Svar

Det er en stram styring af den disponible egenkapital, som er omdrejningspunktet for genopretningen af Østjysk Bolig. Styringskompleksiteten reduceres ved, at selskabets udgifter til administration håndteres gennem et administrationshonorar, og at Lejerbo har ansvar og risiko ved ansættelser og øvrige administrative udgifter. Ved at føre Østjysk Bolig ind i et Lejerbo-set up vil vi på forholdsvis kort tid kunne imødegå de mange kritiske bemærkninger om svagt kontrolmiljø og manglende forretningsgange. Den nye bestyrelse får til opgave at sikre en stram prioritering over for afdelingerne og vil i sagens natur kun have et begrænset økonomisk råderum.

Spørgsmål

LBF – garantiordninger:

I aktindsigten i sagen fra Aarhus Kommune er der som jeg nævnte i torsdags et notat fra Lejerbo. Af notatet fremgår det, at I har afholdt møde med Landsbyggefonden for at finde frem til en løsning for Østjysk Bolig som i videst mulig omfang ville indebære, at Landsbyggefonden økonomisk kunne støtte op om boligorganisationen, herunder aktivere garantiordninger. Jeg forsøgte at spørge til det i torsdags, men synes ikke helt, jeg fik et tydeligt svar og jeg vil derfor gerne have oplyst, hvilke garantiordninger, der kan komme i spil fra Landsbyggefonden, herunder om der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden herom. Hvis garantiordningerne aktiveres, hvor

store beløb vil det så dreje sig om? Er der tale om lån der senere skal betales tilbage?

Svar

Det er en ordning Landsbyggefonden kan tage i brug i tilfælde som Østjysk Bolig, hvor der er risiko for afdelingernes økonomi. Det kommer for vidt at beskrive det her. Se i stedet på dette link: [Regler om garantiordning - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#) Det er ikke et repræsentantskab, en bestyrelse eller en kommune, der kan træffe beslutning om brug af garantiordningen. Det kan kun Landsbyggefonden.

Spørgsmål

Regnskab 2020:

Jeg er lidt forvirret omkring fortegnene i note 26 omkring dispositionsfonden i forhold til fortegnene i note 27 omkring arbejdskapitalen. Kan vi blive enige om, at fortegnene i note 27 er forkerte?

Svar

Enig

Spørgsmål

Det fremgår af ledelsesberetningen og note 9 i regnskabet, at der er tilbageført byggesagshonorarer på 5.370.870 kr. som følge af, at der i årene 2017-2019 er "indtægtsført mere end byggesagernes stude retfærdiggør". Jeg kunne godt tænke mig at høre, om det ikke betyder, at indtægterne vil tilgå selskabet igen, når de pågældende byggesager er på stader som retfærdiggør det? Og hvis det er tilfældet, hvordan der så er taget højde for det i genopretningsplanerne? Hvis ikke det er tilfældet, hvad er så årsagen til det?

Svar

Tidligere ledelse har beregnet byggesagshonorarerne for højt i forhold til hvad de kan få efter budgetterne, på for tidlige stadier i byggesagerne og endda også faktureret på sager, der ikke realiseres. I fremtidige budgetter indtægtsføres de opdaterede byggesagshonorarer, hvilket også er sket for budget 2022.

Spørgsmål

Som vi talte om i torsdags, fremgår det af jeres notat til Aarhus Kommune, at I på et møde med Landsbyggefonden har fremlagt tre scenarier for Landbyggefonden, herunder at Østjysk Bolig fortsætter som selvstændigt boligselskab med egen administration, en løsning hvor der fusioneres med en anden boligorganisation og endelig en løsning hvor man fortsætter som en selvstændig boligorganisation tilknyttet et administrationsselskab. Udover ovenstående spørgsmål, vil jeg, som vi også gjorde på mødet i torsdags, opfordre dig til at dele beskrivelsen af de tre scenarier med repræsentantskabet.

Svar

Den er delt i forhold til den aktindsigt repræsentantskabet har bedt om hos Aarhus Kommune og notatet er desuden vedlagt dette referat.

Kreditgivere

3. december 2021 havde Mariane og Henrik møde med Østjysk Boligs kreditgivere. De forskellige realkreditinstitutter og pengeinstitutter blev her orienteret om regnskab, revisionsprotokollat osv. Den generelle

	<p>stemning var god, og der var forståelse for de løsninger og tiltag, der blev præsenteret. Mødet blev afholdt for at undgå, at offentliggørelsen af regnskab 2020 fx ville medføre lukning af byggekreditter som oplevet i foråret 2021.</p> <p>Efter mødet har deltagerne givet skriftlige tilbagemeldinger, der betrykker bestyrelsen i, at kreditgiverne stiller sig positive over for de tiltag, der er iværksat i Østjysk Bolig. En enkelt kreditgiver betinger videreførelsen af et byggelån med, at Lejerbo fortsætter som administrator jf. agterskrivelsen, mens de øvrige blot tilkendegiver generel tilfredshed med tiltag og løsninger præsenteret på mødet.</p> <p>Mariane orienterer Jørn Hedeby om tilbagemeldingerne.</p> <p>Afslag på fritagelse 13. 7. 2021 søgte Østjysk Bolig om fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab m.v. hos Aarhus Kommune. På et fremdriftsmøde med kommunen i september modtog organisationsbestyrelsen mundtligt afslag på ansøgningen, og 26. november kom så det skriftlige afslag. Afslaget er fra kommunens side begrundet med, "at det må forventes, at de kommende tab vil være uens og tilfældigt fordelt mellem afdelingerne, hvorved udgiften ved konsolidering af boligorganisationens økonomi indirekte vil blive uens fordelt mellem beboerne."</p> <p>Bispehaven Palle orienterede fra afdelingsmødet i Bispehaven 30.11.2021, hvor beboerne stemte nej til helhedsplanen for afdelingen. Den videre plan for Bispehavens helhedsplan er desuden skitseret i brev fra Palle til Østjysk Boligs repræsentantskab dateret 8.12.2021. I dette brev er også angivet, at repræsentantskabet først skal tage stilling til helhedsplanen primo 2022 ligesom de mulige konsekvenser ved manglende godkendelse i repræsentantskabet rides op.</p> <p>Øvrige byggesager Mette Vilsen berettede, at alle igangværende byggesager kører planmæssigt.</p>
<p>2. Den midlertidige forretningsfører skal understøtte politiets efterforskning af mistanke om ulovligheder i boligorganisationen på enhver måde</p>	<p>Politiet har nu tilkendegivet, at de arbejder mod overdragelse til anklagemyndigheden i starten af 2022.</p>
<p>3. Den midlertidige forretningsfører skal skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation</p>	
<p>4. Den midlertidige forretningsfører skal udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens</p>	<p>Arbejdet pågår og sker i dialog med både Aarhus Kommune og Landsbyggefonden.</p>

egenkapital (arbejdskapital og dispositionsfond)	
5. Den midlertidige forretningsfører skal sikre, at boligorganisationens eventuelle erstatningskrav rejses, eller sikres på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner, herunder i forhold til tidligere og nuværende medlemmer af boligorganisationens bestyrelse og eksterne revision	<p>Relevante suspensionsaftaler med leverandører, tidligere ansatte, tidligere bestyrelse og tidligere revision er indgået med hjælp fra hhv. Horten og Kromann Reumert.</p> <p>Vi afventer nu afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.</p>
6. Den midlertidige forretningsfører skal sikre rettidig anmeldelse af økonomiske tab til forsikringsselskab og forestå fornøden dialog med forsikringsselskab til sikring af dækning af boligorganisationens tab	Er fortsat i proces. Vi afventer p.t. afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.
7. Den midlertidige forretningsfører skal vurdere ansættelsesmæssige konsekvenser på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner	Afsluttet.
8. Den midlertidige forretningsfører skal sikre gennemførelse af valg af en ny bestyrelse og genindførelse af beboerdemokratiet inden ophør af forretningsførerperioden	Afventer den videre plan for ophør af den midlertidige forretningsførelse pr. 31.3.2022 jf. agterskrivelse fra Aarhus Kommune af 12. oktober 2021.
9. Den midlertidige forretningsfører ophører med sit hverv, når de beskrevne opgaver er løst, eller senest 6 måneder efter udpegning af den midlertidige forretningsfører	Ophører pr. 31.3.2022 jf. agterskrivelse fra Aarhus Kommune af 12. oktober 2021.

Østjysk Bolig som selvstændig boligorganisation med administrationsselskab

Tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, har den 9. april 2021 indsat Lejerbo Administrationsorganisationen som midlertidig forretningsfører i Østjysk Bolig under henvisning til almenboliglovens § 165, stk. 2 og stk. 3. Dette er sket som en udløber af en advokatundersøgelse af 6. april 2021 om eventuelle uregelmæssigheder i Østjysk Bolig.

Lejerbo skal som midlertidig forretningsfører i henhold til brev af 9. april 2021 fra Aarhus Kommune, stilet til Østjysk Bolig, varetage de opgaver, som såvel bestyrelsen som den af bestyrelsen ansatte direktør varetager.

Lejerbo skal varetage sit hverv efter et kommissorium, udarbejdet af Aarhus kommune Teknik og Miljø, dateret den 8. april 2021. I kommissoriet er det forudsat, at hvervet ophører efter 6 måneder, dvs. i oktober 2021.

Det følger af kommissoriet for Lejerbos varetagelse af hvervet som midlertidig forretningsfører for Østjysk Bolig, at Lejerbo skal skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation samt udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens egenkapital (arbejdskapital og dispositionsfond).

På det seneste fremdriftsmøde med Aarhus Kommune d. 20. august 2021 præsenterede Lejerbo kommunen for udviklingen af egenkapitalen for de kommende 10 år. De foretagne økonomiske analyser viser bl.a., at den disponible egenkapital først er reetableret efter 2026.

På mødet blev det besluttet, at Lejerbo skulle gå i dialog med Landsbyggefonden om en fremtidig løsning for Østjysk Bolig, som i videst muligt omfang ville indebære, at Landsbyggefonden økonomisk kunne støtte op om boligorganisationen, herunder aktivere garantiordninger.

Lejerbo har forelagt forskellige scenarier for Landsbyggefonden, herunder en løsning, hvor Østjysk Bolig fortsætter som selvstændigt boligselskab med egen administration; en løsning, hvor der fusioneres med et andet boligselskab og endelig en løsning, hvor man fortsætter som en selvstændig boligorganisation tilknyttet et administrationsselskab.

Det står herefter klart, at Landsbyggefonden anbefaler en løsning, hvor Østjysk Bolig fortsætter som en selvstændig boligorganisation, der administreres af et administrationsselskab. Videre anbefaler Landsbyggefonden, at der ikke træffes videregående beslutninger om Østjysk Bolig før en grundig opretning har fundet sted.

Baggrunden herfor er, at de udfordringer, som Østjysk Bolig står overfor, kræver en robust organisation med specialiserede kompetencer, som kan stå bag selskabet både i forhold til udredning af en række økonomiske forhold, i forhold til kreditgivere og i forhold til løsning af de komplekse sager og den oprydning, som fortsat vil foregå i en tid endnu. Blandt forhold, der skal tages i betragtning, kan nævnes

- Den økonomiske situation kræver meget stram styring frem til 2027.
- Østjysk Bolig er på længere sigt bæredygtigt og bør derfor ikke likvideres.
- Advokatundersøgelsen har afdækket svagheder i kontrolmiljøet for den daglige drift.
- Efterfølgende er der dukket yderligere sager op, som ligeledes bl.a. bunder i, at der er et utilstrækkeligt kontrolmiljø, hvorfor der skal investeres i ny IT.
- Der foregår omfattende nybyggeri og en udviklings- og helhedsplan som løber over en længere periode.
- Der er behov for at styrke de faglige kompetencer og det faglige miljø på en række områder, såsom økonomi, jura, bygherreopgaver, ledelse og HR.
- Retssager og oprydning vil stå på i en tid frem.
- Der mangler afklaring af fremtidig adresse for administrationen.

Administration via et administrationsselskab vil betyde:

- Administrationsselskabets formål er at yde administration til selvstændige økonomisk juridiske selskaber. Østjysk Bolig vil derfor beholde eget repræsentantskab og bestyrelse, og man vil have selvstændig økonomi.
- Østjysk Boligs likviditetsbehov fokuseres til at dække afdelingernes behov.
- Kreditter til projekter m.v. optages i Østjysk Boligs navn, men kreditvurderes sammen med administrationsorganisationen.
- Østjysk Bolig kan få en administrationsaftale, styrke kompetencer, reducere risiko og hermed styrke grundlaget for fortsat selvstændig virksomhed.
- Østjysk Boligs bestyrelse vil undgå direkte ledelsesansvar og risiko for administration, IT og kontorer. I stedet betales et administrationshonorar, og man har en administrationsaftale.
- En stor del af organisationens administrative og personalemæssige forretningsgange vil være defineret via administrationsorganisationen, og det vil dermed ikke være bestyrelsens ansvar.
- Østjysk Bolig opnår brede kompetencer, herunder vedr. jura, økonomi, HR, byggefunktion og digitalisering fra administrationsselskabet.

Lejerbo er indstillet på at fortsætte med at administrere Østjysk Bolig.

I givet fald foreslås, at der indgås en administrationsaftale med en bunden løbetid til udgangen af 2026, hvor det forventes, at egenkapitalen er reetableret. Herefter overgår man til normale opsigelsesvilkår, dvs. der vil være mulighed for opsigelse af aftalen med 1 års varsel til udløbet af regnskabsperioden.

Når situationen omkring de forhold, der er kommet frem i forbindelse med advokatundersøgelsen, og de forhold der er afdækket senere, er mere afklaret, vil der skulle vælges en ny organisationsbestyrelse.

To gange årligt afholdes afrapporteringsmøder med Aarhus Kommune med status på arbejdet med kommissoriet og egenkapitaludviklingen i Østjysk Bolig.

TIDSLINJE

I praksis kan forløbet ske efter følgende tidslinje:

