

BERETNING

2021

UDGIVER

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo)

REDAKTION

Organisationsbestyrelsen, Østjysk Bolig (Lejerbo) og Vibeke Thiim Harder, Østjysk Bolig

TILGÆNGELIG PÅ
www.ostjyskbolig.dk

INDHOLD

5	VELKOMMEN
6	OVERORDNET STATUS
10	DRIFTEN
10	HÅNDVÆRKERAFDELINGEN
11	BYGGERI OG RENOVERING
16	BOLIGPOLITIK
17	PERSONALE
18	BOLIGSOCIALT ARBEJDE
20	BL'S 5. KREDS
21	ØKONOMI
26	AARHUSBOLIG
28	FLYTTESTATISTIK
31	AFSLUTNING



VELKOMMEN TIL ØSTJYSK BOLIGS BERETNING FOR 2021

Dette bliver endnu en anderledes beretning, da 2021 mest af alt gik med håndteringen af den formodede svindelsag og situationen i organisationen.

Samtidig med dette har den daglige drift naturligvis fortsat kørt, og det samme har de byggesager, organisationen har gang i.

Alt dette kan du læse mere om på de følgende sider.

Aarhus C den 17. maj 2022

Østjysk Boligs organisationsbestyrelse
Palle Adamsen, Henrik Ricken og Mette Møllerhøj

OVERORDNET STATUS

Svindelsagen og tvungen administration

I oktober 2020 blev Østjysk Boligs mangeårige direktør bortvist og politianmeldt på grund af mistanke om svindel. Denne sag satte sit præg på hele 2021 også.

I november 2020 blev der igangsat en advokat- og revisionsundersøgelse, som var færdig i starten af april 2021. Rapporten viste, at omfanget af svindlen var meget større end først antaget. Derfor besluttede Aarhus Kommune, at Østjysk Bolig skulle sættes under administration af Lejerbo, som i forvejen var forretningsfører for organisationen, og kommunen bad den beboervalgte organisationsbestyrelse om at trække sig tilbage, hvilket den gjorde. Herefter indsatte kommunen en bestyrelse bestående af Lejerbos ledelse.

Aarhus Kommune lavede et såkaldt kommissorium – en opgavebeskrivelse – som ledelsen skulle arbejde efter. Dette gjalt frem til 12. oktober 2021 og indeholdt ni konkrete opgaver, som skulle løses i kommissorieperioden.

Den 12. oktober 2021, hvor kommissoriet udløb, kom der ny besked fra kommunen. Kommissoriet blev forlænget til 31. marts 2022, og samtidig offentliggjorde kommunen en såkaldt agterskrivelse, hvor den beskrev, at den agtede at gennemføre en tvungen administration af Østjysk Bolig fra 1. april 2022 til 31. december 2026. Den udpegede samtidig Lejerbo som administrator. I marts 2022 blev kommissoriet til orientering forlænget frem til 31. august 2022, da politisagen i mellemtiden var vokset.

Året har krævet stor omstillingsparathed, åbenhed overfor nye opgaver mm. Alt i alt har 2021 båret

stort præg af at have været et meget anderledes år i Østjysk Bolig. Formentlig mest for medarbejdere og repræsentantskabsmedlemmer – ude i afdelingerne har tingene kørt forholdsvis uændret.

Grøn/hvid, råderet og leasing:

Som følge af advokatundersøgelsen og revisionsrapporten for 2020 blev udvalgte arbejdsgange, aftaler mm. gennemgået i 2021 (og dette arbejde er fortsat i 2022).

Blandt andet kom aftalerne om grøn/hvid vedligeholdelse (pleje af grønne områder, snerydning og saltning) i udbud i 2021. I afsnittet om 'Driften' (side 10) kan du læse mere om dette.

Finansieringen af den kollektive råderet skete via organisationens dispositionsfond. Dette blev lavet om, så finansiering fremover sker via afdelingernes henlagte midler. Afdelingerne stemte om, hvorvidt de fortsat ville gøre brug af kollektiv råderet, på de årlige afdelingsmøder i september.

Tidligere har der været mulighed for som lejer at leje hårde hvidevarer af Østjysk Bolig. Denne ordning er ophørt pr. 1. januar 2022. De berørte lejere fik direkte besked og lavede aftale med organisationen om, hvordan ordningen skulle afsluttes. I økonomiafsnittet (fra side 21) kan du dykke ned i økonomien omkring dette.

Corona

Ligesom i 2020 gav corona også udfordringer i 2021. Både først og sidst på året var smittetallene høje, og hjemmearbejde og Teamsmøder var igen en stor del af hverdagen. Men hvor det i 2020 var nyt og besværligt, oplevede vi i 2021 ingen problemer med omstilling og med at bruge de mulighe-

der, der var, på bedst mulig vis.

Hjemmearbejde, som tidligere stort set ikke blev brugt i organisationen, er nu blevet en del af hverdagen – også når corona ikke bestemmer det – og Teamsmøder er også kommet for at blive i det omfang, det giver mening. Det giver øget frihed og mere effektivitet og fleksibilitet i hverdagen at have de ekstra muligheder. Det giver også øget tilgængelighed i forhold til beboerne.

Bistand

Der lægges vægt på at begrænse udgifterne til ekstern bistand mest muligt. Derfor løses flest mulige opgaver af Østjysk Boligs egne medarbejdere.

Personalesager og boligjuridiske spørgsmål (herunder visse klagesager) blev i 2021 udført af Lejerbos jurister, indtil Østjysk Boligs jurist kom tilbage fra barselsorlov medio september. Herefter har der været sparring mellem juristerne, når der har været behov for det.

Opgaver, der kræver ekstern advokatbistand, udføres af flere forskellige advokatfirmaer.

Bygge krediter

Bygge kreditter var en stor udfordring i foråret 2021 på grund af uro i forbindelse med den offentliggjorte advokatundersøgelse og politiefterforskning af svindelsagen, som betød, at byggekreditterne blev sat i bero af pengeinstitutterne.

Ved hjælp af dialog og forhandlinger med pengeinstitutterne blev der fundet en løsning på udfordringerne og kreditterne genopåbnedes.

Du kan læse mere om byggerierne fra side 11.

Forsikringer

Østjysk Boligs tidligere forsikrings selskab varslede før sommerferien en stigning på 60%. Derfor var EU-udbud nødvendigt. Forsikringsmægleren og administrationen har udført et solidt arbejde til brug for udbuddet. Resultatet er, at Tryg Forsikring har vundet, og i den forbindelse er forsikringssummen samlet set faldet med 50.000 kroner pr. år fra 2022.

Den fremtidige fordeling af forsikringspræmien sker efter boligareal, idet Bispehaven, der tidligere har betalt en væsentlig del af præmien, har langt færre skader end tidligere. Det vurderes, at det skyldes tryghedsindsats- og reovering og den boligsociale indsats. Der er en selvrisiko på 10.000 kroner – dog er der i Bispehaven en selvrisiko på 50.000 kroner ved brandskader.

Østjysk Boligs forsikrings selskab har i forbindelse med svindelsagen allerede udbetalt fuld dækning på kriminalitetsforsikringen – 5 mio. kroner. Der har i den forbindelse pågået flere forhandlinger mellem Østjysk Boligs bestyrelse og Lejerbos jurist, i samarbejde med forsikringsmægler Willis Watson på den ene side samt forsikrings selskabet HDI på den anden. Beløbet er foreløbigt hensat i selskabet, da det skal afklares med blandt andet Landsbygge fonden, hvordan beløbet skal fordeles.

Forsikringspræmien for ansvar og kriminalitet er varslet hævet – med mulighed for nedtrapning, når der ikke mere skønnes, at der er risiko for yderligere dækning udover det allerede anmeldte.

Repræsentantskabet

Det fremgår pt. af Østjysk Boligs vedtægter, at det er et krav, at medlemmerne af repræsentantskabet skal være bestyrelsesmedlemmer i afdelingerne. Vedtægterne for Østjysk Bolig skal ændres, så snart Østjysk Boligs fremtid kendes, da dette stiller lejerne dårligere end normalvedtægterne, hvilket ikke er tilladt.

Afdelingsmøderne har i efteråret 2021 taget stilling til valg af repræsentantskabsmedlemmer efter reglerne i lovgivningen. På afdelingsmøder fremadrettet vælges repræsentanter efter de beslutninger, afdelingerne har truffet i 2021.

Siden 9. april 2021 er der gennemført to ordinære og to ekstraordinære repræsentantskabsmøder samt et orienteringsmøde for alle afdelingsbestyrelser. Derudover er der gennemført budgetmøder med afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder om budget 2022, samt orienterings- og ekstraordinære møder i Bispehaven om udviklings- og helhedsplan.

Helhedsplan for Bispehaven

Østjysk Bolig og Aarhus Kommune blev i forbindelse med vedtagelsen af Lov om Parallelsamfund (ghettoloven) tilbage i 2018 pålagt at udarbejde en udviklingsplan for Bispehaven.

Den lovpligtige udviklingsplan er efterfølgende blevet til en mere detaljeret strategisk udviklings-

plan. I den strategiske udviklingsplan er de overordnede rammer for store dele af Hasle-området lagt fast. Og på baggrund af den, blev der lavet en helhedsplan for Bispehaven, som beboerne skulle stemme om i 2021.

Hovedkravet til planerne var, at antallet af almene familieboliger i Bispehaven skal nedbringes til 40 pct. inden 2030. Og det var ud fra den præmis, beboerne i Bispehaven den 30. november 2021 skulle stemme om Helhedsplanen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Resultatet af afstemningen blev et nej – 171 stemte nej, 33 stemte ja.

Den 20. januar 2022 skulle helhedsplanen derfor til afstemning i Østjysk Boligs øverste myndighed, repræsentantskabet. Her blev resultatet et ja til helhedsplanen – 18 repræsentantskabsmedlemmer stemte ja, 6 stemte nej. Dermed kan arbejdet med planen fortsætte.

Ledelsen

Helt overordnet kan man sige, at arbejdet med at lede Østjysk Bolig i 2021 blandt andet blev udfordret af, at regnskabet for 2020 først var færdigt i december 2021. Derfor har der været kort tid til at handle på de punkter, revisionsprotokollen lagde op til. Alligevel er der sket en fremdrift i løbet af 2021, og mange af opmærksomhedspunkterne er allerede behandlet.



DRIFTEN

Driften i boligorganisationen har i dagligdagen kørt stort set upåvirket af svindelsagen. To større emner har desuden fyldt i driftsafdelingen.

Grøn/hvid vedligeholdelse

I april/maj 2021 blev der gennemført et 1-årigt udbud på grøn/hvid vedligeholdelse. Det var nødvendigt, da de 5-årige aftaler var udløbet, og et EU-udbud ikke var gennemført af den tidligere projektafdeling. Derfor blev løsningen tilbudsindhentning for én sæson med grønne arbejder og én sæson med vintervedligeholdelse.

Besparelsen viste sig samlet set at være over 5 mio kroner på ét år fra 1. maj at regne. I perioden 1. januar til 30. april er der betalt efter faktura fra de udførende firmaer. I Ry var der tale om en mindre stigning samlet set, mens den store besparelse var i Aarhusafdelingerne. Tilbud var givet på baggrund af opgavens størrelse i de enkelte afdelinger, og afdelingerne betaler derefter.

Der blev i efteråret 2021 iværksat arbejde med EU-udbud på grøn/hvid vedligeholdelse med løbetid over fire år med mulighed for 2 x 12 måneders forlængelse. Der blev udbudt med forventet ikrafttræden 1. april 2022.

Administrationen har i 2021 kontaktet alle de afdelinger, der er omfattet, og dermed fået indtryk af niveauet og de forventninger, der er til opgavens udførelse. Dette er i videst muligt omfang indarbejdet i EU-udbuddet.

Ladestandere

Mange beboere spørger til elbiler og mulighed for opladning i afdelingerne. Det er selvfølgelig også noget, der er blevet arbejdet med. I 2021 er der søgt statsligt tilskud til ladestandere i alle 25 afdelinger, der har fælles parkering. To afdelinger har fået bevilget tilskud – de øvrige står på venteliste til tilskud. Tilskuddet er på 25 procent – det vil sige, at afdelingerne fortsat selv skal betale 75 procent af udgiften.

Ladestandere på fællesparkeringspladser skal godkendes på et afdelingsmøde.

De to afdelinger, der har fået bevilget tilskud, får besked, når der ligger en beregning klar. Afdelingsbestyrelserne i de to afdelinger skal beslutte, om de vil have indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, der kan beslutte, om det er noget, man vil sætte i gang.

HÅNDVÆRKERAFDELINGEN

Der har været en del langtidssygemeldte i Håndværkerafdelingen i 2021. Ledelsen i Håndværkerafdelingen rapporterer derudover, at der er problemer med at rekruttere personale, dels på grund af opsving i byggebranchen og dels på grund af omtalen i forbindelse med svindelsagen.

Der er pt. et underskud på over 1 mio. kroner i afdelingen, og der er et større arbejde med en handlingsplan for afdelingen i gang.

BYGGERI OG RENOVERING

Fra april måned 2021 har Lejerbos Bygge- og Udviklingsafdeling varetaget Østjysk Boligs byggeaktiviteter.

I forhold til håndteringen af ikke-afsluttede bygge-

aktiviteter, har prioriteringen været klar fra start: Førsteprioriteten har været at sikre den bedst mulige gennemførelse af aktive og igangværende byggerier og renoveringer. Derfor er der brugt kræfter på de potentielle nye byggerier.



Bispehaven, Tryghedsrenoveringen

Totalentreprisen på Bispehavens Tryghedsrenovering blev afleveret af Enemærke & Petersen den 30. september 2021, og med denne er størstedelen af Tryghedsrenoveringen tilendebragt. Fælleshuset i Bispehaven var klar til åbning omkring årsskiftet 2021/2022. Byggeregnskab blev indsendt til kommunen medio april 2022.

Der er fortsat midler i Tryghedsrenoveringen, som skal anvendes i overgangen til ny helhedsplan til blandt andet beboerkommunikation ved hjælp af for eksempel infoskærme i opgange.

Fakta om Tryghedsrenoveringen:

Samlet anskaffelsessum: 339,8 mio. kroner

Grundkøb: 223.000 kroner

Forbrug til dato (31-12-2021): 314,3 mio. kroner

Forventet budgetoverskridelse: Nej

- Tryghedsrenoveringen er gennemført i etaper, hvor sidste del af totalentreprisen er afleveret i oktober 2021.

- Skema C forventes indberettet i maj 2022. Skema C er forsinket som følge af afklaringer om afsætning af midler indenfor de af Landsbyggefonden godkendte merudgifter.

- Der resterer gennemførelse af arbejder vedrørende infrastruktur, infoskærme og belysning i opgange, samt bygherreleverancer til fælleshus.

- Landsbyggefonden og Aarhus Kommune har meddelt, at øvrige resterende midler i Tryghedsrenoveringen skal anvendes i den kommende helhedsplan.

Projektgennemførelsens primære risici:

På nuværende tidspunkt resterer der ikke udførelsesmæssige risici af betydning, der kan medføre overskridelse af budget (skema B + merudgifter).

Bispehaven, helhedsplanen

Gennem 2021 har Bispehavens nye helhedsplan endvidere været under udvikling som respons på den lovpligtige udviklingsplan som følge af parallesamfundslovingen.

Helhedsplanen omfatter nedrivning af seks boligblokke og store investeringer i Bispehavens udeområder og en del af boligerne. Der etableres således tilgængelighedsboliger i to lave blokke, hvor gavlboliger i stueetager ombygges, så parterrearealet udnyttes bedre, der åbnes altaner med dertilhørende køkkenrenoveringer, og der sker renoveringer af alle opgange, og de lave blokkes indgangspartier gøres gennemlyste.

Med repræsentantskabets godkendelse af helhedsplanen for Bispehaven kan vi nu ansøge kommunen om skema A.

Vi har en stram tidsplan for planlægning og udbud af nedrivningsarbejdet, og vi har påbegyndt arbejdet med dette. Østjysk Boligs rammeaftale med Arkitema og Cowi benyttes, så vi kan komme videre uden ophold og med Cowis fagligt dygtige nedrivningsrådgivere i spidsen. Indsatsen omfatter projektering, logistik, sikkerheds sikring af gode forhold for naboerne i Bispehaven samt genanvendelse af bygningsdele, som vi arbejder med ud fra et bæredygtighedsperspektiv om reducere CO2-aftrykket.

Derudover skal vi i gang med planlægningen af projekteringsarbejdet og den beboerinddragelse, der skal foregå som en del af dette.

Der forhandles derudover med Aarhus Kommune om 155 boliger som erstatning for de 310, der skal nedrives i Bispehaven.

Fakta om helhedsplanen:

Samlet anskaffelsessum: 476,5 mio. kroner

Grundkøb: Ingen

Forbrug til dato (31-12-2021): 21,9 mio. kroner

Forventet budgetoverskridelse: Nej

Helhedsplanen gennemføres som konsekvens af ændringen i Lov om almene boliger (L38 2018/2019), som medfører, at der maksimalt må være 40% almene familieboliger i Omdannelsesområder (tidligere kaldet 'hårde ghettoområder'). Aarhus Kommune og Østjysk Bolig har i 2019 indgået en aftale om udviklingsplan for Afdeling 6 – Bispehaven. Udviklingsplanen er godkendt af Transport- og Boligministeriet den 10. september 2019. Helhedsplanen er godkendt af Aarhus Kommune den 15. december 2021 og af Østjysk Boligs repræsentantskab den 20. januar 2022.

Projektomfang:

- Nedrivning af 310 boliger.
- Ombygning af ca. 80 boliger til bl.a. tilgængelighedsboliger.
- Facadearbejder på ca. 163 boliger.
- Renovering af ankomst, opgange og etablering af inforskærme.
- Omdannelser af terræn, haver, legeplads m.v.
- Genhusning af beboere.

Projektgennemførelsens primære risici:

- Nedrivningstilladelse er søgt hos Transport- og Boligministeriet den 1. april 2022. Ministeriets sagsbehandling kan blive påvirket af den nuværende flygtningekrise, forårsaget af krigen i Ukraine.
- Sædvanlige nedrivningsrisici.
- Kvarterplan, som skal udstikke planmæssige rammer for udvikling af infrastruktur og område, hvor de nedrivningsramte bygninger står.
- Byggeomkostningernes udvikling i samfundet i almindelighed.

Journalisthøjskolen og Storbylandsby II

De to nybyggerier i det nordlige Aarhus; Journalisthøjskolen og Storbylandsby II – med henholdsvis 350 boliger og 40 boliger – er begge pt. under udførelse med opstart på byggepladsen tidligt på sommeren 2021.

Mens Storbylandsby II er programsat til at stå færdig i sommeren 2022, vil det noget større byggeri Journalisthøjskolen først stå færdig til sommer 2023.

Byggerierne gennemføres i samme nærområde (ved den gamle Journalisthøjskole), i begge tilfælde med Jørgen Friis Poulsen (JFP) tilknyttet som totalentreprenør. Imellem Østjysk Boligs to byggepladser gennemfører Domis parallelt et stort byggeri med matrikelskel klos op ad Østjysk Boligs byggefelt i begge tilfælde.

Storbylandsby II har fra start været et udfordret byggeri med en forhistorie, som inkluderer en entreprenørkonkurs og dermed en forsinkelse af byggeriet.

Til trods er det hidtil lykkedes at gennemføre byggeriet med en fornuftig fremdrift, og det er således fortsat forventningen, at byggeriet vil stå færdig til sommer 2022.

Journalisthøjskolen, der ligesom Storbylandsby II påbegyndte udførelsesfasen på byggepladsen i sommeren 2021, har pt. en fornuftig fremdrift på byggepladsen.

Fakta om Storbylandsby II:

Storbylandsby II er 40 almene familieboliger, heraf 20 små statsstøttede boliger, fordelt på 2.454 m².

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 27. august 2019.

Samlet anskaffelsessum: 53,4 mio.

Grundkøb: 4,5 mio. kr.

Forbrug til dato (31-12-2021): 43,9 mio. kr.

Forventet budgetoverskridelse: Ja

- Overskridelsens aktuelle omfang: 1,9 mio. kr.
- Overskridelsens samlede omfang (anslået): 2,5 - 3,5 mio.

Entrepriseform/entreprenør:

Byggeriet gennemføres i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen (JFP).

Projektgennemførelsens primære risici:

Færdiggørelse af hele områdets byggemodning – som varetages af naboentreprenøren – vurderes at være den største risiko. Denne risiko håndteres via dialog og koordinering med naboentreprenørens bygherre.

Fakta om Journalisthøjskolen:

Journalisthøjskolen er et etage-/nybyggeri der etableres på Olof Palmes Allé 11C, 8200 Aarhus N. Der bygges i alt 300 ungdomsboliger og 50 familieboliger fordelt på samlet små 17.000 m².

Skema A/B/C: Skema B godkendt den 7. oktober 2020.

Samlet anskaffelsessum: 417 mio. kroner

Grundkøb: 90,6 mio. kroner

Forbrug til dato (31-12-2021): 188 mio. kroner

Entrepriseform/entreprenør:

Byggeriet gennemføres i totalentreprise af Jørgen Friis Poulsen (JFP).

Projektgennemførelsens primære risici:

Der er købt en grund med begrænsning i adgang til byggeplads. Dette giver tidsmæssige forskydelser og ekstraarbejder, som håndteres indenfor anskaffelsessummen.

Diverse

Bjørnholms Allé, Arresøvej og Ry er alle potentielle fremtidige byggerier, hvor baggrund og historik har været underlagt en nærmere undersøgelse. Særligt i forhold til Bjørnholms Allé er dialogen med kommunen ganske positiv i forhold til perspektiverne for et fremtidigt byggeri på grunden.

Mulighederne for et nyt byggeri på Skæring Skolevej blev desuden i 2021 undersøgt nærmere. Vurderingen lød på, at det ikke vil være økonomisk attraktivt at gå videre med idéen på de aktuelle vilkår.

Fakta om Bjørnholms Allé:

Samlet anskaffelsessum: Ikke afklaret endnu

Grundkøb: Grund ej købt endnu, kommunalt ejet

Forbrug til dato (31-03-2022): 3 mio. kroner

Omkostningerne er blandt andet:

- *Rådgiveromkostninger*
- *Advokatbistand*
- *Miljø- og jordbundsundersøgelser*

Projektgennemførelsens primære risici:

Forurening på grunden

Fakta om Arresøvej:

100 boliger som erstatning for boliger, der nedrives i Bispehaven. Kommunen har reserveret grundkapital til yderligere 55 til Østjysk Bolig. Projektmulighed under afklaring.

Fakta om Ry:

Projektmulighed under afklaring, herunder omfang.

Forbrug til dato: 42.000 kroner (rådgiveromkostninger før Lejerbo)

BOLIGPOLITIK

I 2021 fyldte regeringens "ghettoplan" og de store konsekvenser, den har for vores største afdeling, Bispehaven, også meget.

Planerne, som skal muliggøre, at andelen af almene boliger i landets såkaldt 'hårde ghettoer' nedbringes til 40 procent, blev færdiggjort i 2021.

Den strategisk udviklingsplan for Hasselhøj

Den overordnede strategiske udviklingsplan, som er udarbejdet i tæt samspil mellem Aarhus Kommune og Udviklingssekretariatet, blev færdiggjort og kom i offentlig høring i efteråret 2021. Udviklingsplanen for Bispehaven, Ellekær og dele af Hasle kan ses på Østjysk Boligs hjemmeside. Planen forventes endeligt vedtaget i foråret 2022.

I denne udviklingsproces åbnede Udviklingssekretariatet et bemandet Infocenter i Bispehaven (da corona endelig havde sluppet sit tag). Dette Infocenter havde til formål at informere beboerne om planerne, lytte og modtage inputs – og i det hele taget være åbne og skabe gennemsigtighed i en lang og omfattende proces.

Helhedsplanen for Bispehaven

I hele 2021 blev der ligeledes arbejdet på højtryk for at udarbejde den bedst mulige helhedsplan for Bispehaven under de svære betingelser, der nu engang er opstillet fra regeringens side. Vi startede ud med en række workshops på tværs af forvaltninger i Aarhus Kommune, Østjysk Bolig og rådgivere, som etablerede et godt grundlag for det videre arbejde. I september 2021 blev der valgt en delvis ny afdelingsbestyrelse i Bispehaven, og denne blev også inviteret ind i arbejdet.

Processen omkring Helhedsplanen blev formidlet i Infocenteret, og her var det også vigtigt at lytte og modtage kommentarer til, hvad der fyldte for beboerne. Denne inddragelsesproces fortsætter selvfølgelig ind i 2022 og frem.

Da corona endelig tillod det, blev der i efteråret afholdt et stort fælles informationsmøde om Helhedsplanen, og flere informationsblade blev ligeledes husstandsomdelt. Planen blev fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde i november, hvor beboerne stemte nej, da planen, udover de mange gode tiltag for Bispehaven, også omfatter nedrivning af seks blokke.

Helhedsplanen kan læses på Østjysk Boligs hjemmeside.



PERSONALE



De mange opgaver i organisationen håndteres godt af personalet. Både de administrative medarbejdere, medarbejdere i udviklingsplanen og boligsociale indsatser samt driftspersonalet og håndværkerne.

I dagligdagen er opgaven og samarbejdet i fokus. Der blev leveret en stor – og ofte også ekstra – arbejdsindsats fra alle medarbejdere i 2021. Ledelsen i Østjysk Bolig får desuden mange positive tilkendegivelser for personalets arbejde fra beboere og afdelingsbestyrelser.

I forhold til advokatundersøgelsens konsekvenser, kommissorieopgaver fra april 2021 til nu, og løsninger – også for fremtiden – samarbejder ledelsen og personalet i størst mulig åbenhed og tillid.

UDVIKLINGSAFDELINGEN:

I januar 2021 startede en ny boligsocial helhedsplan for 2021-24 op i Bispehaven. Det gav en del nye medarbejderansigter her.

I Udviklingssekretariatet var der udskiftning på en udviklingskonsulentpost i sommeren.

ADMINISTRATIONEN:

I starten af 2021 overtog Mariane Toft-Dallgaard roret som direktør i Østjysk Bolig.

En medarbejder er kommet tilbage fra barsel. En anden medarbejder skulle være kommet tilbage fra barsel, men sagde i stedet op på grund af nyt job, og en tredje er gået på barsel – her er en vikar blevet ansat. Chefsekretæren sagde op i foråret, og hendes opgaver er blevet fordelt i huset.

Projektchefen fratrådte i foråret. Lejerbo har overtaget hans opgaver i forhold til byggeri.

HÅNDVÆRKERAFDELINGEN:

Det er rigtig svært at tiltrække nyt personale og at fastholde de nuværende, da der er rift om håndværkere pt. i hele byggebranchen. Det betyder, at ganske få går arbejdsløse og at lønniveauet i branchen er steget.

DRIFTEN:

To x 25-års jubilæum er blevet fejret i 2021. Derudover har der været lidt udskiftning i gruppen af ejendomsserviceteknikere.

BOLIGSOCIALT ARBEJDE

Coronaens udfordringer

Boligsocialt arbejde handler jo i høj grad om at være i tæt kontakt med de beboere, der har brug for det. Dette var en udfordring i 2021, da coronaen spillede en stor rolle især i starten og slutningen af året. Men de udfordringer, coronaen gav, var ikke kun negative. Vi brugte også udfordringerne til at tænke ud af boksen, få nye ideer og gøre tingene på nye måder.

I Storbylandsbyen på Marienlystvangen i Aarhus N blev der for eksempel gået rigtig mange ture ("Walk and talk") i de perioder, hvor fælleshuset var lukket helt ned. Derudover var den sociale vicevært i telefonisk kontakt med beboerne i højere grad end sædvanligt. Når vejret var til det, fungerede det også godt med at sidde sammen på fælleshusets terrasse, hvor kombinationen af frisk luft, en koppe kaffe og en snak fungerede godt.

I vores afdeling på Vestergade valgte man at se coronakrisen som en mulighed for at stoppe op, og kigge på det arbejde, som der laves til daglig. Hvad fungerer, hvad gør vi egentlig mest, fordi vi altid har gjort det, og hvad kan erstattes med anden aktivitet?

Helt konkret blev alle aktiviteter til en start ændret til virtuelle – blandt andet den faste tirsdagsmadklub. Den blev ændret til det muntre online-tv-køkken (nem mad, let at lave). Her kunne beboerne logge på Teams, hvor de blev guidet igennem en ret. Her oplevede man, hvordan selve madlavningen kan blive en social ting, selvom man befinder sig i hvert sit køkken, og man fandt ud af, at det fint var muligt at være sammen hver for sig.

Samtidig blev flere beboere mere fortrolige med

selv at lave mad til en studievenlig pris. Denne ugentlige aktivitet medførte altid en snak om, hvor godt det blev, når man kunne være sammen fysisk igen – så på den måde kunne det virtuelle alligevel ikke helt det samme.

En online spilleklub mødtes også om aftenen, og der var en fast mulighed for virtuelt at drikke kaffe om morgenen med en medarbejder.

Flere af disse tiltag er fortsat efter genåbningen, fordi de spiller fint sammen med de muligheder, der nu igen heldigvis er for at mødes fysisk.

Bispehaven og afdelingens nye Fælleshus

I 2021 blev Bispehavens nye Fælleshus færdiggjort, og det fungerer som et nyt ansigt udadtil i Bispehaven. Huset er ligeledes en rigtig fin afslutning på en meget vellykket Tryghedsrenovering. Et tydeligt eksempel på dette, er, at vi allerede nu kan se, at forsikringspriserne i Bispehaven er faldende – en rigtig positiv historie.

Med 2021 startede der også en ny boligsocial helhedsplan i Bispehaven under det nye regulativ med fire nye indsatsområder: Uddannelse og Livschancer, Beskæftigelse, Kriminalitetsforebyggelse samt Sammenhængskraft og Medborgerskab.

I den nye helhedsplan er der kommet et nyt samarbejde med Magistrat for Sundhed og Omsorg samt sundhedsplejen. Derudover er beskæftigelsesindsatsen øget betydeligt. Der er også et udvidet samarbejde på skoleområdet. Tidligere har der været samarbejde med Ellehøjskolen, men i den nye helhedsplan er det både Ellehøjskolen, Gammelgårdskolen samt Hasle Skole. Dette er

væsentligt, da børn fra Bispehaven netop går på mange forskellige skoler, men disse tre skoler har tilsammen den største del af Bispehavens børn og unge.

Den nye boligsociale personalegruppe var alle startet op den 15. januar 2021. Opstarten var van-

skelliggjort af corona og anbefalinger om hjemmearbejde. Alligevel kom man hurtigt godt i gang – godt hjulpet på vej af de coronaerfaringer, der var fra 2020.



BL'S 5. KREDS

Østjysk Boligs plads i kredsrepræsentantskabet har som konsekvens af svindelsagen stået ledig, siden organisationsbestyrelsen trak sig i april 2021.

STRUKTUREN I 5. KREDS:

- Kredsrepræsentantskabet består af 16 kredsrepræsentanter plus en formand og en næstformand.
- Alle boligorganisationer i Aarhus Kommune har ret til at have en repræsentant i kredsen. Dog har de tre største organisationer ret til to repræsentanter hver.
- De valgte kredsrepræsentanter udgør det politiske ben. Herunder er der valgt en kredsbestyrelse samt diverse udvalg.
- Derudover har vi det faglige ben, som består af kredsrepræsentanterne samt direktørerne fra boligorganisationerne. Herunder findes også forskellige udvalg.

ØKONOMI

Organisationens regnskab udviser et underskud på 6.149 t.kr.

Underskuddet udgøres i al væsentlighed af ekstraordinære poster, som kan henføres til følgende væsentlige forhold:

1. Udgifter til personale inkl. kommissorieopgaver og oprydning (3,7 mio. kr.)
2. Manglende indtægt fra byggesagshonorar pga. indtægt er taget i tidligere år (1,6 mio. kr.)
3. Omkostninger ifm. ophør af hårde hvidevareaftaler (0,8 mio. kr.)

1. Udgifter til personale inkl. kommissorieopgaver og oprydning

Som det fremgår af regnskabets note 1, er der anvendt 7,1 mio.kr. til ekstern bistand. Disse udgifter kan opdeles i tre grupper:

For det første ekstern assistance, som anvendes i stedet for intern ansættelse, herunder direktør- og økonomichef-normeringer. Dette beløber sig til 3,9 mio. kr. Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at der er mindre forbrug på de interne personaleomkostninger på 3,4 mio. kr.

For det andet udgifter i forbindelse med udredningen af det af Aarhus Kommune givne kommissorium. Det beløber sig til 1,9 mio. kr.

Endelig udgifter til indkøb af projektlederassistance på byggesager på 1,3 mio. kr. Dette erstatter anvendelse af såvel eksterne som interne udgif-

ter. Der er, jfr. regnskabets konto 606, indtægtsført 1,1 mio. kr. i byggesagshonorarer.

2. Manglende indtægt fra byggesagshonorar pga. indtægt er taget i tidligere år

Som det fremgik af regnskab 2020, blev der tilbageført byggesagshonorarer for 5.371 t.kr. vedr. perioden 2017-2019. Ledelsen har konstateret, at honorarhjemtagelsen ikke har haft sammenhæng med fremdriften i byggesagerne, og at der er indtægtsført for høje byggesagshonorar. Dette påvirker også regnskabet for 2021, da de budgetterede indtægter er taget i tidligere år.

3. Omkostninger ifm. ophør af hårde hvidevareaftaler

Som led i Lejerbos arbejde som administrator i Østjysk Bolig bliver samtlige arbejds gange, aftaler osv. gennemgået med henblik på at sikre, at alt bliver gjort både rigtigt og mest fornuftigt set fra et økonomisk synspunkt. Dette gav anledning til, at organisationsbestyrelsen besluttede at nedlægge ordningen med udlejning af hårde hvidevarer, da denne ordning ikke har hjemmel i almenboligloven.

Omkostninger ifm. ophør har beløbet sig på 0,8 mio. kr. ført som ekstraordinære udgifter.

Egenkapitalen

Som det fremgår af regnskabets note 26 og 27 samt figuren om egenkapitaludvikling på side 23, er egenkapitalen faldet fra 10.559 t.kr. til 950 t.kr.

Den disponible del af egenkapitalen er steget fra

minus 14.248 t.kr. til minus 11.387 t.kr. Østjysk Bolig mangler således fortsat likviditet til at finansiere egen drift og indeståelser overfor afdelingerne. Revisionen har endvidere i protokollen bemærket, at der i fremskrivningen af egenkapitalen optræder en periode med negativ egenkapital. Det skal i den forbindelse anføres, at fremskrivningen er et dynamisk dokument, som ændrer profil i takt med, at nye forhold opstår og andre bliver afklaret. Ledelsen vil i dialogen med Landsbyggefonden og tilsynet medtage revisionens bemærkninger mht. Landsbyggefondens fortsatte indeståelse jfr. næste afsnit.

Set i forhold til afdelingerne træder Landsbyggefondens garantiordninger i kraft. Det betyder, at afdelingerne vil blive holdt skadesløse for eventuelle tab som følge af forhold, der vedrører organisationen. Men betingelsen er, at der i organisationen føres en stram økonomisk styring, indtil der ikke længere er behov for Landsbyggefondens garantiordning.

Som det fremgår af figuren på side 23, forventes dette først at være tilfældet i 2029. Indtil da vil organisationen skulle undergå en stram styring og kan kun i særlige tilfælde bidrage med tilskud mv. til afdelinger. Det kommunale tilsyn og Landsbyggefonden forventes at ville føre et skærpet tilsyn i de kommende år. Men som det også fremgår af figuren, er der på længere sigt udsigt til en økonomisk sund organisation. Det er også derfor, at der arbejdes ud fra, at organisationen fortsætter.

Såfremt den stramme styring ikke kan overholdes, eller der kommer større begivenheder, der kan påvirke økonomien negativt, kan en likvidering af organisationen være et scenarie.

Revisionsprotokol

Som det tidligere er beskrevet, er der, som en konsekvens af advokatsagen, skiftet revisor. Den nye revisor havde ved regnskabsaflæggelse 2020 anført en lang række særdeles kritisable forhold.

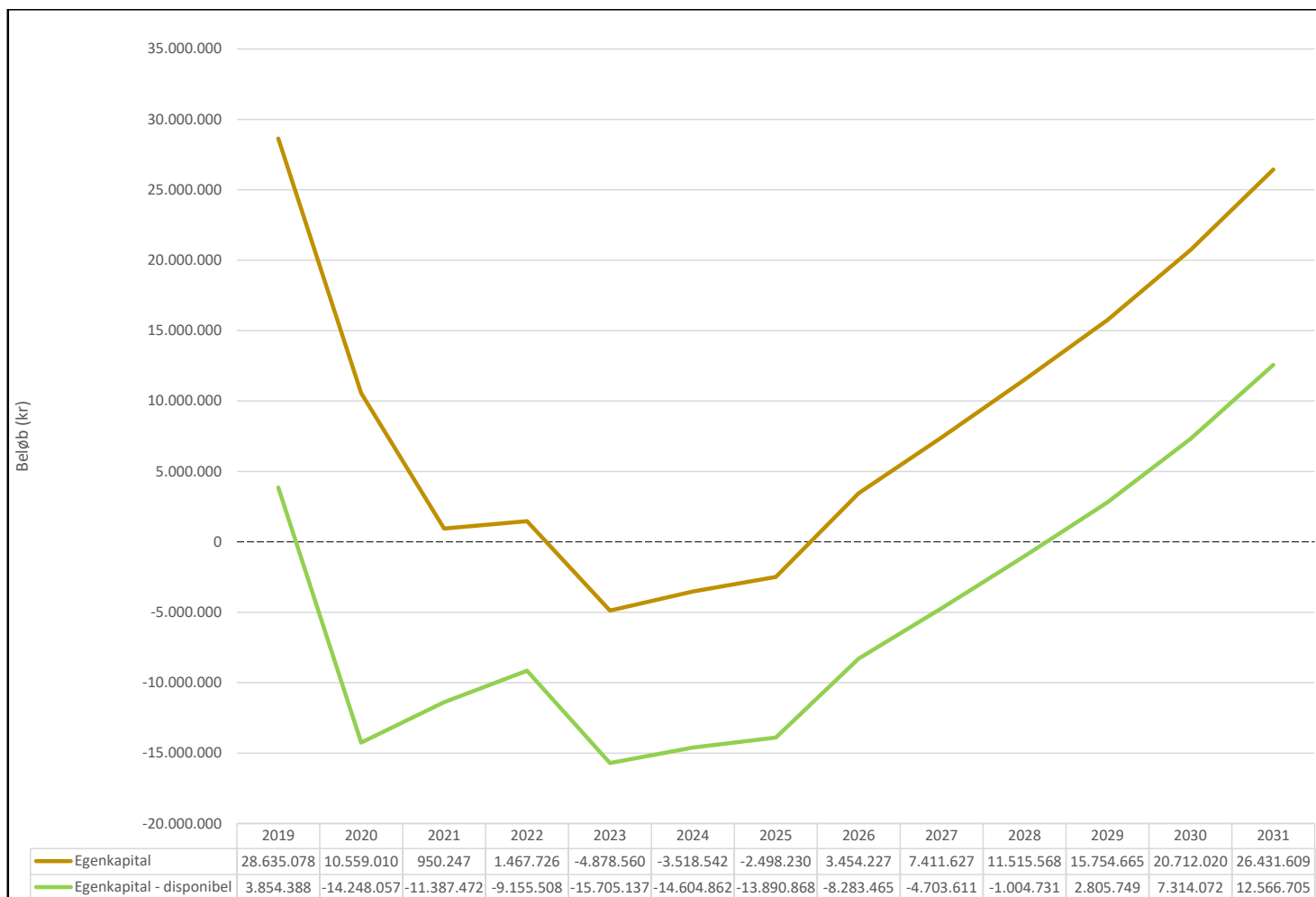
Der har, i løbet af 2021, været arbejdet med forholdene, og, som det fremgår af protokollen, har der været fremdrift på mange områder. Men på trods af dette, er der fortsat en række kritisable forhold.

Her skal de væsentligste forhold anføres i overskrift:

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

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at der bør ske ændringer af hele miljøet omkring økonomistyringen. Det gælder såvel for forretningsgange, kontroller mv. samt den it-mæssige understøttelse. Det er fortsat ledelsens vurdering, at hvis Aarhus Kommune gennemfører den administration, der er beskrevet i dens agterskrivelse, vil løsningen være, at Østjysk Bolig fremadrettet benytter Lejerbos administrative set-up. Dette forventes at adressere de fleste forhold, som revisionen har anført.

Estimeret udvikling i egenkapitalen for perioden 2019-2031:



RESULTAT 2021

	Realiseret t.kr.	Budget t.kr.
Bruttoadministrationsomkostninger	-22.938	-19.400
Administrationsbidrag eksterne foretagender	414	586
Gebyrer	2.296	2.169
Byggesagshonorarer	1.118	2.700
Nettoadministrationsomkostninger	-19.109	-13.945
Administrationsbidrag fra afdelinger	13.885	13.945
Diverse indtægter	22	30
Resultat af ordinær drift før renter	-5.202	30
Nettorenteindtægter/udgifter	-77	8
Tilskud til afdelinger	-32	-38
Resultat før ekstraordinære poster	-5.312	0
Ekstraordinære poster	-837	0
Resultat	-6.149	0

BEVÆGELSER PÅ EGENKAPITALEN 2021

Primo t.kr.:	10.559
Tilgang t.kr.	
Bidrag afdelingerne	2.879
Dispositionsfond, udamortiserede lån	5.713
Afgang, dispositionsfond t.kr.	
Afd. 3 - renoveringssag	-1.606
Afd. 3 - huslejestøtte	-447
Afd. 6 - huslejestøtte	-1.992
Indbetalt til Landsbyggefonden	-3.349
Indbetalt til Nybyggerifonden	-1.477
Tilskud vedr. tab på fraflyttere t.kr.	
Afd. 3 - Ryhaven	4
Afd. 5 - Rosengården	-162
Afd. 6 - Bispehaven	-792
Afd. 9 - Rønnehegnet	-101
Afd. 10 - Neptunvej	-6
Afd. 12 - Bymosevej	-10
Afd. 14 - Tuestensvej	-86
Afd. 15 - Stavnsvej	-16
Afd. 16 - Rytøften/Ryhavedvej	-386
Afd. 17 - Atriumhuset	-1.282
Afd. 20 - Marienlystvangen	-103
Afd. 21 - Mårslet	-19
Afd. 22 - Bjørnholms Allé	-5
Afd. 25 - Gøteborg Allé	-5
Afd. 71 - Mågevej	-72
Afd. 78 - Isagervej	7
Afd. 81 - Hovedgaden	-146
Afd. 88 - Skæphøj	-10
Årets resultat t.kr.	-6.149
Ultimo t.kr.	950

AARHUSBOLIG

AARHUSbolig er et samarbejde mellem samtlige almene boligorganisationer i Aarhus Kommune om udlejning af vores lejemål.

AARHUSbolig er en meget velfungerende organisation, og samarbejdet med de andre boligorganisationer i AARHUSbolig går rigtig godt.

Politisk ledes AARHUSbolig af et repræsentantskab, der vælger en bestyrelse. I øjeblikket er ni organisationer repræsenteret i bestyrelsen. Østjysk Bolig er en af dem.

Der holdes medarbejdermøder fire gange årligt, som Østjysk Boligs udlejningsmedarbejdere deltagere i. Derudover afholdes der fire bestyrelsesmøder og et repræsentantskabsmøde.

Administrativt ledes AARHUSbolig af en projekt-

ledelse, der går på skift blandt organisationerne. Projektledelsen lå i 2021 hos ALBOA. De har ledelsen i fem år.

Driftsledelsen varetages af AAB, og denne ledelse går ikke på skift.

Østjysk Bolig har i 2021 haft en nettoindtægt på 335.000 kroner fra AARHUSbolig.



MERE OM AARHUSBOLIGS ARBEJDE:

I 2021 har projektledelsen arbejdet videre med opgaven i forhold til GDPR. Dette er et omfattende arbejde, der fortsætter i 2022.

Medarbejdergruppen arbejder på at finde en løsning, der gør ventelisterne mere realistiske.

Der arbejdes hen mod et oplæg til bestyrelsen, om at differentiere det årlige gebyr, så det bliver mere attraktivt at stå i bero, hvis man alligevel ikke ønsker tilbud på nuværende tidspunkt.

Der er i årets løb lavet diverse administrative ændringer og tilrettelser i E-Bolig.

Der er lavet en genhusningsfane i E-boligsystemet. Denne vil blive brugt i forbindelse med genhusningen af beboere fra de seks nedrivningsblokke i Bispehaven.



FLYTTTESTATISTIK 2021

ALMENE BOLIGER

	Fraflytninger 2020	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	3	13	63
Afd. 2	7	16	130
Afd. 3	8	8	124
Afd. 5	14	26	91
Afd. 6	124 (22 nedrivningsboliger)	174 (108 nedrivningsboliger)	871
Afd. 9	42	35	216
Afd. 11	0	1	16
Afd. 13	1	3	6
Afd. 14	3	5	23
Afd. 19	7	6	33
Afd. 20	4	3	40
Afd. 21	8	9	65
Afd. 71	0	0	9
Afd. 73	0	0	6
Afd. 74	0	0	6
Afd. 75	3	0	8
Afd. 76	0	0	8
Afd. 77	4	1	7
Afd. 78	10	23	87
Afd. 80	0	1	4
Afd. 81	1	2	6
Afd. 82	1	0	14
Afd. 83	1	1	22
Afd. 84	2	1	5
Afd. 85	6	2	55
Afd. 86	0	0	4
Afd. 87	1	0	8
Afd. 88	5	2	36
Afd. 89	7	9	53
Afd. 90	7	5	33
I alt	269	346	2049

UNGDOMSBOLIGER

	Fraflytninger 2020	Fraflytninger 2021	Boliger i alt i afd.
Afd. 1	2	1	7
Afd. 9	9	12	24
Afd. 10	14	7	24
Afd. 12	37	44	103
Afd. 15	51	57	120
Afd. 16	32	46	102
Afd. 17	71	48	128
Afd. 22	10	9	21
Afd. 23	50	63	117
Afd. 25	46	47	94
Afd. 26	12	16	50
I alt	334	350	790



AFSLUTNING

Vi håber, at du med denne beretning er blevet klogere på, hvad der er sket i Østjysk Bolig i 2021.

Tak fordi du læste med.

Organisationsbestyrelsen i Østjysk Bolig

BERETNING 2021

**ØSTJYSK BOLIG
SØREN FRICHS VEJ 25
8000 AARHUS C**

**TELEFON 86 15 66 88
MAIL INFO@OJBA.DK
WEB ØSTJYSKBOLIG.DK**