

Referat af bestyrelsesmøde i Østjysk Bolig den 4. oktober 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>Byggesager Finansieringsskitsen for helhedsplanen i Bispehaven er modtaget fra Landsbyggefonden. I denne fremgår blandt andet, at ØB skal deltage med kapitaltilførsel på 400.000 kr. Der er stadig planlagt orienterende afdelingsmøde 12. oktober 2021, hvor Palle deltager. Sideløbende med den beboerdemokratiske proces løber en politisk godkendelsesproces i Aarhus Kommune inkl. byrådsbehandling ved byrådsmøde 1. december 2021.</p> <p>Øvrige byggesager kører planmæssigt.</p>
<p>2. Den midlertidige forretningsfører skal understøtte politiets efterforskning af mistanke om ulovligheder i boligorganisationen på enhver måde.</p>	<p>Pågår løbende</p>
<p>3. Den midlertidige forretningsfører skal skabe overblik over boligorganisationens økonomiske situation.</p>	<p>Afventer stadig årsregnskab 2020 fra Deloitte.</p> <p>Mariane orienterede om det nyligt afsluttede halvårsregnskab for håndværkerafdelingen i Østjysk Bolig. I første halvår 2021, var der underskud på 89.000 kr. og årsregnskabet for 2020 viser et underskud på ca. 50.000 kr. Bestyrelsen efterspørger en redegørelse for håndværkerafdelingens bæredygtighed på baggrund af tallene for 2020, første halvår af 2021 samt afdelingens udfordringer med rekruttering.</p>
<p>4. Den midlertidige forretningsfører skal udarbejde en genopretningsplan for boligorganisationens egenkapital (arbejds kapital og dispositionsfond).</p>	<p>Arbejdet pågår og sker i dialog med både Aarhus Kommune og Landsbyggefonden.</p>
<p>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>	<p>Er fortsat i proces. Vi afventer p.t. afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.</p>

<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.</p>	<p>Udbetaling fra kriminalitetsforsikring er modtaget. Øvrige forsikringssager er fortsat i proces og afventer p.t. afslutningen af hhv. politiets efterforskning og Erhvervsstyrelsens undersøgelse.</p>
<p>7. Den midlertidige forretningsfører skal vurdere ansættelsesmæssige konsekvenser på baggrund af advokatundersøgelsens konklusioner.</p>	<p>Afsluttet.</p>
<p>8. Den midlertidige forretningsfører skal sikre gennemførelse af valg af en ny bestyrelse og genindførelse af beboerdemokratiet inden ophør af forretningsførerperioden.</p>	<p>Løbende dialog med Aarhus Kommune og Landsbygefonden.</p>
<p>9. Den midlertidige forretningsfører ophører med sit hverv, når de beskrevne opgaver er løst, eller senest 6 måneder efter udpegning af den midlertidige forretningsfører.</p>	

Notat om budget- og afdelingsmøder, som Østjysk Bolig har afholdt i august/september 2021

Den midlertidige bestyrelse i Østjysk Bolig har ønsket at blive informeret om administrationens indtryk af forløb og proces i forbindelse med afholdelse af budget- og afdelingsmøder i organisationen 2021. Dette notat er forelagt bestyrelsen den 4. oktober 2021. Notatet vil efterfølgende blive lagt på hjemmesiden.

Det er udelukkende budgetterne, der behandles på møderne. Regnskaberne er ikke forelagt bestyrelserne til godkendelse. De godkendes alle af organisationsbestyrelsen. Det har hidtil været kutyme, og det er ikke, som loven foreskriver. Imidlertid er det ikke muligt at ændre det for 2020 i og med, at regnskabet ikke er færdigrevideret, inden budget skal godkendes. Dette skal selvfølgelig ændres i 2021, således at regnskaberne herfra og fremover godkendes af bestyrelserne, eller af et afdelingsmøde, der hvor der ingen bestyrelse er, inden de godkendes af organisationsbestyrelsen. Der vil således være to årlige møder i afdelingerne såvel som i organisationsbestyrelsen, idet budgetterne godkendes inden 1. oktober.

Markvandring er af afholdt i afdelingerne inden sommerferien. Her har 30 ud af de 39 afdelinger deltaget aktivt.

Budgetmøder er afholdt på Søren Frichs Vej i Aarhus og i Moselunden i Ry i august måned.

Der er pt. 8 afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse, og dermed ikke har afholdt budgetmøde. Derudover har nogle ganske få afdelingsbestyrelser undladt at deltage, enten pga. beboersammensætningen, og en enkelt afdeling med begrundelsen, at det ikke gav mening. Disse budgetmøder er gennemført administrativt.

Afdelingsmøderne er afholdt i lokaler med så tæt tilknytning som muligt til afdelingen. I de afdelinger i Aarhus Kommune, hvor der erfaringsmæssigt kun deltager ganske få beboere, er møderne afholdt på Søren Frichs Vej. Disse afdelinger er typisk ungdomsboliger. I Ry er mange møder afholdt i Moselundens beboerhus.

Fra nogle afdelinger er der kun mødt enkelte beboere frem, hvor nogle har valgt at være kontaktpersoner og/eller repræsentantskabsmedlemmer for afdelingen.

Der er i alt 28 afdelinger, der i år har valgt en bestyrelse. I 3 afdelinger har det ikke været muligt at vælge en bestyrelse, men til gengæld er der valgt kontaktpersoner.

Det er 3 afdelinger, hvor ingen beboere er mødt op, og i disse er der således hverken valgt bestyrelse eller repræsentantskabsmedlem. Her beslutter organisationsbestyrelsen budgettet på afdelingens vegne.

Derudover er der 5 andre afdelinger, hvor der har været fremmøde, men hvor der ikke er valgt bestyrelser eller kontaktpersoner – det er meget små familie/ældreboligafdelinger og et par ungdomsboligafdelinger.

På møderne har organisationen bedt om, at der blev taget beslutning om måden, man vælger medlemmer til repræsentantskabet. 26 afdelinger har valgt, at det er afdelingsbestyrelsen, der udpeger repræsentantskabsmedlem(mer).

I de resterende 13 afdelinger har man valgt, enten aktivt eller fordi ingen beboere var til stede, at det er afdelingsmødet, der beslutter repræsentantskabsmedlem(mer).

Beslutning om deltagelse gælder, indtil der ved forslag på et afdelingsmøde ændres på det.

Hvis en afdeling, hvor det er bestyrelsen, der udpeger, på et tidspunkt ikke kan mønstre en afdelingsbestyrelse, vil det være afdelingsmødet, der udpeger repræsentantskabsmedlem, indtil der igen er en bestyrelse.

I afdelinger, som er over 10 år gamle, har organisationen bedt om, at mødet tog beslutning om kollektiv råderet med ramme som hidtil gennemført, men med 15-årige realkreditlån, og max. 500 kr. i lejeforhøjelse pr. måned, kommunal godkendelse etc. Forslaget blev stillet i 20 afdelinger. I 17 afdelinger har man ønsket denne ordning, og administrationen forventer, at det formelle, herunder godkendelser i kommune og realkredit, er på plads i starten af 2022.

Møderne generelt: Administrationen er på møderne ikke blevet mødt med kritik, for håndtering af afvikling af leasingordningen for hårde hvidevarer, afvikling af indeståender på statuskonti som følge af den "frie" terminsydelse ved nybyggeri, eller kollektiv råderet, som skal besluttet via en afdelingsmødebeslutning, som loven tilskriver.

På nogle afdelingsmøder har der været kritik af informationsniveauet i forhold til svindelsagen. Her har administrationen gjort opmærksom på, at den anonymiserede advokatundersøgelse, udførlige referater fra afdelingsbestyrelsesinformationsmøde og repræsentantskabsmøde før sommerferien, samt referater fra den udpegede organisationsbestyrelse alle kan ses på hjemmesiden. De beboere, der ikke kan betjene sig af den mulighed, kan henvende sig til det lokale driftskontor eller administrationen på Søren Frichs Vej og få udskrevet og udleveret de meddelelser, som beboeren gerne vil se.

Det er også gjort klart for beboerne, at selve politisagen ikke er offentlig, før anklagemyndigheden frigiver oplysninger i sagen. Vi kan derfor kun i meget begrænset omfang belyse fremdriften. Der er mange, der følger med i mediernes dækning – og Østjysk Bolig bliver indimellem bedt om en udtalelse i forhold til det tema, aviserne behandler.

Der har generelt været en god debat på afdelingsmøderne. I nogle afdelinger er der behandlet en del forslag fra beboerne. Det er muligt at vælge 50 repræsentantskabsmedlemmer i alt – men i de afdelinger, hvor der ikke har været fremmøde eller der ikke er valgt en på mødet og der ingen bestyrelse er, vil der ikke komme repræsentanter. Der er endnu ikke tilbagemelding fra alle bestyrelser om udpegning af repræsentantskabsmedlemmer, det overblik har vi først i løbet af den næste uge cirka.

Det er hovedindtrykket, at stemningen på møderne har været god, nogle steder endda særdeles god, og debatten har været konstruktiv og livlig. Møderne er gennemført i en god og ordentlig tone. Det gælder også i de afdelinger, der inden møderne har udtrykt skepsis. Vi har ved flere møder oplevet, at mødedeltagerne har rost administrationen, fordi medarbejderne var åbne og gav klare svar på de spørgsmål, der blev stillet.

1. oktober 2021

Mariane Toft-Dallgaard

- også på vegne af Vibeke Harder, Torben Brandi, Claus Leiszner og Kim Kjærgaard