

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde – Østjysk Bolig

Tirsdag den 25.05.2021

Tilstede:

Organisationsbestyrelsen:

Palle Adamsen
Mette Møllerhøj
Henrik Ricken

Afdelingsbestyrelser:

Afd. 1:

Susanne Jørgensen

Afd. 2:

Lars Christensen

Afd. 3:

Lars Knudsen
Lene N. Madsen

Afd. 5:

Steen Secher

Afd. 6:

Leif Scherrebeck
Sonia Karshaliyska

Afd. 9:

Lone Jespersen

Tenna Pedersen

Afd. 11:

Marianne Seliger

Afd.12:

Line Hornbech
Christina Gormsen

Afd. 15:

Frederik Haubjerg

Jonathan Jensen

Afd. 19:

Poul Jensen

Afd. 25:

Line Meyer

Afd. 74:

Gert Bo Jensen

Afd. 76:

Mette Aaby

Afd. 77:

Catrine Sommer

Afd. 78

Hans Henrik Egebjerg

Afd. 81:

Lisa Jørgensen

Afd. 85:

Kirsten Kirkebæk

Afd. 87:

Brian Dalmose

Afd. 89:

Anne Marie Bornholdt

= 3 + 24 medlemmer af
repræsentantskabet

Administration mv.:

Mariane Toft-Dallgaard –
direktør

Claus Leiszner – fuldmægtig

Torben Brandt – driftschef

Kim Kjærgaard – udviklingschef

Vibeke Thiim Harder –

kommunikationsansvarlig (ref.)

Bjarne Zetterstrøm – BL

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Orientering om Østjysk Boligs situation og præsentation af Lejerbo som administrator
4. Valg af revisor – herunder konsekvenser for regnskab og budget
5. Eventuelt

Palle Adamsen, formand for Østjysk Boligs organisationsbestyrelse og direktør i Lejerbo, byder velkommen.

Spørgsmål: Kan medlemmer af den afsatte organisationsbestyrelse være medlem af repræsentantskabet?

Svar: Ja, hvis man ikke er medlem i kraft af sit organisationsbestyrelsesmandat. Men man kan godt være valgt i kraft af sin rolle som afdelingsbestyrelsesmedlem. I forhold til evt. inhabilitet skal hvert enkelt medlem gøre op med sig selv, om de er habile eller inhabile.

Spørgsmål: Hvem har indkaldt til mødet?

Svar: Det har organisationsbestyrelsen.

Ad 1. Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm, chefkonsulent i BL, vælges og konstaterer, at mødet er lovligt indkaldt.

Derudover konstaterer han, at der er en fejl i Østjysk Boligs vedtægter. Der står, at man også skal være medlem af sin afdelingsbestyrelse for at være medlem af repræsentantskabet. Dette er begrænsende for demokratiet ift. normalvedtægterne, og det må vedtægter ikke være. Derfor anbefaler han, at vedtægterne ændres snarest muligt. Indtil da er det normalvedtægtens bestemmelse om valgbare repræsentantskabsmedlemmer, der gælder.

Ad 2. Valg af stemmeudvalg

Torben Brandi og Claus Leiszner fra Østjysk Bolig vælges.

Ad 3. Orientering om Østjysk Boligs situation og præsentation af Lejerbo som administrator

Palle Adamsen fortæller:

Den 9. april 2021 var der møde mellem Østjysk Boligs tidligere bestyrelses formand og næstformand, Lejerbo og Aarhus Kommune på rådhuset. Her blev den anonymiserede advokatundersøgelse diskuteret. Organisationsbestyrelsen blev på baggrund af den opfordret til at trække sig, hvilket den gjorde. Østjysk Bolig blev sat under administration, og Lejerbo, som i forvejen var midlertidig forretningsfører, blev valgt som administrator. Lejerbo gik ind til opgaven med den tanke, at vi skal have fundet den bedst mulige løsning for Østjysk Boligs beboere og medarbejdere.

Præsentation af den nye organisationsbestyrelse: Den består kun af tre personer – Palle Adamsen, administrerende direktør i Lejerbo (formand), Henrik Ricken, økonomidirektør i Lejerbo (næstformand) og Mette Møllerhøj, forvaltningsdirektør i Lejerbo. Bestyrelsen er ikke demokratisk valgt, men valgt af Aarhus Kommune som en slags forretningsbestyrelse.

Spørgsmål: Hvordan har I tid til også at tage jer godt af Østjysk Bolig, når I samtidig har jeres jobs i Lejerbo?

Svar: Vi samles til møde en gang om ugen (skiftevis arbejds møder og organisationsbestyrelsesmøder) og derudover er der løbende afrapportering til kommunen. Vi kan godt, med vores erfaring og kompetencer, leve op til det ansvar, vi er blevet givet – ellers havde vi ikke taget det på os. Det skyldes også, at personalet i Østjysk Bolig arbejder videre med den daglige drift af organisationen. Derudover har vi jo Mariane Toft-Dallgaard i direktørrollen, hvor hun er fuld tid, og vi får assistance fra byggefolk og økonomifolk fra Lejerbo. Der sker meget i forhold til byggeri i Østjysk Bolig pt., og der er jo ingen projektchef i organisationen. Økonomiafdelingen knokler på, men er underbemandet. Derfor er der assistance i de to afdelinger.

Organisationsbestyrelsen arbejder ud fra det kommissorium, der er givet fra Aarhus Kommune. Her er der ni punkter, der skal opfyldes i løbet af det halve år, Lejerbo som udgangspunkt er indsat for. De ni punkter i kommissoriet er:

1. Varetage bestyrelses- og direktionsopgaver
2. Understøtte politiets efterforskning
3. Skabe overblik over den økonomiske situation

4. Udarbejde genopretningsplan for egenkapital
5. Sikre, at der rejses erstatningskrav
6. Sikre anmeldelse til og dialog med forsikringselskaber
7. Vurdere ansættelsesmæssige konsekvenser
8. Gennemføre valg af ny bestyrelse og genindføre beboerdemokratiet
9. Ophøre eget hverv som midlertidig forretningsfører

Der blev stillet spørgsmål til de ni punkter under gennemgangen:

Spørgsmål: Hvem betaler Lejerbo?

Svar: Det gør Østjysk Bolig.

Spørgsmål: Hvordan kan vi komme i kontakt med jer organisationsbestyrelsesmedlemmer?

Svar: Vi sætter vores mailadresser på hjemmesiden.

Spørgsmål: Kan repræsentantskabet omgøre beslutninger truffet af organisationsbestyrelsen?

Svar: Ja – som udgangspunkt. Men formentlig vil Tilsynet så gå ind i sagen. Det er kommunen, der har valgt, at vi skal gøre det således med beboere i repræsentantskabet og Lejerbo som organisationsbestyrelse. Det kan potentielt give nogle dilemmaer.

Kommentar: Det kunne være godt med mere information fra den nye bestyrelse. Man kunne fx lave et nyhedsbrev hver 14. dag. Der står ikke ret meget i referaterne, og vi er kede af at kunne læse om, hvad der sker i Østjysk Bolig, i JyllandsPosten.

Kommentar: Det er svært at læse jeres overvejelser i de referater, organisationsbestyrelsen laver.

Spørgsmål: Advokatundersøgelsen har kostet 6,5 mio. kr. at få lavet. Er det rigtigt? Er regningen til Deloitte indeholdt her? Det er besynderligt, at vi har betalt for en rapport, som den øverste myndighed (repræsentantskabet) ikke kan få lov at se.

Svar: Ja, det er rigtigt – og regningen er indeholdt. Rapporten er videregivet til politiet, og derfor kan den ikke offentliggøres.

Spørgsmål: Det vil sige, at der kommer en ekstraregning til Østjysk Bolig for Lejerbos hjælp?

Svar: Ja.

Spørgsmål: Rapporten ligger jo nu hos politiet. Hvad er det så, I skal undersøge videre i samarbejde med Kromann Reumert? Er det nødvendigt at arbejde sammen med dem fortsat?

Svar: Vi skal have detaljerne fra advokatundersøgelsen med, når vi skal have fundet ud af, fx hvordan erstatningskravene skal være. Der er et stort arbejde i at indhente erstatninger og forsikringspenge. Vi skal være omhyggelige i det arbejde. Vi har desuden klart fået at vide, at vi skal se på hver 25-øre. Vi skal have styr på alle detaljer. Vi bruger i størst muligt omfang vores egne jurister i Lejerbo, som er noget billigere end de eksterne jurister, men vi er også nødt til at fortsætte vores samarbejde med Kromann Reumert, som jo har lavet advokatundersøgelsen og er inde i detaljerne. Vi er meget opmærksomme på at begrænse brugen af dyre eksterne rådgivere, og på, at denne sag skal koste Østjysk Bolig færrest muligt penge. Derudover skal vi sikre, at afdelingerne holdes omkostningsfri – afdelingerne har hver sin selvstændige økonomi. Det er

afdelingernes penge, Landsbyggefonden har været ude at garantere for.

Spørgsmål: Får vi de penge tilbage, der er svindlet for?

Svar: Vi arbejder hårdt for at få gjort ansvar gældende og få penge tilbage ved hjælp af erstatningskrav, forsikringer osv.

Spørgsmål: Hvad dækker Østjysk Boligs ansvarsforsikring?

Svar: Den dækker uagtsomhed – altså de sager, hvor bestyrelsen og ledende medarbejdere ikke har lavet noget kriminelt, men burde have set, at noget var galt. Derudover er der en kriminalitetsforsikring. Det er her, de ting, der rejses sigtelse for, kommer ind.

Kommentar: Det kunne være rart med en repræsentant fra BL, der som uvildig kan forklare, hvad det vil betyde, hvis Østjysk Bolig går konkurs.

Spørgsmål: Kan man få lov at se det kommissorium, der i sin tid blev givet fra Aarhus Kommune til Kromann Reumert ifm. advokatundersøgelsen?

Svar: Det undersøger vi, men formentlig ikke.

Spørgsmål: Er der noget om den snak, der har været i JyllandsPosten – er Østjysk Bolig ved at gå konkurs?

Svar: Med den viden, vi har pt., så har vi grundlag for at antage, at Østjysk Bolig kan fortsætte med at være i drift, når kommissoriet er færdigt. Ordet 'konkurs' er kun blevet bragt i spil i JyllandsPosten. Vi tror på, at om fire-seks år, så ser økonomien for Østjysk Bolig igen fornuftig ud. Men vi er ikke færdige med vores arbejde, så det er for tidligt at love noget.

Spørgsmål: Er der problemer med kreditorer?

Svar: Der er ingen tvivl om, at Østjysk Boligs kreditorer også følger med i sagen, og de går selvfølgelig til os omkring byggekreditterne pt. – de vil naturligvis gerne have sikkerhed. Det betyder, at der pt. er nogle nye byggesager, der er svære at få i gang.

Spørgsmål: Er der tanker om huslejestigninger, nu hvor vi nok ikke får alle de svindede penge igen?

Svar: Som kortene ligger nu, er der ikke udsigt til, at der kommer huslejeforhøjelser på baggrund af de ting, der sker p.t. Det er ikke huslejeforhøjelser, der skal redde Østjysk Boligs økonomi – men vi kan jo aldrig love, at huslejer ikke stiger.

Kommentar fra bestyrelsen: Østjysk Bolig har tidligere kørt finansieringsordninger af køkkener og badeværelser gennem selskabet. Det er ikke ulovligt, men i forhold til økonomi, så er det ikke hensigtsmæssigt. Finansieringsordningerne skal ud at ligge i afdelingerne. Det arbejder vi på pt.

Spørgsmål: Hvad så, hvis man fx fik nyt køkken i 2016 og stadig har nogle år tilbage af sin finansieringsordning – risikerer man så at skulle betale hele restbeløbet tilbage nu?

Svar: Nej, afdragene fortsætter uændret som aftalt.

Spørgsmål: Hvad med henlæggelser, hvis Østjysk Bolig går konkurs? Hvad sker der med vores fælles opsparing?

Svar: De er omfattet af garantiordningen.

Spørgsmål: Hvad ligger der i begrebet 'returkommission'? Hvem tilfalder det?

Svar: Det rimelige vil være, at pengene kommer retur til afdelingerne. Hvis man ellers kan identificere, hvor de kom fra.

Spørgsmål: Jeg kan forstå, at de grupper, der kan rejses erstatningskrav mod, er blevet indkredset. Har man set på, om der også kan rejses erstatningskrav mod advokater fx i forbindelse med udbudssager?

Svar: Nej, det har vi ikke. Det har vi ingen grund til at antage, der er grund til. Selvom vi kan se, at alle udbudsregler ikke altid har været overholdt, så har priserne i de allerfleste tilfælde været konkurrencedygtige, så det mener vi ikke er nødvendigt.

Spørgsmål: Ser I også på den saltning, der er blevet betalt ca. dobbelt for?

Svar: Det er ikke med i advokatundersøgelsen, da det er noget, der er kommet frem senere. Men der er i forvejen blevet lavet et nyt udbud på grøn/hvid-vedligeholdelse, så det vil ikke ske fremadrettet.

Spørgsmål: Kan vi risikere, at Østjysk Bolig kommer ind under Lejerbo eller et andet administrationselskab? Kan kommunen beslutte det, hvis der ikke er grundlag for, at Østjysk Bolig kan fortsætte som selvstændig organisation?

Svar: Der er forskellige muligheder. De tre overordnede er, at Østjysk Bolig kan fortsætte som en selvstændig organisation, der kan ske en fusion, eller man kan vælge at lade sig administrere af et administrationselskab. Det, vi arbejder for at undgå, er, at man lukker organisationen helt ned og deler afdelingerne ud på andre selskaber. Det har ingen umiddelbart glæde af, som vi ser det.

Spørgsmål: Arbejder I videre med muligheden for en fusion?

Svar: Vi arbejder pt. loyalt med de ni punkter – en evt. fusion skal først analyseres og besluttes senere, når der er valgt ny bestyrelse, såfremt det er aktuelt. Det er uanset hvad en repræsentantskabsbeslutning.

Kommentar fra bestyrelsen: I forhold til punkt 7 i kommissoriet omkring de ansættelsesmæssige konsekvenser, så er den del løst. De medarbejdere, der er i Østjysk Bolig nu, har vi fuld tillid til.

Spørgsmål: Ser I på den genopretningsplan for egenkapitalen, den tidligere bestyrelse har lavet?

Svar: Nej, den bruger vi umiddelbart ikke, da det blev lavet med fusion for øje. Vi ser på en genopretning, der har fokus på at finde ud af, hvad den bedste løsning for Østjysk Bolig er.

Spørgsmål: Hvem kan opstille til en ny organisationsbestyrelse? Kan de afsatte organisationsbestyrelsesmedlemmer det?

Svar: Det kan alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Og ja, som beboere kan de tidligere medlemmer af organisationsbestyrelsen godt opstille igen. Så er det op til repræsentantskabet, hvem de vil vælge.

Spørgsmål: Er der regler for, hvor store gaver ansatte må få fra leverandører?

Svar: Ja, der er et gaveregulativ, som er fornuftigt. De ting, der er rejst sigtelser for, har umiddelbart ikke noget med gaver at gøre.

Ad 4: Valg af revisor – herunder konsekvenser for regnskab og budget

Palle Adamsen fortæller:

EY har været revisor for Østjysk Bolig i en årrække. Men ovenpå denne sag, er vi nødt til at erkende, at samarbejdet ikke kan videreføres – selvom timingen er dårlig i og med, at årsregnskabet for 2020 skal laves færdigt. I advokatundersøgelsen blev der beskrevet en lang række undringer over mangler i revisionens arbejde, og dem kan Lejerbo ikke sidde overhørig. Erhvervsstyrelsen er gået ind i sagen og indbringer formentlig sagen for Revisornævnet.

Lejerbo vil anbefale, at Deloitte vælges som revisor, da de var med til at lave advokatundersøgelsen og derfor er inde i sagen om svindel, og da vi i forvejen skal bruge dem i det videre forløb med sagen på grund af det økonomiske overblik, som de har dannet sig.

Spørgsmål: Hvem valgte Deloitte til advokatundersøgelsen?

Svar: Det var kommunen, der valgte parret Kroman Reumert og Deloitte til undersøgelsen, før Lejerbo kom ind i billedet.

Spørgsmål: Kan det ikke være en dårlig ting, at Deloitte skal have flere ben ind i Østjysk Bolig – både som undersøgere og konsulenter? Bliver det ikke for blandet sammen?

Svar: Ikke som vi ser det – vi ser det kun som en fordel. Internt i Deloitte vil de jo kunne kommunikere mellem konsulenterne og Deloitte Revision. Der vil kunne spares tid og dermed penge.

Spørgsmål: Er det billigere for Østjysk Bolig, hvis vi bruger Deloitte?

Svar: Det er vores klare forventning, ja.

Kommentar: Hvis man vælger en anden revisor, så skal de jo starte forfra – og så vil det blive dyrere.

Kommentar: Det burde stå i dagsordenen, at organisationsbestyrelsen indstiller Deloitte.

Afdeling 74 har desuden foreslået Beierholm som revisor.

Begrundelse: Vi skal have visket tavlen ren. Vi har brug for at starte forfra.

Skriftlig afstemning:

Deloitte: 19 stemmer

Beierholm: 5 stemmer

Dermed er Deloitte valgt som revisor for Østjysk Bolig for det næste år.

Ad 5. Eventuelt

Palle Adamsen fortæller kort om Bispehaven:

Om kort tid skal en helhedsplan for hele området, som er lavet på baggrund af udviklingsplanen, forelægges på et afdelingsmøde. Siger beboerne nej, og det kan der være stor forståelse for, da man jo skal stemme om at miste sit hjem, så vil repræsentantskabet blive indkaldt og så er det jer, der skal stemme om planen.

Østjysk Bolig arbejder pt. med en plan for at få orienteret beboerne mest muligt om helhedsplanen – det har været svært indtil nu på grund af Corona, men nu bliver der sat ind med information.

Men nu ved I, at der altså kan blive en opgave for jer i forbindelse med Bispehavens fremtid. Og den næste instans er så kommunen, hvis repræsentantskabet også stemmer nej. Den såkaldte 'ghettoplan' er jo en plan, der er vedtaget af Folketinget.

Spørgsmål: Hvad sker der, hvis repræsentantskabet siger nej?

Svar: Så vil sagen overgå til Aarhus Kommune. Og den har, ligesom Østjysk Bolig, lagt meget prestige i området. Der er meget på spil, politisk, for Aarhus Kommune. Og derfra kan den så gå til ministeriet, som så skal overtage beslutningerne. Så er det ude af vores kontrol.

Spørgsmål: Hvordan ser tidsplanen ud?

Svar: Der er afdelingsmøde i midten af august. Vi er i gang med at lave et rum i Bispehaven, hvor man kan komme og få information om planen. Derudover vil vi sætte ind med mere kommunikation til beboerne.

Spørgsmål: Hvis man har spørgsmål til advokatundersøgelsen, hvad gør man så?

Svar: Det er svært for den nuværende bestyrelse at svare på spørgsmål om, fx hvorfor praksis har været, som den tidligere har været på nogle punkter i Østjysk Bolig, fordi vi ikke har været der på det tidspunkt, men vi ved, at alt er blevet eller vil blive undersøgt. Derudover må vi ikke svare på noget, der ikke kan læses i den anonymiserede udgave. Det er kun advokatfirmaet, der vil kunne svare på spørgsmål om det, de har skrevet, og det indgår ikke i deres opgave at stå til rådighed for besvarelse af spørgsmål fra beboere eller beboerdemokrater.

Spørgsmål: Ved vi, hvornår retssagerne starter?

Svar: Nej. Politiet er i gang med afhøringer pt. Der er en lang proces frem mod en retssag endnu. Der går nok nogle år.

Kommentar fra bestyrelsen: Vi vil invitere alle afdelingsbestyrelser til et orienteringsmøde den 15. juni, hvor alle får mulighed for at få information og stille spørgsmål. Man er velkommen til at sende spørgsmål på forhånd til vih@ojba.dk, så vi kan forberede svar, men man kan også bare komme og lytte og spørge.

Spørgsmål: Kunne det ikke være godt med et repræsentantskabsmøde snart igen også?

Svar: Der skal være noget at stemme om, for at der kan afholdes et repræsentantskabsmøde. Ellers vil det være et orienteringsmøde, og der tænker vi umiddelbart, at det giver bedre mening at invitere alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer med. Men hvis I har noget, I vil have til afstemning, så er det er ekstraordinært repræsentantskabsmøde, der skal til. Og når regnskabet er klar, så skal der selvfølgelig også være et repræsentantskabsmøde, der skal godkende det.

Referatet er godkendt.



Palle Adamsen, formand



Bjarne Zetterstrøm, dirigent