



## Styringsdialog 2022 - Futura

11-01-2023

Doknr.  
2747/23

Sagsnr.  
22/12236

### Dagsorden:

1. Drøftelser om afdelinger med særlige udfordringer:
  - 4505, Hybyhus
    - Herunder samarbejdsaftale
    - Henlæggelsesplan for en 25-årig periode.
  - 4508, Oldenborggade
    - Herunder et ønske om etablering af flere boliger i afdelingen.
    - Henlæggelser – rød på benchmarktal.
    - 100 % på afdelingens effektivitet.
2. Afdelinger der har været røde i 3 år eller mere:
  - 4506, Fynsgade/Norgesgade
    - Underskudssaldo tkr. 140
    - Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttere tkr. 184. Forventes at gå tabt. (Dette er ligeledes et problem i afd. 4507 og 4512).
  - 4512, Thygesminde I
    - Henlæggelsesplan for 25-årig periode.
      - Drøftelse af effektiviseringsmuligheder. Futura nævner selv en mulighed for at sammenlægge alle seks afdelinger.
3. Drøftelse af denne passage i den vedlagte protokol: s. 330
  - Fejlagtigt. Se driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 1. Satsen er 313 kr. pr. lejemaalenhed.

I henhold til Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 41, stk. 1, skal dispositionsfonden dække afdelingernes tab ved fraflytninger, hvis disse årligt overstiger kr. 336 pr. lejemaalenhed, hvorfor forpligtelsen fremadrettet ligger hos Boligselskabet Futura Fredericia via dispositionsfonden. Med udgangspunkt i disse regler og vores gennemgang af de samlede tilgodehavender hos fraflyttere i alle boligorganisationens afdelinger er det vurderet, at boligorganisationen har en tilstrækkelig disponibel saldo til dækning heraf.

**Kontaktperson**  
Mathilde Kongsgaard la Cour Broløs  
M: 22148247  
E: mathilde.broløs@fredericia.dk

**Styringsdialog afholdt tirsdag den 24. januar 2023. Referat ses nedenfor:****Ad 1: Drøftelser om afdelinger med særlige udfordringer:**

- 4505, Hybyhus:
  - Der er enighed mellem boligorganisationen og Fredericia Kommune om, at det kunne være gavnligt at gennemgå samarbejdsaftalen, da denne er forældet. Det er aftalt, at Futura fremsender et oplæg til en ny samarbejdsaftale til tilsynet, hvorefter vi gennemgår denne på et efterfølgende møde.
  - Det afventes at der i forbindelse med granskningsprojektet, ud fra en omfattende undersøgelse af ca. 10 % af boligorganisationens ejendomme, fastlægges et optimalt henlæggelsesniveau. Det er dette, der forventes opretholdt med en henlæggelsesplan der forløber over 25 år.
- 4508, Oldenborggade:
  - Der er et ønske om at etablere 8 nye almenboliger, hvortil der er givet tilsagn og afgivet grundkapital. Dette er dog for øjeblikket fastlåst af et konkursbo. Futura har et ønske om at byde på det, men vil ikke betale overpris. Dette afventer konkursbehandlingen, hvilket kan have lange udsigter.
  - Afdelingen har røde benchmarktal på henlæggelserne. Dette forklares med, at det er en forholdsvis ny afdeling, hvor der derfor ikke er behov for renovering og udskiftning af eksempelvis tag i en lang periode.
  - Der er opstået en del problematikker i forbindelse med, at der i ejendommen er både almenboliger og ejerlejligheder. Problematikkerne bunder i, at der ikke altid er interessesammenfald på, hvordan midlerne skal anvendes og af hvem. Til trods for disse problemstillinger er afdelingen 100 % effektiv i forhold til benchmark.

**Ad 2: Afdelinger der har været røde i 3 år eller mere:**

- 4506, Fynsgade/Norgesgade:
  - Afdelingens tilgodehavende i forbindelse med fraflyttere anses for højt ud fra afdelingens størrelse. Domea er ved at udrulle et system, hvor lejerne kan få hjælp/rådgivning, hvis de kommer i økonomisk krise. Dette system har hjulpet på problemet i andre boligorganisationer/afdelinger, og det forventes derfor også at have effekt her. Det har en omkostning svarende til 200 kr./lejemål, men disse er hurtigt tjent ind igen, hvis antallet af fraflytninger nedbringes. Dette udrulles også i de andre afdelinger, hvor der er problemer med fraflytningsomkostninger, der ikke bliver dækket. Tilsynet synes, at forslaget er et godt tiltag.
- 4512, Thygesminde:
  - I forhold til henlæggelsesplan henvises til lignende punkt under ad 1.
  - Ved drøftelse af effektiviseringsmuligheder gælder følgende alle boligorganisationens afdelinger. Futura arbejder med at sammenlægge organisationens afdelinger, på nær Hybyhus da dette er en plejebolig med høje omkostninger. Dette giver rigtig god mening, da de 5 afdelinger sammenlagt er bedre rustet mod uforudsete omkostninger som eksempelvis fraflytningsomkostninger. Dette giver ligeledes en besparelse på administrationen på ca. 150.000 kr. årligt. Derudover har Futura været på markedet efter billigere forsikringer, hvor det er lykkedes dem at finde en årlig besparelse på 120.000 kr. Futura har ligeledes foretaget en omstrukturering, hvor der er fundet besparelser på lønomkostningerne. Derudover er Futura ved at oprette et digitalt system til afholdelse af fraflytningssyn, hvor der automatisk bestilles håndværkere. Besparelsen ligger i, at der laves en 4 årig aftale med håndværkerne, og det derved er billigere end at indhente tilbud fra gang til gang. Afslutningsvis nævner Futura, at de har fået en indkøbsportal for at sikre, at materialer og andre ting til administrationen bliver indkøbt billigst muligt. Alle gode tiltag der fremmer effektiviteten fremadrettet.



Ad 3: Drøftelse af denne passage i den vedlagte protokol s. 330:

- Tilsynet har blot gjort opmærksom på, at det er den forkerte sats, der fremgår i den fremsendte protokol.

Det blev afslutningsvis drøftet, at lejerne i Futuras afdelinger er glade for at bo der, og organisationen ikke oplever store problemer med beboerdemokratierne. Modsat oplever Futura ofte, at beboerne flytter internt mellem afdelingerne, hvilket tyder på et godt samarbejde mellem lejere og boligorganisation.

Med venlig hilsen

Mathilde Kongsgaard la Cour Broløs  
Jurist