



Referat af den almene styringsdialog med boligforeningen Futura

Fredericia Kommune afholdt den 23. februar 2024 styringsdialog med boligorganisationen Futura. Dagsordenen til mødet fremgår nedenfor.

26. februar 2024

Doknr.
23-10916A-14

Sagsnr.
23-10916A

1. Regnskaberne

- a. Årets resultat
 - i. Underskud på 122.119 kr.
 - ii. Afd. 4505 Hybyhus og afd. 4506 Fynsgade/Norgesgade – økonomien bør forbedres – hvordan?
- b. Dispositionsfonden
 - i. Futura har modtaget fritagelse for brug af dispositionsfonden, man ligger stadigvæk under grænsen. Hvad er planen?
- c. Henlæggelser
 - i. Afd. 4507 – gul
 - ii. Afd. 4508 Oldenborggade – rød
 - iii. Røde i 3 år
 1. afd. 4506
 2. afd. 4512

2. Rapporten

- a. Fraflytningen
 - i. Lav fraflytning
 - ii. Lav lejeledighed

3. Effektiviseringen

- a. 3 ud af 6 afdelinger ligger under benchmark
 - i. To langt under benchmark (afd. 4506 Fynsgade/Norgesgade+4512 Thygesminde), der havde fremgang i 2022 men en tilbagegang i 2023 – forklaring?
 - ii. Ide til forbedring?
- b. At lægge alle seks afdelinger sammen

4. Beboerdemokratiet

- a. Er der afdelingsbestyrelse i samtlige afdelinger?
- b. Deltagelse/fremmøde

5. Andet

- a. Boligorganisationens eget ønske
 - i. Driftsaftale for Hybyhus 4505

Gothersgade 20
7000 Fredericia

CVR:
69116418

Kontaktperson
Dzenan Salihovic
M: 25512745
E: dzenan.salihovic@fredericia.dk

**Deltagere:**

Fra Futura deltog direktøren Ronny Hjordt-Nielsen og bestyrelsesformanden Jonna Jørgensen.

Fra Fredericia Kommune deltog juristen Dzenan Salihovic.

Referat:**Ad 1:**

Underskuddet på 122.119,00 kr. er et samlet overskud spredt over hele Futura. Således har underskuddet ikke en afgørende indvirkning på afdelingerne. Underskuddet er opstået som følge af et dårligt regnskabsår, der baserer sig på et stort kurstab. Tabet kunne have været større, men blev reduceret grundet ændringen i driftsbekendtgørelsen, der muliggjorde at noget af tabet kunne finansieres via henlæggelserne.

Det har generelt været udfordrende at drifte plejecentre, eftersom der er kommet mere fokus på sikkerhedskravene, som har betydet, at renoveringer indenfor brandsikring har været uundgåeligt. Hybyhus afd. 4505 gennemgik i 2022 en sådan renovering for at overholde brandsikringskravene, hvilket har givet huslejestigninger. For at huslejeniveauet, der i forvejen er ret højt, skulle opretholde et passende niveau, blev noget af renoveringen finansieret via henlæggelserne. Dette har betydet, at henlæggelseskontoen ikke er på det niveau som Futura kunne tænke sig, om end rapporterne fra Landsbyggefonden ikke slår negativt ud på denne del. Futura forklarer, at bygningerne er gamle og slidte, hvorfor der i tråd med drifts- og vedligeholdelsesplanen kigges imod snarlige renoveringsarbejder.

En gennemgang og revideringen af driftsaftalen på denne afdeling, kunne indbringe nogle af de penge, der bliver brug for. Futura arbejder med sine jurister på denne del, hvorfor Tilsynet afventer deres udkast.

Futura oplyser, at afd. 4506 aldrig har været en velhavende afdeling. Den har oftere haft brug for en hjælpende hånd, hvorfor Futura på et tidspunkt var nødsaget til at udstede et lån fra organisationen til afdelingen.

Man har via en arbejdsgruppe, nedsat af Futura vurderet, at sammenlægningen af afdelingerne 4503, 4506, 4507 og 4508, ville give en positiv udvikling. Dette vil medføre lavere udgifter til administrationen, mens huslejeniveauet bliver harmoniseret over en periode på 10 år. Samme tilfælde og løsning vil gøre sig gældende i den gule afdeling 4507.

Henlæggelsesniveauet er generelt lidt lavere end umiddelbart, grundet det dårlige regnskabsår, som tidligere beskrevet. Det er Futuras opfattelse, at afd. 4508 Oldenbrogade er helt nyrenoveret og ud fra en byggeteknisk vurdering, en afdeling der ikke har et efterslæb. Således vil henlæggelseskontoen stige hen over de næste år.

Henlæggelsesniveauet i afd. 4508 Oldenbrogade har dalet, da entreprenøren er gået konkurs. Bygningen er dog opført i 2017, hvorfor der ikke bør være renoveringsarbejder i mange år frem, hvilket giver grobund for henlæggelseskontoen. Futura er lykkedes med at få nogle penge ud af konkursboet, som kan være med til at dække udfordringerne oplyst ved 5 års gennemgangen.

Afdeling 4506 er med i sammenlægningen, hvorfor henlæggelseskontoen formodentligt bliver rettet op. Derimod er afd. 4512 Thygesminde ikke med i sammenlægningen, netop fordi afdelingen er velholdt og har passende henlæggelsesmidler i forhold til behovet på ejendommen.

Tilsynet er tilfredse med Futuras tilbagemeldinger, men vil i den kommende tid holde øje med afd. 4505 Hybyhus.



Ad 2:

Det er Tilsynets opfattelse, at der generelt er en god udlejningsbalance, lav fraflytningsprocent og lave tab ved fraflytningen. Dette er et område hvor Futura står rigtigt stærkt, hvorfor Tilsynet var interesseret i, hvad boligorganisationen gjorde og kunne forsætte med at gøre, for at opretholde niveauet.

Under dialogen mente Futura, at især måden man afregner på ved fraflytningen gør, at det løber op i fornuftige priser – mens processen er digitaliseret, hvorfor der sjældent lander sager ved Beboerklagenævnet. Opgaverne bliver udbudt en gang hvert fjerde år, mens systemet hedder E-syn.

Futura mener også, at man har en kollektiv råderet, der giver lejerne mulighed for at gøre noget ved nogle af de ting, som lejerne kunne tænke sig at forbedre. Man kan eksempelvis udskifte køkkenet under den kollektive råderet og på denne måde "bo bedre" uden at skulle flytte. Dette er med til at fastholde lejerne i en længerevarende lejeforhold.

Ad 3:

På baggrunden af rapportererne, var der lagt op til, at Futura havde plads til forbedring på effektiviteten. Halvdelen af boligorganisationens afdelinger havde plads til forbedring, hvilket Futura har været opmærksomme på. Dette har man løst, ved at lægge 4 ud af 6 afdelinger sammen til en afdeling. Således vil man reducere administrationsomkostningerne, mens man regner med et større samarbejde og deling af "know-how" blandt de ansatte, hvilket vil effektivisere afdelingerne.

Ad 4:

Futura har en afdelingsbestyrelse i alle afdelinger udover afd. 4505 Hybyhus. I denne afdeling er der tale om meget svage borgere, som ikke kan varetage en bestyrelsesopgave. Det er Futuras opfattelse, at de pårørende ej heller har udvist interesse i at træde i lejernes sted.

Herudover er der et godt fremmøde i de øvrige afdelingsbestyrelser, hvor Futura mener, at man ligger i den absolut høje del på fremmødeskala.

Futura står for en ny opgave, da de sammenlagte afdelinger der alle har en livlig afdelingsbestyrelse skal samles til en. Der er forskellige løsningsforslag på bordet, som man arbejder på.

Ad 5:

Futura har ønsket at drøfte driftsaftalen på afdelingen 4505 Hybyhus med tilsynet, da Futura mener, at driftsaftalen bør revideres. Det er desværre ikke lykkedes for boligorganisationens jurister at klargøre udkastet til aftalen, hvorfor nedenstående punkter blev drøftet til orientering:

- b. Ønske om at få aftalen revideret i samarbejde med kommunen.
- c. Futura vil gerne lave forretningsgange for at formalisere tingene.
- d. Der hvor skoen trykker er på personalefronten. Det er dyrt i ressourcer ift. benchmark. Personaleomkostningerne er for høje – hvorfor man vil ønske en ændring ift. hvor meget personale der skal være der og fordelingsnøglen/betalingsnøglen.
- e. Det Futuras opfattelse at aftalen er forældet og at denne derved ikke passer til nutiden.

Det blev af kommunen gjort klart, at styringsdialogen ikke blot har orienteringsmæssig karakter til trods for, at der ikke er politisk deltagelse. Mødet var berammet med deltagelse fra jura og chefen for økonomi, da styringsdialogen mest af alt er en teknisk gennemgang af regnskab og drift. Der er ved siden af styringsdialogen opsat et årshjul, hvor der er indsat møder med det politiske niveau samt et byudviklingsforum, hvor behov og ønsker fra henholdsvis byens boligorganisationer og kommunen



fremlægges. Det bliver ligeledes drøftet i dette forum, hvor Fredericia udvikler sig henne ift. eventuelle nye byggesager og håndteringen af de udfordringer, der måtte være i den forbindelse. Det er ligeledes meningen, at dette årshjul skal bidrage ind i et større samarbejde boligorganisationerne imellem og til samarbejdet med kommunen.

Rune Wentzel Helms deltog ikke i mødet, men spurgte skriftligt ind til, at der er registreret et stort kurstab i regnskaberne. Futura beskriver, at dette er håndteret efter de nye regler, der er kommet på området, og kurstabet er derfor lagt ind under afdelingerne. Dette skulle gerne gå op over tid. Der er heller ikke taget højde for et nyt kurstab i budgetterne, da man ikke regner med så stort et kurstab igen. Kurstabet er håndteret efter reglerne

Med venlig hilsen

Dzenan Salihovic
Jurist