

Referat fra BoligØens Repræsentantskabsmøde

Mødet blev afholdt hos Civica. Torsdag d. 12. maj 2022 kl. 14.00

Deltagere:

Jacob Michaelsen	FAB
Tina Rasmussen	FAB
Jens Pilholm	Civica
Thomas Hansen	Civica
Søren Damgaard	Civica
Sara Ottesen	Civica
Jessie Frydenborg	Civica
Henrik Clausen	OBO
Rene Bøye	OBO
Helle Jacobsen	AB
Tessa Johansen	AB
Bent Skov	AB

Der var afbud fra Erling Nielsen FAB.

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Jacob Michaelsen blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Jessie Frydenborg blev valgt som referent.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen

Formand, Jacob Michaelsen, fremlagde årsberetningen og uddybede under følgende overskrifter:

Drift

BoligØen har det seneste år haft en stabil og sikker drift. BoligØen er løbende blevet opdateret i forhold til brugervenlige funktioner, tekniske forbedringer og tidssvarende layout.

Derudover har der været fokus på andre lidt større udviklingsprojekter:

Udtræk af nøgletal

Mulighed for dataudtræk og statistikker er ved at blive udviklet, for at vi får mere viden og data om vores ansøgere, de tilbud der sendes ud via BoligØen og viden om udlejning i forhold til forskellige boligtyper, afdelinger etc. Forventningen er, at EG kan levere projektet i 3. kvartal 2022.

Markedsføring

BoligØen deltog i boligmesse sidste år (21), som var blevet forsinket et par år pga. covid-19. Fremadrettet vil BoligØen i højere grad blive markedsført via online-kanaler. SEO-undersøgelse er blevet gennemført og Google Ads er i gang, hvilket medvirker til at vi får promoveret os online ved anvendelse af relevante søgeord og søgetekster. Ansøgere og potentielle ansøgere opmærksomme på vores eksistens via andre kanaler end hidtil og rammer en anden og bredere målgruppe.

Aktive / Passive ventelister

Vi har fortsat en udfordring med aktive/passive ventelister, og har i den forbindelse sat gang i forskellige tiltag for at bremse tendensen. Vi har afdækket mulighederne for at oprette en udvidet søgefunktion, men opsætning og vedligehold af udvidede søgekriterier er desværre ikke muligt med de nuværende platforme. Der henvises i øvrigt til punkt 5.

Medlemmer

Vi har i årets løb været i dialog med 2 potentielle nye medlemmer af BoligØen. Det er fortsat vores mål, at flere fynske boligorganisationer vælger den fælles opnotering. Dialogen er i gang.

Beslutning:

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2021 med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget for 2023

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og gennemgik regnskabet for 2021 og budget for 2023. Oplægget er vedhæftet referatet.

Årsregnskabet 2021. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Merforbrug i forhold til budget, kr. 116.426, som skyldes:

- Merforbrug på IT-udvikling med ca. kr. 100.000 som skyldes fortsat udvikling og forbedring af brugeroplevelsen på hjemmesiden, samt opstarts-justeringer af BoligDok.
- Besparelse på Annoncering med ca. kr. 80.000
- Merforbrug på SMS-tjeneste med ca. kr. 120.000. Ultimo 2021 justerede vi vores SMS-tekster så de fylder mindst muligt, dette tiltag vil forventeligt slå igennem på udgiften i 2022.
- Besparelse på Netsgebyrer på ca. kr. 30.000. Denne besparelse er grundet mail-påmindelse som sendes direkte til vores ansøgere.
- Merforbrug på afskrivninger pga. Boligdok med ca. kr. 45.000
- Besparelse på reserve under diverse udgifter kr. 25.000

Budget 2023. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

- Netsgebyr er sat op.
- SMS-service. På trods af tiltag med kortere, og dermed færre sms'er der udsendes, så vil der antageligvis stadig være en stigning på 81.000, - som skyldes at SMS' er samtidig er steget 0,10 ører
- Afskrivninger på oprindelige og nye investeringer.

Beslutning:

Årsregnskabet for 2021 med tilhørende revisionsberetning, samt budget for 2023 blev herefter godkendt.

5. Aktive / Passive Ventelister

Jessie Frydenborg gav en kort introduktion til problematikken med de aktive / passive ventelister. De to største konsekvenser er, at lange ventelister giver forlænget ventetid for de seriøse boligsøgende, og forlænget udlejningstid for boligorganisationerne pga. flere tilbudsrunder og dermed risiko for tomgang. De opmærksomhedspunkter der blev belyst og drøftet i forbindelse med løsninger var:

- Ansøgere kontaktes af udlejningsmedarbejderne pr. mail eller pr. telefon i ekstreme tilfælde, for at gøre opmærksom på uhensigtsmæssig brug af BoligØen, samt vejlede i mere konkret boligsøgning.
- Vi har fået bekræftet at der er lovhjemmel til extra opkrævning for aktive kontra passive ansøgere. Punktet vil blive behandlet på næstkommende bestyrelsesmødet den 1. juli 2022.
- Sorteringsløsning. Der blev i starten af 2022 nedsat en arbejdsgruppe som havde til opgave at identificere de vigtigste søgekriterier, som ville give vores ansøgere mest værdi, samt få afdækket at det systemtekniske ift. en løsning som skulle kunne håndteres i nuværende E-bolig/BoligØen, EG, Unik og KTP.
Tilbage melding var, at en sorteringsløsning ikke kan håndteres i det nuværende system og vil kræve en omprogrammering af E-bolig – denne ændring har EG ikke planer eller interesse i at udvikle på nuværende tidspunkt. En velfungerende søgefunktion vil derfor kræve en større investering i BoligØen og det vil formentlig kræve en ny platform, samt eventuelt en anden leverandør for en videreudvikling af BoligØen 2.0 med sorteringsløsning.

Et opmærksomhedspunkt er, at sorteringsløsningen ikke vil løse problematikken ang. aktive / passive ventelister. En sorteringsløsning vil give ansøgere mulighed for at målrette og præcisere deres tilbud som i sig selv vil mindske ventelisterne fordi de reelle boligsøgende ikke vil få irrelevante tilbud, hvorimod de ansøgere der står aktive af andre årsager med stor sandsynlighed ikke vil benytte sig af en præciseret sortering i deres boligønsker. De sidstnævnte er de aktive / passive ansøgere som skal vi finde en særskilt løsning på at kunne håndtere med andre tiltag.

Beslutning:

Det blev besluttet, at der arbejdes videre med at finde en sorteringsløsning på BoligØen for at forbedre brugeroplevelsen, samt kommer vores aktiv/passiv ventelister til livs. Punktet drøftes til kommende bestyrelsesmøde d. 1 juli 2022.

6. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

7. Valg af revisor

PWC blev genvalgt.

8. Eventuelt

Jacob Michaelsen viste en film som Odense Kommune har udarbejdet i forbindelse med den bydækkende udlejningsaftale og samarbejdet med de almene boligorganisationer omkring fortrin og udlejningskriterier. Der var enighed om, der skal linkes til videoen på BoligØen.

Jessie Frydenborg 23.05.2022