

Referat fra BoligØens Repræsentantskabsmøde

Mødet blev afholdt hos FAB. Onsdag d. 24. maj 2023 kl. 14.00

Deltagere:

Jacob Michaelsen FAB
Erling Nielsen FAB.
Tina Rasmussen FAB
Eva Jørgensen FAB
Jens Pilholm Civica
Thomas Hansen Civica
Søren Damgaard Civica
Jessie Frydenborg Civica
Henrik Clausen OBO
Rene Bøye OBO
Helle Jacobsen AB
Tessa Johansen AB
Bent Skov AB

Der var afbud fra Sara Ottesen Civica

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Erling Nielsen 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:

Stabil og sikker drift

Driften i BoligØen fungerer stabilt og sikkert. Det samme gør samarbejdet omkring BoligØen. Der har været afholdt 3 bestyrelsesmøder i løbet af året og vi blev inviteret til fremlæggelse af BoligØen og fordelene ved den fælles opnotering på 3. kredsømøde i maj 2023. Vi erfarede en god og interesseret dialog på 3. kredsømødet, og håber at der er potentiale for fremtidigt samarbejde med nye medlemmer.

Forfiner systemet

Der arbejdes fortsat med at forfine systemet med funktioner der bidrager til at maskinrummet bag BoligØen fungerer effektivt og optimalt, samt sikring af at integrering og synkroniseringen mellem systemerne løbende opdateres. Der arbejdes på en ny version af e-bolig indenfor det kommende år og vi har derfor ikke igangsat større IT-udviklingsprojekter i den nuværende version.

Dataudtræk

Dataudtrækket, som giver mulighed for at udarbejde statistikker til brug af Business Intelligens, blev færdigudviklet i 2022. Hver boligorganisation kan blive klogere på vores ansøgere/beboere og de præferencer de har via udtræk af nøgletal.

Det seneste år har vi aktivt arbejdet med et andet dataudtræk, der identificerer de ansøgere der har fået flest tilbud og er aktive-passive ansøgere. Disse ansøgere er blevet kontaktet telefonisk og vejledt i deres boligsøgning med henblik på at få nedbragt antallet af aktiv-passive ansøgere og dermed komme de lange ventelister til livs.

3 emner har det seneste år været drøftet på bestyrelsesmøderne:

- Differentieret ajourføringsgebyr
- Studieboliger i Odense
- Nye medlemmer

De 3 emner blev fremlagt og drøftet under punkt 5.

Beslutning:

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2022 med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget for 2024

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og gennemgik regnskabet for 2022 og budget for 2024. Oplægget er vedhæftet referatet.

Årsregnskabet 2022. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Besparelse i forhold til budget, ca. kr. +106.000, som skyldes:

- Besparelse på administration med ca. kr. +50.000
- Besparelse på IT-drift med ca. kr. +71.000 grundet en ny version af driftssystemet e-bolig er under udvikling og derfor investeres der ikke i udvikling i den nuværende version.
- Besparelse på Annoncering med ca. kr. +76.000 skyldes at der ikke har været prioriteret messedel-tagelse, men vi anvender Google Ads i stedet for.

- Merforbrug på SMS-tjeneste med ca. kr. -131.000 Prisstigning på SMS-tjeneste fra 20 øre til 30 øre ekskl. moms påvirker en del. Fokus på mængden og længden af sms'er opvejes til dels af stor til-budsmængde i forbindelse med udlejning af nye afdelinger.
- Besparelse på afskrivninger med ca. kr. 45.000

Budget 2024. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

- Budget 2024 er uændret på kr. 2.692.000 ekskl. moms er uændret i forhold til budget 2023.
- Stigende Nets-gebyrer pga. stigende priser. Det er forventningen at opdateringen af driftssystemet e-bolig vil give mulighed for betaling via mobilepay.
- Stigende udgift til SMS-service. Udgifter lader til at være stabiliseret på højt niveau, men der arbejdes løbende med at reducere antallet af udsendte sms'er.
- Afskrivninger falder lidt, og indeholder derudover stor reserve i forhold til kendte afskrivninger, men overgang til nyt driftssystem forventes at medføre investeringer i tilretninger på hjemmeside mv. og derved øgede udgifter. Oprindelig investering er færdigafskrevet i 2023.
- Renteindtægter påvirker positivt – da BoligØen er selvfinansierende og altid har et vist indestående modtages fremadrettet en pæn renteindtægt.

Beslutning:

Årsregnskabet for 2022 med tilhørende revisionsberetning, samt budget for 2024 blev herefter godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:

a. Nye medlemmer til BoligØen herunder evaluering af oplæg om BoligØen i 3. kreds

Repræsentantskab Bestyrelsen indstiller, at der på baggrund af oplæg og drøftelser på mødet tages stilling til, hvordan nye medlemmer optages i BoligØen.

Jacob Michaelsen gav en introduktion til forslaget om nye medlemmer til BoligØen og de tiltag der hidtil er blevet benyttet for at rekruttere nye medlemmer. Der er stadig dialog med en af de interesserede boligorganisationer, som blandt andet ser en stor fordel ved at BoligØen kan håndtere udlejningsaftaler og fortrinsløsninger. Efter vores oplæg om BoligØen i 3. kreds et det centralt at der bliver taget stilling til hvad det skal koste at blive medlem af BoligØen, så bestyrelsen kan arbejde videre med dialogen og give konkrete tilbud til dem der kunne være interesserede i at indgå i samarbejdet.

Der var bred enighed om, at det vil være en fordel for BoligØen med flere medlemmer og at det har været meningen med den fælles opnotering fra begyndelsen. Det vil blive billigere for eksisterende medlemmer, da der vil være flere om at dele udgifterne til administration, markedsføring og investeringer i udvikling. Af samme årsag og grundet at der ikke mangler kapital i BoligØen, var der enighed om at beløbet skal være ensartet for nye medlemmer og at nye medlemmer ikke nødvendigvis skal betale samme startgebyr/indskud som de medlemmer der startede BoligØen sammen. Integrationer med KTP, EG og UNIK er allerede udviklet, så udgiften bør være overkommelig for dem der anvender de systemer og nye

medlemmer skal selv afholde denne udgift der er forbundet med at integrere nye medlemmers egne systemer til BoligØen

Efter længere drøftelse var der enighed om, at det skal være de nuværende medlemmer der skal initiere og indgå dialog med andre fynske boligorganisationer med henblik på at rekruttere nye medlemmer. Det vil fremtræde mest troværdigt om de der kender systemet og samarbejdet også er med til at holde oplæg og beskrive fordele ved at indgå i BoligØen. Det blev foreslået, at næste møde kunne være i forbindelse med kreds mødet for hele Fyn for at brede budskabet ud til alle.

Timing i forhold til den nye version passer udmærket, idet eventuelle nye medlemmer kun skal forholde sig til den opdaterede version. Forventningen er at den nye version bliver implementeret i 2024.

Beslutning:

Det blev besluttet, at bestyrelsen får mandat til at arbejde videre med optagelse af medlemmer. Bestyrelsen skal have ovenstående input fra repræsentantskabet med i oplægget der udarbejdes til nye medlemmer.

b. Samling af studieboliger og familieboliger i BoligØen (Bilag: Notat studiebolig vedlagt)

På baggrund af vedlagte notat samt oplæg på mødet af Eva Jørgensen indstiller bestyrelsen, at der tages stilling til samling af studieboliger og familieboliger på BoligØen.

Eva Jørgensen havde forberedt et oplæg og gennemgik fordelene ved at samle alle vores boliger og udleje dem via BoligØen.

Der var enighed om, at det vil give mening at samle alle vores boliger på én udlejningsportal og dermed kun skulle vedligeholde denne og håndtere al vores udlejning via BoligØen.

Det blev aftalt, at der skal være en god dialog med de andre medlemmer af studiebolig-odense.dk, og at de skal have tilbuddet om at komme med over i BoligØen. Det vil være at foretrække om alle studieboliger fra studiebolig-odense.dk kan samles på BoligØen fremadrettet, men hvis ikke der er interesse fra de andre organisationers side vil vi, der er medlemmer af BoligØen, trække vores studieboliger ud af studiebolig-odense.dk

Beslutning:

Det blev besluttet, at bestyrelsen får mandat til at arbejde videre med at få overført studieboligerne til BoligØen.

c. Differentieret ajourføringsgebyr (Bilag: Notat differentieret ajourføringsgebyr)

Repræsentantskabet har på tidligere møder været orienteret om aktiv/passiv problematik, herunder hvilke tiltag, der har været gjort for at minimere. På baggrund af vedlagte notat og drøftelser på mødet, indstiller bestyrelsen, at der arbejdes videre med muligheden for at opkræve et differentieret ajourføringsgebyr.

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og fremlagde perspektiverne og den økonomiske beregning i forhold til differentieret ajourføringsgebyr på 100 kroner for passive ansøgere, og 200,- oveni det faste beløb for aktive ansøgere.

De opmærksomhedspunkter der blev belyst og drøftet var:

- Tilbud udløser SMS-notifikationer, som er en stadig stigende udgift.
- Fraflytter oplever længere udlejningstid en nødvendig pga. mange "nysgerrige" på ventelisten, med den risiko at boligen når at gå i reel tomgang med en udgift til den enkelte boligorganisation.
- På nuværende tidspunkt kræver problematikken en aktiv ressourcetung indsats mod den beskrevne adfærd.
- Reelt boligsøgende oplever ikke at modtaget tilbud i de første budrunder og de oplever at deres placering på ventelisten er "meget langt nede" og opgiver måske alene af den årsag at sige ja til boligen.
- Funktionen vil blive udviklet med den nye version af e-bolig eftersom flere fælles opnoteringer efterspørger løsningen.
- Såfremt differentieret ajourføringsgebyr ikke virker efter hensigten, kan et klippekort til max antal tilbud på en måned overvejes som endnu et tiltag.
- Differentieringen skal være kostægte, men samtidig være på et niveau hvor prisen ikke bortskræmmer vores ansøgere til at vælge alternative udlejningsportaler.

Beslutning:

Bestyrelsen fik mandat til at gå videre med at differentiere ajourføringsgebyret.

7. Valg af revisor

PWC blev genvalgt.

6. Øvrig orientering

Jessie Frydenborg gav en kort orientering om de projekter og tiltag der er blevet arbejdet med gennem det seneste år:

Google Ads

Vi anvender fortsat Google Ads annoncering for at sikre BoligØens synlighed på google-søgninger.

Fokus på fortrin

Vi har i 2022 og 2023 anvendt en pop-up fortrinløsning for at sikre at vores ansøgere har registreret sig korrekt og derfor får de fortrin som de er berettiget til. Pop-up løsningen har vist sig at have stor effekt, da den har genereret 12.037 redigeringer af fortrin fra september-november 2022, sammenlignet med 552 i perioden juni-august 2022.

Ny version af e-bolig

I slutningen af 2022 og i foråret 2023 har 3 af vores superbrugere deltaget i flere workshops hos EG, sammen med de andre fra EBOF-netværket for at få udarbejdet kravspecifikationer til den nye version af e-bolig. Vi har bragt vores udviklingsforslag i spil til disse workshops. Fx vil vi få en betydeligt bedre søgefunktion hvor søgning ned på enkelt lejemålsniveau bliver muligt. Tidshorizonten for implementering er 2024.

Dataudtræk til statistik– færdig ultimo 2022

Udtrækket blev udviklet da BoligØen ikke gemmer historik på fx ventelister og behovet for et udtræk er derfor relevant for at kunne analysere og forudse mønstre og/eller tendenser fra de boligsøgende på BoligØen. Udtrækket gemmer historik på præferencer til boligstørrelse, boligafdelinger, boligtyper, ventelistestørrelse, antal tilbud etc. som kan anvendes til at identificere hvilke behov der er nu eller der i fremtiden vil blive efterspørgsel på. Dataudtrækket sendes til hver enkelte boligorganisation en gang om måneden.

8. Eventuelt

Der var ingen emner til eventuelt og Erling Nielsen afsluttede mødet.

Jessie Frydenborg 30.05.2023