

Referat fra BoligØens Repræsentantskabsmøde

Mødet blev afholdt hos FAB. Onsdag d. 19. maj 2021 kl. 14.00

Deltagere:

Erling Nielsen	FAB
Jacob Michaelsen	FAB
Tina Rasmussen	FAB
Jens Pilholm	Civica
Jessie Frydenborg	Civica
Thomas Hansen	Civica
Søren Damgaard	Civica
Flemming Jensen	Civica
Rene Bøye	OBO
Henrik Clausen	OBO
Bent-Ove Jørgensen	OBO
Helle Jacobsen	AB

Der var afbud fra Tessa Johansen AB og Bent Skov AB.

Dagsorden

Der var en kort præsentationsrunde.

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:

Et samfund

Under Covid-19 har vi ikke haft udfordringer med driften eller udviklingen af BoligØen. Vi har både haft mulighed for at fortsætte udviklingen og for at betjene ansøgerne uhindret.

Ghetto-lovgivningen har sat nye krav til vores udlejningsredskaber. Kernerdriften har ændret sig, så vi i en periode måtte tage manuelle løsninger i brug, men har sideløbende fået udviklet et system, (BoligDok) der er fremtidssikret til at håndtere vores udlejninger via boligøen.dk

Noget teknologi

BoligDok er gået i drift og har minimeret de manuelle arbejdsgange betragteligt. Udviklingen og ibrugtagning af systemet sker rettidigt i forhold til den forestående by-dækkende udlejningsaftale.

Boligøen har fået et opdateret layout. SEO er sat i søen for at optimere og sikre at boligøen.dk kommer frem for ansøgere, når de søger efter boliger på internettet/google. Vi kører kampagner på Facebook, så ansøgere også her bliver gjort opmærksomme på vores eksistens.

Et samarbejde på tværs af kulturer

Vi er forskellige organisationer som har et godt samarbejde med boligøen.dk. Vi har fået en god forståelse for hinandens organisationer og forskelligheder.

Næste skridt

Næste skridt kan være nye boligorganisationer med ind i BoligØen. Vi har haft den første henvendelse og gjort os erfaringer med, hvad det vil kræve af parterne.

Beslutning:

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2020 med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget for 2022

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og gennemgik regnskabet for 2020 og budget for 2022. Oplægget er vedhæftet referatet.

Årsregnskabet 2020. Udvalgte væsentlige forhold drøftet:

- SMS. Der er sendt betragteligt flere SMS i 2020 i forhold til foregående år. Årsagen findes i at der sendes flere tilbud dels pga. mange "passive aktive" på ventelisterne og dels pga. der sendes flere tilbud ud til afdelinger der er omfattet af udlejningskriterier.
- IT. Der har været højere udgifter til opdatering af layout og udvikling tilpasset lovgivning. Investering i Boligdok, for at kunne overholde udlejningsregler og GDPR, har været nødvendigt at prioritere.
- Ansøgere. Antal ansøgere er stigende og tiltag er taget i brug for at fastholde eksisterende ansøgere ved at sende påmindelsesmails om fornyelse af ajourføringsgebyr. Udover det, så

arbejder vi på at tiltrække nye ansøgere via Facebook, samt SEO-optimering. Ikke digitale ansøgere er faldende. Vi ønsker at flere ansøgere overgår til automatisk betalings-service.

- Der var et forslag fra Tina Rasmussen. Man kunne gøre reklame for fornyelse på hjemmesiden.

Budget 2022. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

- Løbende design og systemændringer. Der er afsat 50.000 mere for 2022 for at imødekomme de løbende opdateringer og justeringer som kræves for at holde boligøen.dk tidssvarende opdateret.
- SMS. Der er afsat 46.000 til udgiften til SMS-beskeder som følge af øgede mængder tilbud og mange "passive aktive" på ventelisten.
- Afskrivning på oprindelige og nye investeringer. Denne post indeholder hovedsageligt BoligDok som afskrives over 5 år

Beslutning:

Årsregnskabet for 2020 med tilhørende revisionsberetning, samt budget for 2022 blev herefter godkendt.

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

5. Valg af revisor

PWC blev genvalgt.

7. Eventuelt

Passive Aktive Ventelister: Flemming Jensen efterspurgte en løsning på de "passive aktive" lange ventelister.

Til forrige bestyrelsesmøde blev der drøftet forskellige løsninger, herunder en bero-sætning efter 3 x nej til en bolig i en afdeling. Der var ikke opbakning til denne løsning, da det vil være en væsentlig forringelse for ansøgeren, der afventer tilbud på en bestemt bolig i en boligafdeling.

Søren Damgaard foreslår at få udviklet en lejemålsspecifik søgning. Løsning er tidligere undersøgt, men eftersom systemet kan ikke trække så meget data vil det forringe hastigheden på hjemmesiden. Det kan ikke udelukkes, at det med tiden kan lade sig gøre.

Det blev aftalt, at bestyrelsen for BoligØen drøfter problematikkerne omkring "passive/aktive" på et kommende møde, og får udarbejdet et kvalificerende notat, som hver boligorganisation kan drøfte problematikkerne ud fra på egne organisationsbestyrelsesmøder.

Helle Jacobsen forslår i øvrigt, at vi skriver en opmærksomhedsskabende tekst på girokortet med afsæt i adfærdsdesign. Boligorganisationerne har tidligere arbejdet med nudging fx ifm. Opkrævning af husleje. "Vidste du at 99 % af dine naboer i afdelingen, betaler deres husleje til tiden".

Jens Pilholm rejste spørgsmålet ang. om der var nyt i forhold til det tidligere fokus og opfordring fra politikere til at boligorganisationer i større grad skulle indgå aftaler om fælles opnoteringer i de større byer. Ingen havde noget nyt i at tilføje i denne forbindelse.

Det blev aftalt, at Erling Nielsen bringer spørgsmålet videre ind i BL.

Jessie Frydenborg 21.05.2021