

Referat fra BoligØens Repræsentantskabsmøde

Mødet blev afholdt hos FAB. Mandag d. 19. maj 2025 kl. 14.00

Deltagere:

Jacob Michaelsen FAB
Erling Nielsen FAB.
Jan Andersen FAB
Jens Pilholm Civica
Søren Damgaard, Civica
Britt Kielstrup Hansen, Civica
Thomas Hansen Civica
Jessie Frydenborg Civica
Henrik Clausen OBO
Bent-Ove Jørgensen OBO
Helle Jakobsen AB
Ole Dan Jensen AB
Tessa Johansen AB
Birgitte Normand AB

Der var afbud fra Sara Ottesen, Civica og fra Rene Boye, OBO.

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:

Studieboliger

I oktober 2024 blev studieboligerne en del af BoligØen. Implementeringen forløb uden problemer, og de studerende oplever, at opskrivningen via BoligØen er nem og ukompliceret. For at sikre fuld udlejning op til den store studiestart til sommer, har vi igangsat en intensiveret markedsføringsindsats, som fortsætter frem til september.

Differentieret ajourføring

Det differentierede ajourføringsgebyr blev implementeret i 2024 og fungerer efter hensigten. Dog har det vist sig at kræve flere ressourcer end forventet. Derfor er administrationsbidraget til Civicas håndtering af henvendelser og driften af gebyrstrukturen blevet midlertidigt forhøjet for 2025.

Nye medlemmer

Repræsentanter fra BoligØen har deltaget i kredsarrangementer for at informere om den fynske fælles opnotering. Der har været en længere dialog med Kristiansdal og Kollegieboligselskabet (nu Bosera) om at tilslutte sig BoligØen med både familie- og studieboliger. På grund af fusionen blev dialogen sat på pause i foråret 2024 og har været det siden. Bosera udlejer fortsat deres studieboliger via studiebolig-odense.dk.

Der har også været kontakt med SAB, som tidligere har udvist interesse, men som i øjeblikket har fokus på deres egen fusion på Sydfyn.

Døren til fællesskabet står fortsat åben, og der opkræves ikke et opstartsgebyr for at blive medlem af BoligØen. Dette kan være et incitament for andre boligorganisationer til at indgå i samarbejdet - især nu, hvor gebyrstrukturen er ændret, og hvor udlejning samt dokumenthåndtering i forbindelse med bydækkende udlejningsaftaler kan ske i overensstemmelse med GDPR-reglerne for håndtering af personfølsomme oplysninger.

Beslutning:

Beretningen blev godkendt.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2024 med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget for 2026

Thomas Hansen havde forberedt et oplæg og gennemgik regnskabet for 2024 og budget for 2026.

Årsregnskabet 2024. Udvalgte væsentlige opmærksomhedspunkter:

Det samlede nettoforbrug udgjorde ca. kr. 2.248.000, hvilket er ca. kr. 444.000 lavere end budgetteret – og trods udgifter til studieboliger m.v. også lavere end forbruget i 2023. Heraf vedrører kr. 2.167.000 familieboligerne og kr. 81.000 ungdomsboligerne.

Mindreforbruget skyldes primært følgende forhold:

- Merforbrug på forretningsførelse: ca. kr. -113.000
Merforbruget skyldes opgaver i forbindelse med implementeringen af det differentierede ajourføringsgebyr, overførslen af studieboligerne, udarbejdelse af GDPR-politik samt forberedelse til møder med potentielle nye medlemmer.
- Mindreforbrug på IT-drift: ca. kr. +109.000
Besparselsen skyldes, at vi afventer en ny version af driftssystemet e-bolig og derfor ikke investerer i udvikling af den nuværende version. Udviklingen forventes igangsat i 2025.
- Mindreforbrug på annoncering: ca. kr. +56.000
Besparselsen skyldes, at vi har fravalgt deltagelse i den fysiske livsstilsmesse og i stedet anvender Google Ads.
- Mindreforbrug på SMS-tjeneste: ca. kr. +99.000
Udgiften til SMS-service er reduceret som følge af effektivisering af længden på de beskeder, der udsendes fra BoligØen.
- Merforbrug på Nets-gebyrer: ca. kr. -52.000
- Mindreforbrug på afskrivninger: ca. kr. +300.000
- Merindtægt på renter: ca. kr. +31.000

Budget 2026:

Thomas fremlagde budgetterne for 2026 og gennemgik de primære ændringer i forhold til eksisterende budget. Følgende opmærksomhedspunkterne til budgettet er opdelt i hhv. familieboliger og studieboliger:

Familieboliger

- Omkostningsbudget stiger fra kr. 2.634.000 til kr. 2.702.000.
- Regulering af administrationsbidrag, IT, netsgebyrer og bankgebyrer.
- Afskrivningsbudget holdt neutralt på tværs af familie- og studieboliger.
- Afskrivningsbudget dog holdt på højt niveau pga. forventet udskiftning af e-bolig.
- Renteindtægt falder pga. udbetaling af indskudskapital og faldende renter.

Studieboliger

- Omkostningsbudget stiger fra kr. 197.000 til kr. 243.000.
- Regulering af administrationsbidrag pga. annoncering.
- Stigning i afskrivninger. Investering i Tag-Over-Hovedet garantien mv. afskrives hurtigere end normalt pga. lav forventet levetid i forbindelse med udskiftning af e-bolig.

Beslutning:

Årsregnskabet for 2024 med tilhørende revisionsberetning, samt begge budgetter for 2026 blev herefter godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

6. Valg af revisor

PWC blev genvalgt.

7. Øvrig orientering

Jessie Frydenborg gav en orientering om de projekter og tiltag, der er blevet arbejdet med det seneste år, samt dem der er på vej.

Differentieret ajourføring

I sidste kvartal af 2024 blev det differentierede ajourføringsgebyr implementeret. Ansøgerne blev grundigt informeret om ændringen via e-mail, SMS og en pop-up informationsboks på BoligØen.

Som forventet medførte ændringen et stort antal henvendelser og reaktioner fra eksisterende ansøgere i perioden oktober til december. Mængden af henvendelser er dog fortsat, da det vil tage et år, før alle eksisterende ansøgere har været igennem betalingsprocessen under den nye gebyrstruktur. Selvom funktionen allerede var tilgængelig i e-bolig, er den ikke brugervenlig eller logisk opbygget. Dette har været en væsentlig årsag til de mange henvendelser og misforståelser.

Effekten af den nye gebyrstruktur vil først kunne vurderes om cirka et år, når alle ansøgere har været igennem systemet. Mange står stadig som aktive, da de først opkræves senere på året. Flere ansøgere har dog udtrykt, at tiltaget er fair, da det bidrager til mere reelle ventelister med aktuelle og aktive boligsøgende.

En konsekvens af den nye struktur er, at ansøgere, som ikke længere er boligsøgende eller ikke ønsker at betale for at stå som aktive, har meldt sig ud.

Der blev drøftet forskellige markedsføringsindsatser med henblik på at tiltrække nye ansøgere til BoligØen. Det blev nævnt, at mange seniorer ofte opskriver sig for sent og efterfølgende ærgrer sig over ikke at have stået på ventelisten tidligere. Et forslag var derfor at markedsføre via Ældresagen for at nå denne målgruppe. Derudover blev det foreslået at producere videoer med ansøgere, der har haft en positiv oplevelse – eksempelvis ved at have opnået bolig gennem fortrin eller nybyggeri.

Der var enighed om, at der skal investeres mere i markedsføring for at øge synligheden på Google – både for familieboliger og studieboliger.

Studieboliger til BoligØen

Forberedelserne og implementeringen af studieboligerne forløb planmæssigt, og de studerende har nemt ved selv at oprette sig på BoligØen. Der er lagt vægt på, at studieboligsøgningen skal opleves som en naturlig forlængelse af familieboligsøgningen, så de studerende efter endt uddannelse bevarer deres tilknytning til BoligØen og dermed vælger deres næste bolig herigennem.

I februar 2025 blev der igangsat en intensiveret markedsføringsindsats for at sikre fuld udlejning af studieboligerne op til den store studiestart i sommerperioden.

Der var enighed om, at der også for studieboligerne er behov for øget synlighed på Google. Markedsføringen skal målrettes i højere grad for at sikre, at BoligØen fremstår tydeligt i relevante søgninger relateret til studieboliger.

Ny version af e-bolig

Der er nu en opdateret tidshorisont for udviklingen og implementeringen af den nye version af e-bolig. Det forventes, at systemet er færdigudviklet i 2026.

8. Eventuelt

Jacob Michaelsen takkede Helle Jakobsen og Jens Pilholm for deres store indsats – både i forbindelse med opstarten af BoligØen og i de efterfølgende år gennem deres arbejde i bestyrelsen.

BoligØen har styrket samarbejdet mellem medlemmerne ved at etablere et velfungerende og effektivt opnoterings-samarbejde. Tilblivelsen af BoligØen har desuden skabt stærke relationer og fremmet vidensdeling – både blandt ledelsen og blandt udlejningsmedarbejderne, som i det daglige anvender udlejningsværktøjet til alle boligudlejninger.

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

Jessie Frydenborg 19.05.2025