

# Idekatalog til udlejning og ventelister

Udarbejdet på Lejerbos bestyrelseskonference 18. maj 2011



**Oplever I, at det er nemt at leje boligerne ud i jeres organisation: JA**

**1. Hvordan kan bestyrelserne så bidrage til, at de fortsat er nemme at leje ud?**

*Sørge for vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Ejendommen holdes i god stand
- God vedligeholdelse, fremtidssikre, løbende modernisering
- Fremtidssikre boligerne (renoveringer/ændre indretning)
- Modernisering
- Lejlighederne holdes i en god stand
- Vedligeholde lejligheder
- Vedligeholde og moderniser så boligen er up to date
- Vedligeholdelsesstandard/fornyelser skal følge med tiden/markedet
- Kvaliteten er i orden (boligerne)

*Sørge for pæne omgivelser*

- Pæne omgivelser
- Området skal være attraktivt
- områderne er tiltrækkende (haven, grønne områder, søer ??)
- Attraktivt området: At alle bidrager til at holde området pænt (ikke kun pedellerne), at have en høj vedligeholdelsesstandard, socialt arbejde (aktiviteter i fælleshusene)
- Gode udearealer
- Udseende på boligområdet skal præsenteres positivt/konstruktivt
- Velholdte ydre omgivelser
- Sørge for at ejendommen fremtræder pæn og ordentlig, set udefra

*Huslejen*

- Huslejen skal holdes nede
- Hold øje med huslejeniveauet, reager straks med øget indsats
- Pas på huslejen er i ro – moderate stigninger
- Ansvarlighed ved budgetplanlægning. Ikke voldsom stigning

*Markedsføring og synlighed*

- Bestyrelsen gør sig synlig i byen. Omtale positivt om Lejerbo så befolkningen ved hvem Lejerbo er.
- Bestyrelsen bruger presse med gode historier.
- Markedsføring, evt. gennem messe med muleposer
- Bestyrelsen kan bidrage ved at være hjælpsom og imødekommende over for alle lejere, og altid være villige til at fremvise lejligheder, og i øvrigt medvirke til at afdelingerne får et godt image.
- Anbefale alm. bolig frem for private
- Positiv omtale er glasset halvtomt eller halvfuldt
- Vise venligt – imødekommende ansigt/Lejerbo udadtil
- Positiv omtale er glasset halvtomt eller halvfuldt
- Bestyrelsen kan bidrage ved at være hjælpsom og imødekommende over for alle lejere, og altid være villige til at fremvise lejligheder, og i øvrigt medvirke til at afdelingerne får et godt image.
- Anbefale alm. bolig frem for private
- Gøre opmærksom på kvaliteten/aktiviteter m.m. på hjemmeside/beboerblad
- Fortælle om planlagte tiltag og muligheder
- I det hele taget profilere sig i markedet lokalt/regionalt

#### *Hjemmesiden*

- Forbedring af hjemmesiden ifb markedsføring
- Designer af indhold i webside. Nemmere webside. Gode telefonsælgere – bestyrelsen synliggør Lejerbo – Hvad er det?
- [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) skal være let og brugbar
- Indvendige billeder på hjemmesiden
- Ved at lave en god hjemmeside, få den nuværende rettet til, så plantegninger stemmer overens med virkeligheden. Få skiftet billeder ud med tidssvarende.
- Opdateret og let tilgængelig hjemmeside med link til regionskontoret

#### *Velkomst til nye beboere*

- Når nye er flyttet ind, efter ca. 1 uge byder bestyrelsen velkommen ved at møde op og oplyse om tilbud.

- Tage positivt imod nye lejere

#### *Beboersammensætningen*

- God beboersammensætning

#### *Diverse*

- Skabe et trygt miljø
- Medinddrage lejer til at tage ansvar for kulturen/aktiviteter i afdelingen
- Fælleshus
- Under evt. renovering bør bestyrelsen være særdeles aktiv
- Som bestyrelse har vi ingen indflydelse på udlejningen, men vi henstiller HB, at Lejerbos udlejningspersonale kommer på en dags kursuskonference, hvor de bliver instrueret i behagelig ekspedition + opfølgning af mulige boligsøgning. Det samme for IT/hjemmesider mht annoncering.
- Servicen fra adm. og ejendomsfunktionærer skal være i top.
- Bestyrelserne skal have indsigt i ventelister, så vi er på forkant og ikke pludselig risikerer at der ikke er lejere til fraflyttet lejlighed.
- Vende ordvalg i husorden så forbud fremstår positivt.
- Brug dokumentationspakken og analyser på meldingerne heri (Middel – God – Nedslidt)

## **2. Og hvordan kan bestyrelserne medvirke til, at ventelisterne er godt polstrede?**

#### *Vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Ejendommen holdes i god stand
- Velholdte boliger
- Vedligeholde og moderniser så boligen er up to date
- Attraktive boliger som leder op til tidens krav og løbende vedligeholdes/forbedres

#### *Pæne omgivelser*

- Husk at det skal se velholdt ud (ingen graffiti og ingen knuste vinduer)
- Sørge for at området er lukrativt og ryddeligt.
- Sørge for gode faciliteter.

#### *Huslejen*

- Holder et huslejeniveau under eller på niveau med "konkurrenter"

- Holde omkostningerne nede.
- Ansvarlighed ved budgetplanlægning. Ikke voldsom stigning

#### *Markedsføring og synlighed*

- Hjælp med til at få den positive information om lejemålene beskrevet, både selve lejemålet og omgivelserne.
- Tale positivt om bebyggelsen
- Åbent hus-arrangementer
- "Hvorfor er det fedt at bo her som ung" evt ?? historier
- Messe
- Bedre markedsføring
- Gøre opmærksom på vores eksistens gennem annoncer, deltagelse i byarrangementer, åbent hus, handels- og håndværkermesser, ?? de lokale ejendomsmæglere i udlejningen.
- Forbedre Lejerbos ansigt udadtil, bevilge penge til markedsføring
- Det koster kun 200 kr. at være skrevet op.
- Rundvisning/åbent hus arrangement. Fortæl de gode historier.
- "Fortæl den gode historie om områderne"/skab godt image i byen/ få potentielle lejere i "tale"
- Fremhæve/modsætninger: Ældre ejd/rimelig husleje/fremhæve goder i beliggenhed – nyopført bolig/tidssvarende leje
- Husk at fortælle den gode historie, lokalpressen er tit sultne
- Imagepleje
- Ved at være synligt til stede ved Boligmessen og andre boligpolitiske arrangementer.
- Kun positiv omtale, ??
- Gøre reklame for afdelingen.
- Positiv omtale er glasset halvtomt eller halvfuldt
- Sikre at kendskabet til Lejerbo er kendt i lokalområdet – især ungdomsboligerne
- Sørge for at omtale området positivt.

#### *Hjemmesiden*

- Bedre hjemmeside

- Gennemgå hjemmesiderne/få beboer til at lave nogle beskrivelser af bolig/område
- Hjemmesiden skal være informativ og attraktiv, når en boligsøgende går ind på en given bolig
- [www.lejerbo.dk](http://www.lejerbo.dk) skal være let og brugbar

#### *Velkomst til nye beboere*

- Tage pænt i mod nye beboere, så de taler positivt.
- Byde nye medlemmer velkommet, evt. et bestyrelsesmedlem ringer på døren og siger velkommen evt med et lille hæfte om Lejerbo.

#### *Diverse*

- Beboeraktiviteter/ aktivitetspulje fra Lejerbo
- Fælles arbejde med andre boligselskaber
- Bestyrelserne har ingen reel indflydelse på udlejningen – fordi at Lejerbo er som administrationsselskab forpligtet til at gøre det bedst muligt for hvert enkelt selskab. Konferencens indlæg i dag var/er en løftet pegefinger for at Lejerbo gør det bedre fremover ☺
- Tæt dialog med inspektører.
- Afsæt tid til at tale med lejerne, lytte til deres problemer, svare på deres spørgsmål, også når du møder dem i byen, så de føler de bliver hørt og taget alvorligt.
- Etablere indkøbsfællesskab så man fx 1 gang om ugen deler taxaer til supermarked i område hvor der ikke er butikker.
- Være ambassadører og formidlere til regionskontor.
- Pas på at opskrivning ikke bliver for bureaukratisk
- Sørg for at afdelingsbestyrelserne er opdaterede med kursus og KAB's bog
- Spark administrationen
- Fastholde og udbygge det sociale liv i bebyggelsen.

### **3. Lav en liste med gode løsningforslag**

#### *Sørge for vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Nye køkkener/bad
- Ejendommen holdes i god stand
- Sikre løbende opdatering af husorden med plads til individuelt design – også på fx havedør og altaner.

- Altid sørge for at afdelingens lejligheder er tidssvarende og gode at bo
- Boligerne skal fremstå velvedligeholdt

#### *Sørge for pæne omgivelser*

- Sørge for at der er pænt og ryddeligt i Lejerbos område, og at boligerne er attraktive at bo i.
- Attraktive – spændende områder – ryddeligt v veje – affaldsøer
- Udearealer skal fremstå pænt og velholdt

#### *Huslejen*

- Husleje og boligstand følges

#### *Markedsføring og synlighed*

- Mangfoldiggøre holdnings reklame materiel, muleposer, slå om armbånd ?? og flyttekasse
- Beboermappe (med flot forside)
- Reklamer og beskriv flot og positivt
- Informere om boligmulighederne på uddannelsessteder
- Reklamere PR-opslag i området
- PR: Kontakt til lokale aviser - "plads til andeliv" om ænder der har lagt æg i altankasser
- Tilbyde lejligheder gennem pensionistforeninger, og henvendelse til virksomheder i lokalområdet.
- Image på kvalitet; service
- Vise byggeriet frem.
- Fortælle om vedligeholdelsesfri for lejeren – ejendomsfunktionærerne klarer det.
- Åbent hus af istandsatte boliger (og endnu ikke udlejede), at invitere på formiddagskaffe og en gåtur i området/almindeligt "åben hus". PLANTEGNINGER ØNSKES!
- Åbent hus-arrangementer
- Offentliggøre "solstrålehistorierne"
- Kultur i byen, andre faciliteter i nærområdet
- Bedre hjemmeside, længere telefontid, så lejerne kan komme i kontakt med os

- Udbyg image og fremhæv fordele – orienter om de bløde værdier – fællesfaciliteter i bygninger og på udearealer – vær positiv "udførende" (hjælp til selvhjælp)
- Gode og informative annoncer med passende mellemrum evt. med i fælles åbent hus dag hvor andre også deltager
- Fjerne urigtige oplysninger fra hjemmesiden

#### *Hjemmesiden*

- Arbejde med egne hjemmesider

#### *Velkomst til nye beboere*

- Velkomstfolder – introduktion af bestyrelsen samt afd.
- Velkomstfolder til nye lejere.
- Velkommen til nye beboere, der får oplysninger om de fælles muligheder
- Lad afdelingsbestyrelsen byde velkommen, på en eller anden måde
- Byde nye beboere velkommen

#### *Sociale aktiviteter*

- Tilbud om aktiviteter, som holder folks tilknytning til området.
- Højne socialt samvær.
- Højne socialt samvær – "komme hinanden ved"
- Omsorg/socialt samvær
- Beboeraktiviteter som samler afd giver god omtale

#### *Diverse*

- Bedre dialog mellem adm. og bestyrelser.
- Lettere at komme på venteliste
- V. nybygninger & renoveringer > lytte til beboeres ønsker
- Flexibel udlejning i hele organisationen.
- Udlejning af gæstehuse (1.prioritet har Lejerbos beboere)
- Udlejning af gæstehus
- Høj sikkerhed
- Tryghed



- Samarbejde med kommunen vedr. familie- og ældreboliger

## Oplever I, at det er nemt at leje boligerne ud i jeres organisation? NEJ

### 1. Hvad er hovedudfordringerne?

#### *Vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Vedligeholdelse
- At have tidssvarende lejligheder/ køkkener og badeværelser renoveres i de ældste lejligheder

#### *Huslejen*

- Priserne
- For høj husleje
- Huslejen
- Prisen – beliggenheden – kvaliteten i de fysiske rammer
- Samtidig skal huslejen være rimelig i lokalområdet
- Alt for høj husleje
- Anskueliggøre hvorfor grundhuslejen er ens i ejer- og lejerboliger og hvilke ekstraudgifter man slipper for ved at bo til leje.
- Husleje
- Tab

#### *Markedsføring og synlighed*

- Reklamer og beskriv flot og positivt
- Udbrede kendskabet til Lejerbo Kolding og fokus på udlejningstilbud i Lejerbo Kolding. 1. Anvendelse af blikfang = "Lejerbo-bilen", Roll-up, "messestand". 2. På steder, hvor der er store "menneskemængder" 3. I nærheden af boligområder, hvor der "aktuelt" er et udlejningsproblem. 4. Benytte muligheder for at gøre opmærksom på Lejerbos hjemmeside + opskrivning på ventelisten.
- At boligområderne ikke kaldes "Rynkeby"
- Forbedre afd image
- Imagepleje
- Troværdighed
- Give potentielle lejere et positivt billede af vores lejemål

- Dårligt ry

#### *Beboersammensætningen*

- Beboersammensætningen
- Bedre integration/sameksistens mellem de forskellige befolkningsgrupper

#### *Beliggenhed*

- Beliggenhed
- Geografisk beliggenhed i yderområder
- Dårlige indkøbsmuligheder

#### *Diverse*

- Tryghed
- Støj
- Udlejning af boliger: 2 afdelinger meget attraktive, nemt at leje ud. Den 3. afdeling har store udlejningsvanskeligheder, forsøges afhjulpnet ved etablering af elevatorer og mindre ombygning.
- At have mange på ventelisten
- Tomme boliger
- Utryghed i bebyggelsen

## **2. Lav en Top 3-liste over udfordringerne**

#### *Sørge for vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Ombygning af lejligheder (slås sammen)
- Vedligeholdelse/standarden
- De fysiske rammer
- Føre boligerne "up to date"

#### *Huslejen*

- Dårlig økonomi i afd
- Prisen
- Lejepriser, markedspriser

- Huslejen tilpasses marked
- Tab
- Husleje

#### *Markedsføring og synlighed*

- Tiltrækning af nye kunder (læger/sundhedspersonale til sygehus)
- VM uddannes også til at "sælge" boliger til søgende
- Markedsføring af tomme boliger
- Annoncer – hjemmeside tilpasses med de relevante oplysninger om lejligheden som vi vil leje ud
- Dårligt ry

#### *Hjemmesiden*

- Bedre websøgning og information
- Bedre it-system . spec. skabeloner mht de enkelte afdelingers beskrivelse, billeder, plantegninger, omgivelser, lejl.s størrelse og priser mv.
- Forbedret mulighed for at søge (hjemmeside mv)
- Sørg for at hjemmesiderne er fyldestgørende

#### *Beboersammensætningen*

- Beboersammensætningen

#### *Beliggenhed*

- Beliggenhed, faciliteter: indkøb, institutioner, transport
- Beliggenheden
- Beliggenheden

#### *Diverse*

- Generelt: Ændring af boligform (seniorbolig)

### **3. Gennemgå udfordringerne fra Top 3-listen en for en, og kom med ideer til, hvordan bestyrelserne kan bidrage til at få lejet boligerne ud**

#### *Sørg for vedligeholdte og tidssvarende boliger*

- Motivere afdelingsbestyrelser mht henlæggelser (større) højt ??

#### *Sørge for pæne omgivelser*

- Forskønne områderne

#### *Huslejen*

- Tilskud til huslejenedsættelse
- Ansøgning om kapitaltilførelse
- Kan lån omlægges
- Nedsættelse af husleje

#### *Markedsføring og synlighed*

- Organisationsbestyrelsen skal selvfølgelig være klar til at stille et fornuftigt og tilstrækkeligt beløb til rådighed for markedsføring. Udarbejd. spændende, interessante, øjnefaldende annoncer og markedsføringsmateriale.
- Gøre vore nuværende lejere til ambassadører ved bl.a. af bestyrelsesmedl. Er "synlige" og v/ at "tage det på" på bl.a. afd.møderne.
- Fjern negativ information i eget informationsmateriel

#### *Hjemmesiden*

- Plantegninger på hjemmesiderne og fremhæve positive ting ved området
- Få Danmarks bedste søgesystem for ledige boliger (m/link videre ti den enkelte afd's hjemmeside).

#### *Diverse*

- Aftaler med kommune om særlige udlejningsregler
- Lejerbos forretningsorgan/-førere skal sørge for at ha' veluddannet personale og løbende sørge for undervisning/uddannelse.
- Kritiske ved nybyggeri
- Venlig og imødekommende over for boligsøgende
- Nedrivning af en blok
- Samarbejde mellem kommune, Lejerbo og Landsbyggefonden
- Dørtelefoner

### Andre fantastiske ideer

- Salgsmateriale for udlejere
- Bedre www – lettere
- Påvirke bestyrelser og motivere dem bedre (hjælperedskaber og rådgivning)
- Bedre p-pladser så man kan komme ud og ind ad bilerne
- Hjemmeside – ejerbolig salg

