

ÅRS

beretning 2007





BESTYRELSE

Karin Thomsen, formand
Svend Mogensen, næstform.
Anette Kruse
Anni Thomsen
Holger Bengaard

Villy Brejning
Ole Klenke
Lars Henriksen
Svend Erik Johansen
Uffe Frejdal Nielsen

Irene Vous
Kaj Ringsted
Jens Klokhøj
Michael Ziegler
Søren Geckler

Lillevangsvej
Fredensborg

Domea:

157 boligorganisationer med cirka 1.600 bestyrelsesmedlemmer
Til stede i 76 af landets 98 kommuner
Har 179 administrative medarbejdere
Har cirka 450 ejendomsfunktionærer
Har 9 regionskontorer samt 3 lokalkontorer



Domea årsberetning 2007

REVISOR

BDO ScanRevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

BANKFORBINDELSE

Danske Bank

DIREKTION

Jørn Ravn, adm. direktør

LEDERGRUPPE

Jørn Ravn, adm. direktør
Bent Fjord, økonomidirektør
Thomas Holluf Nielsen, kundechef

HJEMSTED

Holbæk kommune

Domea s.m.b.a.
Borgergade 6
Postboks 2138
1015 København K
Tlf. 76 64 64 64
Fax 76 64 64 65
domea@domea.dk
www.domea.dk

Forening og forretning - hånd i hånd



*Slotsbyggen
Boligselskabets Vendersbo,
Nykøbing F.*



*Lillevangsvej
Fredensborg*

Domea:

Har mere end 31.000 boliger

Har cirka 55.000 beboere

Er etage-ejendomme i 45 % af bebyggelserne

Er tæt/lav i 55 % af bebyggelserne (rækkehus)

Har cirka 16.000 boliger i øst

Har cirka 15.000 boliger i vest

Ved beslutningen i 2005 om at etablere Domea forudså bestyrelsen og den daglige ledelse, at der ville være behov for en periode på tre år til at gennemføre fusionen. En stor fusion kræver mange forandringer og omstillinger.

Der blev etableret en overgangsbestyrelse med en funktionsperiode frem til sommeren 2007, og der blev opstillet et treårigt budget for fusionen. Ligeledes blev der lagt treårige planer for den samlede virksomheds udvikling.

2007 markerer således afslutningen på den første rigtig store fusion i den almene boligsektor i Danmark. Derfor var 2007 også året, hvor de sidste brikker faldt på plads – og året, hvor der var kræfter til at kikke fremad og sætte nye ambitiøse mål for Domeas udvikling. Med udgangen af 2007 er Domea for alvor klar til at spille en betydelig rolle. Vi er en boligorganisation, der står solidt plantet på den foreningsmæssige tradition for den almene sektor. Men vi drives også af og med forretningsmæssige mål for kundetilfredshed, effektivitet og omkostningsbevidsthed.

Domea stiler efter at være den virksomhed blandt almene forretningsførelseselskaber, som bedst evner at forene det lokale forankrede beboerdemokrati - hvor der er plads til det lokale særpræg - med den moderne virksomheds værktøjer. Det vil sige udnyttelse af stærke og professionelle kompetencer inden for byggeri, byggestyring, økonomi, IT, kommunikation og beboerservice. Vi stræber efter at bruge vores professionelle kompetencer til konstant at forbedre vores tilbud til de lokale samarbejdspartnere – både boligorganisationer og kommuner. Domeas udvikling i 2007 har på alle virksomhedens planer båret præg af denne ambition.

Bestyrelsen og Domeas daglige ledelse har derfor i efteråret 2007 besluttet en strategi og en række konkrete planer for den kommende periode. Domea har et stort potentiale for styrkelse af de forretningsmæssige resultater. En stærk økonomi er – også i en non-profit boligorganisation – en væsentlig forudsætning for at kunne skabe den udvikling, som Domea skal gennemgå i de kommende år.

Domeas egenkapital er ganske solid og giver os mulighed for i et vist omfang at gennemføre omkostningskrævende forandringer uden at skulle opkræve højere priser på vores kerneydelser. Vi har nu et stærkt fundament til i de kommende år at sikre en god balance i den grundlæggende drift. Vi har gode produkter og har i 2007 taget hul på en fremadrettet opstramning af den økonomiske styring. Det skal blandt andet ske med en øget decentralisering af økonomiansvar, løbende controlling fra centralt hold m.v.

2007 blev også året, hvor Domea kunne starte en kundeorienteret fornyelsesproces. Den vil i de kommende år sætte sig spor både på de indre linjer i Domea og – ikke mindst

– i forholdet til de mere end 150 lokale boligorganisationer, som har valgt Domea som administrator. Domea vil med udgangspunkt i den nu gennemførte fusionsproces gradvist udvikle sig med fokus på kundeorientering, decentralisering og professionalisering. Dette vil være dagsordenen for 2008 og de kommende år.

Der er mange arbejdsområder og indsatser, som kunne fortjenes at blive nævnt i Domeas årsberetning, men vi har valgt at trække nogle få frem, som vi synes markerer områder, der er særligt relevante for både en ekstern og en intern vurdering af Domeas aktiviteter i 2007.



Kunderne siger, de er **tilfredse**

Domea gennemførte i 2007 for første gang en kundeundersøgelse blandt alle cirka 1.600 medlemmer af afdelings- og organisationsbestyrelser. Vi ville have et præcist billede af, hvordan de lokale boligselskaber er tilfredse med Domeas ydelser med henblik på eventuelt forbedringspotentiale. 750 demokratisk valgte bestyrelsesmedlemmer deltog aktivt i undersøgelsen. Det svarer til 47 procent – det anser vi for en tilfredsstillende svarprocent for at kunne give et brugbart billede.

87 procent var enten meget tilfredse eller tilfredse med at have Domea som forretningsfører for deres afdeling/boligorganisation. Endnu flere – 89 procent – gav udtryk for, at de betragter Domea som mere attraktiv eller lige så attraktiv som konkurrerende boligadministrationer. Den høje score begrundes især med regionskontorenes og deres medarbejders indsats, men også Domea Magasinet og de øvrige informationstiltag fra Domea er med til at skabe en god kundetilfredshed.

Domeas bestyrelse og daglige ledelse har brugt tilbagemeldingerne fra undersøgelsen som konkret input til justering af kursen i Domea i de kommende år. Allerede nu har det ud-

møntet sig i optimering omkring bedre leverancer og overholdelse af tidsterminer vedrørende regnskabs- og budgetarbejdet. Et andet fokusområde, der udspringer af undersøgelsen, gælder forbedringer af informationsværdien af Domeas skriftlige kommunikation til beboerne for eksempel ved større renoveringsarbejder.

Helt konkret har Domeas bestyrelse med afsæt i undersøgelsen igangsat en række projekter inden for områderne Kundeservice, Produkter & Ydelser, Image samt Uddannelse. Målsætningen lyder på at opnå en score på mindst 80 ud af 100 mulige i den kundeundersøgelse, som følger i 2008. De udpegede indsatsområder svarer meget præcist til de højst prioriterede indsatsområder i Domeas treårige Masterplan fra 2007.

Ifølge Masterplanen vil Domea dog også styrke indsatsen på de felter, der nedenfor er markeret med grøn farve. Det er i forvejen styrkepositioner, der alle er med til at trække gennemsnittet op. En række initiativer vil i 2008 og 2009 resultere i en yderligere styrkelse af nærheden og samhørigheden mellem de lokale boligorganisationer og Domeas regionale boligcentre.



”Det har altid handlet om god service – det gør det fortsat.”

Regionschef Vestsjælland,
Peter Esbjørn

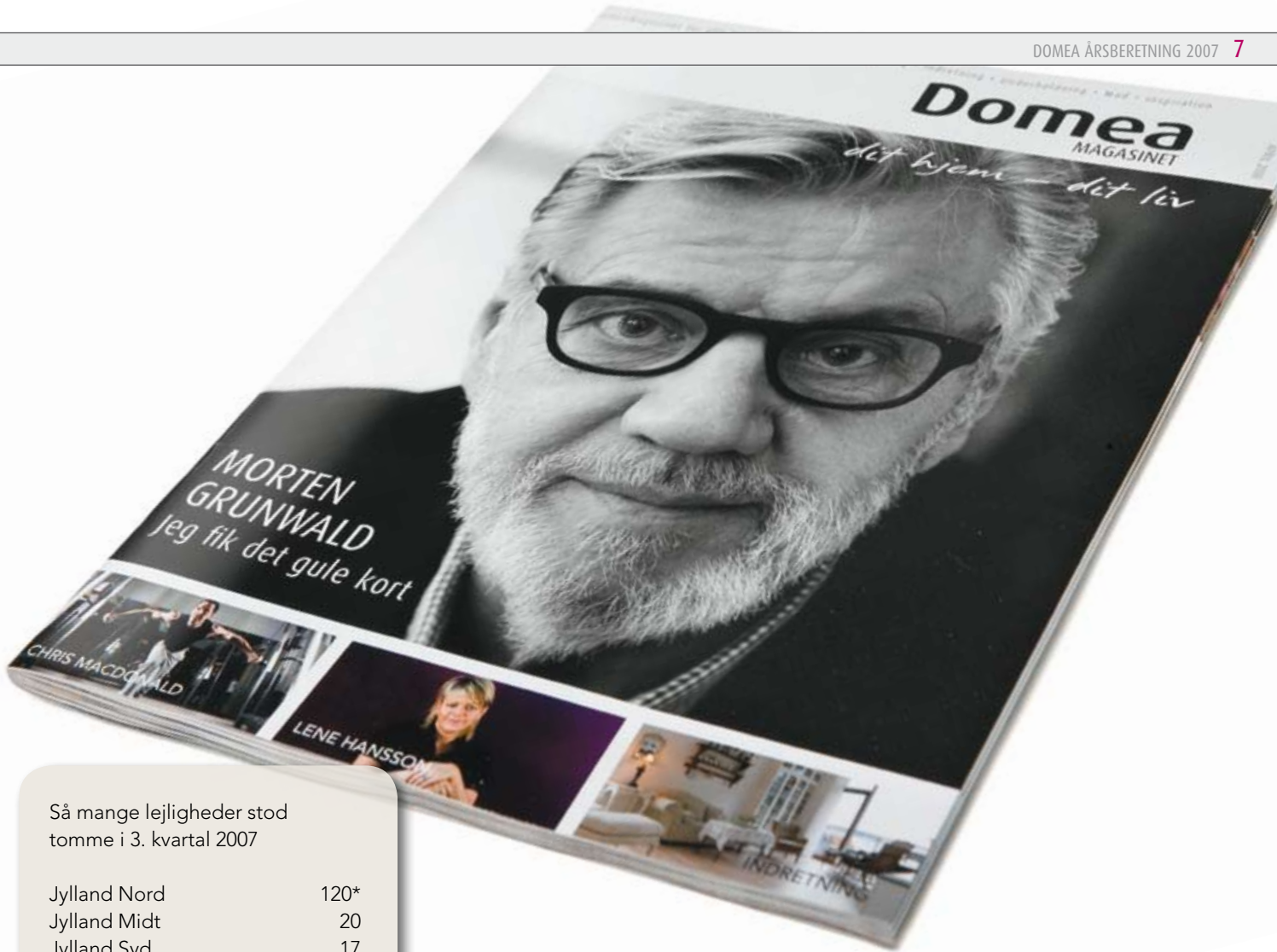


”Vores kundeservice er baseret på lokalkendskab – og en masse ekspertise i baglandet.”

Regionschef Fyn,
Klavs Hedelund

Kundeorienteret værdikæde Domea Organisationsbestyrelser

Information	78
Kundeservice	71
Produkter & Ydelser	69
Regionskontor	78
Regionschef	82
Generelt samarbejde	80
Image	73
Uddannelse	69
www.domea.dk	78
Magasin	82



Så mange lejligheder stod tomme i 3. kvartal 2007

Jylland Nord	120*
Jylland Midt	20
Jylland Syd	17
Fyn	19
Sydsjælland og Øerne	44
Vestsjælland	0
Nordsjælland Vest	0
Nordsjælland Øst	0
Storkøbenhavn	0
	220

*En betydelig del af boligerne i Jylland Nord er kollegieværelser, som nedlægges eller ombygges til familieboliger



Analyser skal sikre fremtiden

I det hele taget afventer Domea ikke blot bedre tider. Domea er aktivt gået i gang med systematisk at analysere mange af sine boligafdelinger over hele landet. Det foregår via et grundigt udredningsarbejde. Domea påbegyndte initiativet i 2007 og forventer at kunne udarbejde 70-80 fremtidssikringsanalyser i 2008.

Der er behov for betydelige investeringer, hvis mange almenboliger ikke skal tabe konkurrencen om at tiltrække lejere i de kommende år. Behovet gælder ikke nødvendigvis kun den enkelte bolig, mere den boligafdeling og det boligmiljø, som den er en del af.

Domea vil gerne fremtidssikre og gå forrest, når det gælder helhedsorienterede indsatser både for så vidt gælder fysiske rammer som boligsociale forhold.

Boligorganisationerne har taget rigtig godt imod Domeas forslag om at sætte systematisk ind for at sikre en stærk position i den fremtidige markedssituation. Vi forventer, at disse analyser vil sætte den enkelte lokale organisation i stand til at skabe overblik over sine fremtidige muligheder. Derigennem får bestyrelser og beboere mod på at gå i gang med at sætte en række større eller mindre forbedringsarbejder i gang.

En fremtidssikringsanalyse er en meget grundig gennemgang af alle forhold i en boligafdeling. Den munder ud i en række beslutningsforslag til boligorganisationen. Forslag omkring initiativer, som kan igangsættes for at sikre, at boligafdelin-

gen eller et givet boligområde øger sin attraktivitet i lokalområdet. Formålet er at sikre, at vores boliger vurderes som meget attraktive også om 10-15 år – når nye generationer af boligsøgende vender blikket mod Domeas ejendomme.

Det drejer sig ofte om betydelige projekter, der er ganske bekostelige – for eksempel elevatorbetjening, store altanløsninger, nye køkkener og baderum, energiøkonomiske moderniseringer, der nedbringer både varme- el- og CO₂-forbrug. Men det kan også dreje sig om nye friarealer med legepladser, haver, bedre tilgængelighed for bevægelses-hæmmede mv.

Derfor søges midler hertil i Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har flere støttemodeller, både rene tilskud og støttede lån. Det er en meget omfattende øvelse at tilvejebringe de oplysninger, som er nødvendige for at kunne søge om tilskud fra Landsbyggefonden. Frem til 2012 er der hvert år mulighed for at søge Landsbyggefonden om 2,4 mia. kroner til renoveringsprojekter. Derfor søger Domea om støtte i Landsbyggefonden ved alle større moderniserings- og renoveringsplaner for at begrænse den huslejestigning, som følger af konkrete forbedringer.

Med fremtidssikringsanalyser tilvejebringes et strategisk værktøj til planlægning og prioritering af den enkelte afdelings udvikling, så den kan blive eller forblive selv bærende, velfungerende og attraktiv.



“Fremtidssikring af bl.a. Humlebæk Boligselskab har været en utrolig spændende opgave.”

Regionschef Nordsjælland Øst,
Pia Christiansen

Domea:

Domeas beboersammensætning:

Unge under 25 år: 16,5 procent

Beboere fra 26-64 år: 62,2 procent

Beboere ældre end 65 år: 21,3 procent

Få byggeprojekter

– lidt flere renoveringsprojekter

2007 blev for Domea desværre også et bemærkelsesværdigt år som følge af, at der ikke blev givet støttetilsagn til et eneste nyt byggeprojekt. Det så noget bedre ud for så vidt gælder renoveringsprojekter. På landsplan havde Domea gang i en række projekter, der berører 1.906 lejemål.

Filosofien bag disse renoveringsprojekter er, at hellere bringe de eksisterende boliger op på et moderne og fremtidsikkert niveau end passivt at vente på grønt lys til at bygge nyt.

Domea har dog fået sikkerhed for at kunne gennemføre to projekter i år, dels 30 familieboliger i Haderslev, dels en udvidelse af et plejehjem i Nordfyns Kommune med 30 pladser. Der er således "gået hul" på bylden, hvilket giver anledning til moderat optimisme for den nærmeste fremtid.

På landsplan havde Domea i 2007 gang i renoveringsprojekter, der berører 3.917 lejemål.

Jylland Syd	449
Nordsjælland Vest	782
Vestsjælland	224
Fyn	305
Storkøbenhavn	938
Jylland Nord	1.054
Sydsjælland og Øerne	35
Jylland Midt	130
Ialt	3.917



” Vi har stor erfaring med både små og store sager – også de komplekse ”

Karsten Pedersen

Kommunernes vilkår

Den almene boligsektors situation var i det hele taget i fokus i 2007, præcis som den har været i mange af de foregående år. En medvirkende grund hertil var den katastrofale nedgang i antallet af tilsagn til nye boliger.

De maksimumsbeløb, som almene boliger skal kunne opføres for – cirka 18.000 kr. pr. m² i hovedstadsområdet og godt 15.000 kr. pr. m² uden for hovedstadsområdet, gør det meget vanskeligt at få gang i nyt alment byggeri. Og hvis det lykkes, er det vanskeligt at opnå en tilstrækkelig god kvalitet. Oven i det billede kommer, at huslejen under alle omstændigheder bliver så høj, at store befolkningsgrupper er afskåret fra at betale den.

Desværre oplever vi til stadighed, at økonomien reguleres ved entydigt at justere forholdene for lejerområdet og friholde ejerområdet. På den måde tilfører man sektoren langsigtede skader, ved at boligområderne ikke bliver selv bærende. Al erfaring i Danmark og udlandet viser i øvrigt, at det er vigtigt at sikre blandet byggeri, når der bygges i nye områder. Det skaber netop bæredygtige boligmiljøer.

Domea ser derfor gerne, at maksimumsbeløbene afskaffes eller alternativt hæves ganske mærkbart.

Kun derved bliver det igen muligt at bygge lejeboliger i en kvalitet og energioekonomisk tilstand, der fremtidssikrer dem også for de kommende generationer. Domea ser gerne, at der i højere grad indføres mål og rammestyring på bekostning af den mere rigide regelstyring, som er normen i dag. Vi kan sagtens tale os til rette med kommunerne om de store linjer, og kommunerne vil det også helst på den måde. Netop fordi Domea administrerer boliger i 76 af landets 98 kommuner, ser vi gerne, at lovgivningens regelsæt lempes og erstattes af flere forhandlingsløsninger mellem kommuner og boligselskaber. Det vil være godt for lokalsamfundene – og det vil være godt for samarbejdet mellem Domea og den enkelte kommune.

I en del nye kommuner, som blev dannet ved fusion med flere mindre kommuner, opstod der nye flyttemønstre inden for kommunegrænsen. Hvor borgerne tidligere kun flyttede inden for den lille kommune, benytter de sig naturligvis nu af den større kommunes bredere tilbud og vælger måske en bolig i "hovedbyen".

Gennem 2007 har det vist sig, hvor de attraktive og mindre attraktive boliger ligger. Denne usikkerhedsfaktor var med til, at kommuner holdt sig tilbage fra at starte nye byggeprojekter. De ville først være sikre på, at de kendte borgernes flytteønsker. Domea ser frem til, at den fase nu må være overstået.

Det meget lave nybyggeri i 2007 har især to årsager. Dels steg kommunernes betaling fra syv til 14 procent, dels valgte mange kommuner at holde igen på aktiviteten, eftersom der i forvejen var fuld fart på det private byggeri.

Hele sektoren måtte tage til takke med støttetilsagn til cirka 200 nye boliger. Dette tal sættes i relief, når omfanget af støttetilsagn i normale år ligger på omkring 8.000 boliger.

Udsigten for 2008 ser mere lovende ud, fordi kommunernes betaling atter sættes ned til syv procent, dog kun for plejeboliger.

En anden grund til behersket optimisme er, at Domea igen er begyndt at få henvendelser fra private developpere. I flere år har der været stor aktivitet i det private byggeri. Men nu, hvor det private byggeri igen er gået ned i gear, vender branchen sig mod Domea. Man vil gerne indrette sig efter betingelserne i den almene sektor, herunder acceptere en lavere grundpris blot for at holde hjulene i gang.



” Vi kombinerer spændende moderne nybyggeri med virkelig solid drift ”

Regionschef Jylland Syd,
Erik Lønne Gottfredsen



Domea:

Virksomhedsplan 2006 – afsluttede projekter:

Enretning af konteringsvejledninger og –procedurer

Etablering af sikkerhedsplan, sikkerhedsråd, APV'er mv.

Referenceliste for Domeas byggeprojekter

Nyt markedsføringsmateriale/idekatalog for udlejning mv.

Nyt markedsføringsmateriale for byggeadministration

Revision af Domeas vedtægter

Tidsregistreringssystem og – procedure

Forretningsgange vedrørende klagesager, administrative forhold mv.

Standardisering af procedurer vedrørende mødeafholdelse

Standardisering og modernisering af forretningsføraftaler

Udarbejdelse og implementering af ydelseskatalog

Tid til eftersyn af den **almene boligøkonomi**

Folketingsvalget i efteråret kom blandt andet til at handle om behovet for almene boliger, om huslejen samt om antallet af nyopførte lejligheder. Selv om der var stor forskel i partiernes tal for nye, færdigopførte lejligheder, var der under valgkampen bred politisk tilslutning til at ændre vilkårene, så der kunne komme mere gang i byggeri af almene boliger i de større byer.

Domea engagerede sig i debatten og anførte, at løsningen ikke lå i at forlænge løbetiden på lån til 50-60 år, for det var ikke kun et spørgsmål om at få råd til at bygge nye boliger. Problemet med prisniveauet lå i, at der simpelthen mangler boliger, som almindelige mennesker kan betale. Ejerboliger og andelsboliger er allerede for dyre, og det samme gælder nu også almene boliger. Så problemet handler både om at få råd til at bygge – og at få råd til at bo i de nye boliger.

Domea slog til lyd for, at man burde fjerne maksimumsbeløbet for, hvad det må koste at bygge almene boliger. Vi fremførte desuden, at der burde indføres en bedre finansiering, så huslejen kunne komme ned på et niveau, som typiske familier kan betale. Den månedlige husleje i en nyopført toværelses lejlighed burde som minimum nedsættes med 2.000 kr. for at matche betalingsevnen hos den typiske efterspørger.

For at dokumentere, at personer med mellem- eller lavindkomster ikke havde råd til at bo i de store byer, iværksatte Domea en omfattende undersøgelse. Den så nærmere på, om udvalgte erhvervsgrupper kan magte at sidde i en almen bolig. Beregningerne fokuserede på buschauffører, SOSU-assistenters, lærere, pædagoger, sygeplejersker og politibetjente. Et af de væsentlige resultater af undersøgelsen viste, at hvis hver af disse personer er alene med et barn, vil ingen af dem kunne betale huslejen på 7.300 kr. for en ny toværelses almen bolig på 80 m² i København.

En god bolig til alle er afgørende for velfærd og harmoni. Ved at sænke huslejen i alment byggeri kan ressourcerstærke grupper som ovennævnte tiltrækkes og derigennem skabe boligmiljøer, der fremmer sammenhængskraften i samfundet. Det er derfor Domeas opfattelse, at det nu er tid til, at de politiske partier skaber nogle nye økonomiske rammer for det almene byggeri. Giv os reelle muligheder for at tilbyde nye kvalitetsboliger til de solide befolkningsgrupper, som ikke på kort sigt magter at investere i en ejerbolig.

Hvad må boligudgiften maksimalt være?

Enlig uden børn (kroner pr. måned)

	Samlede indtægter	Samlede udgifter	Rådighed til bolig
Folkeskolelærer	27.900	20.800	7.100
Sygeplejerske	27.300	20.400	6.900
Politibetjent	26.500	20.000	6.500
Pædagog	24.000	18.900	5.100
Budchauffør	22.500	18.300	4.200
Sosu-assistent	22.200	18.100	4.100

Hvad må boligudgiften maksimalt være

Par med 2 børn (vuggestue og børnehave) - (kroner pr. måned)

	Samlede indtægter	Samlede udgifter	Rådighed til bolig
Sygeplejerske/politibetjent	56.000	48.300	7.700
Lærer/pædagog	54.000	47.600	6.400
Lærer/sosu-assistent	52.300	46.800	5.500
Chauffør/sosu-assistent	47.000	44.400	2.600
Pædagog/sosu-assistent	48.400	44.900	3.500
Pædagog/chauffør	48.700	45.200	3.500



Salg af almene boliger

Efter at Folketinget i 2004 vedtog den stærkt kontroversielle forsøgslov, som tillod, at beboere i almene boliger i perioden 2005-07 kunne købe deres bolig under særlige betingelser, blev spørgsmålet bragt for domstolene af Boligselskabernes Landsforening. Sidst i 2007 faldt Højesterets afgørelse. Den sagde med dommerstemmerne fem mod fire god for forsøgsloven og afviste således, at loven var grundlovsstridig.

For Domea havde afgørelsen aktuel betydning for Boligselskabet Farumsødal i Farum, nærmere bestemt boligafdelingen i Vejgårdspark og Hesselbælpark. Begge steder ønskede nogle af beboerne – i modsætning til boligselskabernes bestyrelse og repræsentantskab, men i overensstemmelse med den tidligere Farum Kommunes ønske – at benytte sig af købsmuligheden. Mens retten behandlede spørgsmålet, afventede Domea den endelige afgørelse. Efter domsafsigelsen genoptog Domea sagsbehandlingen i november.

Domea er nu i gang med at gennemføre salget af de boliger, hvor beboerne har ønsket at købe deres bolig. Det drejer sig om 17 ud af oprindeligt 38 lejere i Vejgårdspark, hvor der i alt er 140 lejermål, og 12 lejere ud af oprindeligt 18 lejere i Hesselbælpark, hvor der i alt er 120 boliger.

Hvor mange lejere, der ender med at købe deres bolig, vides endnu ikke endeligt. I løbet af foråret vil de pågældende lejere modtage købsmaterialet, og herefter bliver det klart, om deres ønske står ved magt.

Siden forsøgsloven trådte i kraft i 2005, er der blot solgt 25 almene boliger som ejerboliger.

Efter dommen inviterede regeringspartiet Venstre landets boligselskaber til forhandlinger om, hvordan lejerne i Danmarks knap 500.000 almene boliger fremover skal have mulighed for at købe deres lejligheder som ejerboliger. Venstres boligordfører Michael Astrup Jensen gav til Berlingske Tidende udtryk for tilfredshed med dommen, og han gjorde det samtidig klart, at regeringen også bliver nødt til at have både kommunerne og boligselskaberne med sig, hvis der for alvor skal komme gang i salget af almene boliger.

Domea vil arbejde på at få ændret lovgivningen, så lejere ikke kan træffe individuelle beslutninger om et salg hen over hovedet på boligorganisationerne. Vi mener ikke, at de "lavthængende" frugter i form af de mest attraktive boliger skal plukkes, for så står de mindre attraktive let tilbage med risiko for at udvikle sig i en nedadgående spiral.



Bestyrelse og ledelse skærper kravene til sig selv

Bestyrelsesarbejdet i 2007 blev karakteriseret ved, at overgangsbestyrelsen, som havde siddet siden fusionen i 2005, nu blev afløst af den første "rigtige" Domea-bestyrelse. Den blev valgt på det ordinære repræsentantskabsmøde den 15. juni 2007.

En af de synlige forskelle mellem de to bestyrelser er antallet af bestyrelsesmedlemmer, der blev reduceret fra 19 til 15 med 11 beboervalgte medlemmer repræsenterende Domeas ni regioner, et medarbejdervalgt medlem og tre eksterne, særligt sagkyndige medlemmer.

Hensigten med at knytte særligt sagkyndige til bestyrelsen inden for det kommunale, juridiske og virksomhedsøkonomiske felt er at tilføre bestyrelsen eksternt ekspertise på områder, hvor Domea har ganske naturlige og historiske interesser, og hvor en stærk faglig indsigt kan medvirke til at højne beslutningsgrundlaget.

Bestyrelsesarbejdet har allerede været positivt præget af den ny sammensætning. Nogle af de særlige aktiviteter, som i årets løb er blevet igangsat og gennemdrøftet i bestyrelsen, er for eksempel en øget professionalisering af bestyrelsesarbejdet. Andet gælder mere faktuelle spørgsmål som ønsket om at opbygge Danmarks bedste IT inden for boligadministration. Hertil kommer, at bl.a. Domeas store fremtidssikrings-tiltag samt Domeas holdning til arbejdet i "Udvalget vedrørende Styring af den Almene Sektor" har stået på dagsordenen i bestyrelsen.

Bestyrelsen er meget fokuseret på at videreudvikle Domea til en slagkraftig, effektiv og menneskelig organisation, der fortsat kan spille en afgørende rolle i den boligpolitiske verden. Den bærende målsætning retter sig mod at sikre en høj kvalitet af de leverede ydelser, fastholde medarbejdere og kunder samt skabe god økonomi i Domea til gavn og glæde for kunderne.

Domeas daglige ledelse består af administrerende direktør Jørn Ravn, økonomidirektør Bent Fjord og kundechef Thomas Holluf Nielsen.



FORMAND:
KARIN THOMSEN



NÆSTFORMAND:
SVEND MOGENSEN



MEDLEM:
ANETTE KRUSE



MEDLEM:
ANNI THOMSEN



MEDLEM:
HOLGER BENGAAED



MEDLEM:
LARS HENRIKSEN



MEDLEM:
VILLY BREJNING



MEDLEM:
OLE KLENKE



MEDLEM:
SVEND ERIK JOHANSEN



MEDLEM:
UFFE FREJDAL NIELSEN



MEDLEM:
IRENE VOUS



MEDLEM:
KAJ RINGSTED



SAGKYNDIG:
ADVOKAT JENS KLOKHØJ



SAGKYNDIG:
BORGMESTER MICHAEL ZIEGLER



SAGKYNDIG:
DIREKTØR SØREN GECKLER



ADMINISTRERENDE DIREKTØR:
JØRN RAVN



ØKONOMIDIREKTØR:
BENT FJORD



KUNDECHEF:
THOMAS HOLLUF NIELSEN

Forankring og forandring – kunderne som fokuspunkt

Under overskriften "Virksomhedsplan 2006" blev der oven på fusionen i 2005 iværksat en række tiltag, som resulterede i ensartede og effektive forretningsgange understøttet af målrettede IT-løsninger. Formålet var at sikre en høj og ensartet kvalitet i de ydelser, som Domea leverer til sine almene boligelskaber. Hovedindholdet af "Virksomhedsplan 2006" fremgår af faktaboksen side 11.

I foråret 2007 startedes arbejdet med at udarbejde en treårig Masterplan for Domeas fremtidige udvikling. Ifølge planen udvikler Domea sine forretningsprocesser og -mål i en retning, der sætter yderligere fokus på kundeorientering, gradvis decentralisering, effektive arbejdsprocesser samt udvikling og fastholdelse af dygtige medarbejdere.

Masterplanen blev godkendt af Domeas bestyrelse i sommeren 2007. Den opstiller konkrete og klart afgrænsede forbedrings- og udviklingsprojekter for hvert enkelt arbejds- og funktionsområde i Domea. Masterplanens enkelte indsatsområder følges løbende op, og der er etableret et rapporteringssystem, der medvirker til, at målene nås.

Den trinvis proces foregår over de næste tre år, hvor vi indtil sommeren 2008 har fokus på, at vi har styr på butikken – både kvalitetsmæssigt, økonomisk samt i forhold til kundetilfredshed m.v.

FASE JUNI 2007 – AUGUST 2008

Under mottoet 'Styr på butikken' fokuseres på rationelle og standardiserede arbejdsgange, øget IT-anvendelse samt styrket økonomistyring. Ligeledes arbejdes der med et stærkere internt samarbejde med sigte på en forbedret kundepleje samt en styrkelse af Domeas evne til at levere endnu bedre ydelser til kunderne.

FASE SEPTEMBER 2008 – SOMMER 2009

Under mottoet 'Rentabel butik' arbejdes på at skabe et tilfredsstillende økonomisk resultat for både Domea som administrationsvirksomhed, men også for Domeas samarbejdspartnere i boligorganisationer og -afdelinger. I denne fase vil der blive gennemført projekter vedrørende fællesindkøb med markante storkundefordele, fremtidssikring såvel fysisk som økonomisk af Domeas boligafdelinger og tilvejebringelse af andre 'kundefordele' i Domea-regi.

FASE SOMMER 2009 – 2010

Under mottoet 'Vækst i butikken' sigtes på markant at øge antallet af administrerede enheder i Domea. Hensigten er at blive flere om at betale de faste omkostninger, så Domea kan skabe den vækst, som er vigtig for at fastholde en positiv økonomi og gode udviklingsmuligheder for både kunder og medarbejdere.

I Masterplanens første fase 'Styr på butikken' opstillede hver enkelt afdeling i Domea i løbet af 2007 konkrete mål med udgangspunkt i fem indsatsområder:

- Der skal skabes en sund økonomi i Domeas kerneforretning
- Kundernes tilfredshed med og tryghed i Domea skal styrkes
- Domeas interne arbejdsgange skal standardiseres og effektiviseres
- Domeas IT-understøttelse af arbejdsprocesserne skal være Danmarks bedste
- Domea skal kunne tiltrække og fastholde dygtige medarbejdere

For at følge med i, om de ønskede effekter nås, vurderer Domeas ledelse måned for måned fra 1. januar 2008 via ledelsesværktøjet Mål&Resultater, om forbedringerne opnås. I alt drejer det sig om cirka 40 forskellige målepunkter, der relaterer sig til de fem omtalte indsatsområder. Fremdriften på de enkelte punkter vil blive genstand for løbende drøftelser og beslutninger i de enkelte afdelinger, i den centrale ledelse samt i Domeas bestyrelse.



Afsluttede projekter 2007 – Vi har styr på butikken

Kundetilfredshedsmåling blandt beboerdemokrater
 Konkret opfølgning på kundetilfredshedsmåling
 Kundeorienteret organisering af stabsfunktioner
 Decentralisering af budgetansvar til regions- og afdelingschefer
 Styrket central økonomistyring og -opfølgning
 Igangsættelse af strategisk kompetenceudvikling for alle
 Effektivisering af arbejdsgange i administrative funktioner
 Standardisering af "værdikæde" ved hjælp af øget IT-anvendelse
 Indførelse af Mål&Resultat-styring i administrationen



" Alle bilag bliver nu scannet
 – og sagsbunkerne er væk "

Annette Johansen



" Vores succeskriterier er, at
 alle regnskaber og budgetter
 er i orden – og leveres til tiden "

Jette Pilgaard Laursen

Det elektroniske hjælpeværktøj

Efter ibrugtagelsen af det nyudviklede web-baserede drift- og vedligeholdelsessystem i det centrale administrationssystem Bolig 4 har den seneste IT-udvikling fundet sted i det univers, som bærer navnet DomeaWeb. DomeaWeb omfatter såvel intranet som ekstranet.

DomeaWeb er et samlet værktøj til effektiv boligadministration, hvor alle administrative informationer løbende registreres, bearbejdes og operationaliseres. Herigennem kan bestyrelser, administrerede selskaber og afdelinger få præcis viden om Domeas totale tilstand. DomeaWeb er også kanalen for ledelsesinformation, nyhedsbreve og beslægtede informationstyper.

I 2007 er der brugt mange ressourcer på at videreudvikle Domeas IT-plattform. Hensigten er, at den kan erstatte flest mulige manuelle arbejdsprocesser samt sikre den lavest mulige fejlmargen og højest mulige kvalitet. Fokus i 2007 har været på at understøtte de rationelle arbejdsgange og skabe den bedst mulige sikkerhed.

I 2007 blev brugen af IT-systemerne optimeret på et væsentligt punkt, idet man gik over til elektronisk indscanning af samtlige fakturaer, både de hidtidige fra ejendomskontorerne og nu også de administrative. Herved blev aktualiteten i samtlige budgetmæssige poster ført frem til et dagsaktuelt niveau.

I løbet af året blev DomeaWeb endvidere tilrettelagt, så det kunne ses og bruges på mobiltelefon. Det giver stor frihed ude i afdelingerne til at kunne bevæge sig omkring og alligevel være "klædt på" informationsmæssigt. Af samme grund ses det også, at flere og flere beboerdemokrater tager DomeaWeb til sig i deres daglige arbejde.

DomeaWeb undergår en permanent videreudvikling i takt med de ønsker, krav og muligheder, som opstår. Den bærende filosofi bag arbejdet retter sig mod at øge selvbetjeningsadgangen, hvilket er et tydeligt ønske fra beboerdemokraterne.

Den fortsatte opbygning af lokale hjemmesider for alle selskaber og afdelinger tilknyttet Domea er i fuld gang. Lokale webredaktører vil i højere og højere grad kunne udvikle siderne, så de bliver interessante for og benyttede af beboerne i de enkelte afdelinger.



” Det har været et langt og sejt træk at få IT på plads – nu er vi i mål. ”

Jette Holmberg Krøner



Uddannelse i **demokrati**

Behovet for at sikre en generel og specifik uddannelse i Domea førte til, at der tidligt på året blev etableret en decideret kursusafdeling, som primært skal udvikle og gennemføre kurser for beboerdemokrater (bestyrelsesmedlemmer) og ejendomsfunktionærer i Domea-regi.

Det kursusprogram, som er blevet sammensat, bygger på tilbagemeldinger fra de ni regioner. Det består af seks forskellige kurser for bestyrelsesmedlemmer:

- Introduktionskursus for afdelingsbestyrelsen
- De økonomiske grundbegreber i afdelingens arbejde
- Bestyrelsesarbejde i en boligorganisation
- Tilrettelæggelse og gennemførelse af et afdelingsmøde samt mødeteknik
- Rundtur på DomeaWeb
- Undervisning i at lave lokale hjemmesider

Der har allerede været afholdt ét kursusforløb, og de resterende er datofastsat til afholdelse i 2008.

Ved siden af ovennævnte tilbud har Kursusafdelingen udviklet kurser for Domea-ansatte omkring administration af andelsboligforeninger, ejendomsfunktionærer samt konkrete synskurser. I efteråret 2007 blev to af disse stærkt efterspurgte kurser afviklet, og der kommer opfølgning herpå i 2009.



” Positiv feedback fra vores demokrater på Domeas kursustilbud – det lover godt for fremtiden ”

Regionschef Jylland Nord,
Pia Schoppe Hesselvig

Alle udgifter

under lup

Som forretningsfører for mange boligselskaber og boligorganisationer arbejder Domea målrettet på at sikre en rationel og økonomisk boligdrift. Domea

overvåger blandt andet, om der betales for meget i ejendomsskat, og om der finder urimeligt høje stigninger sted i ejendomsvurderinger. Ligeledes søger Domea at finde de største besparelser på lovpligtige ordninger om energimærkning og energistyring.

I tråd med dét gennemførte Domea i 2007 med hjælp fra forsikringsmæglerfirmaet Willis I/S et omfattende EU-udbud på den samlede portefølje vedrørende ejendomsforsikringer for alle administrerede selskaber. De inviterede forsikrings-selskaber viste stor interesse, og i alt deltog otte selskaber. Sammen med Willis analyserede Domea omhyggeligt de indkomne forslag, og på den baggrund blev det besluttet at overdrage den samlede forsikringsportefølje til Kommuneforsikring.

Domeas administrerede selskaber opnåede herigennem en samlet besparelse på knap to mio. kroner, hvortil kommer endnu bedre dækningsvilkår end tidligere.

Domea har efterfølgende på boligorganisationernes vegne valgt at tegne forsikringen med Kommuneforsikring for en femårig periode. Derved opnås yderligere rabat på den samlede præmie på fem procent.

Domea har ligeledes i 2007 taget initiativ til at få kulegravet alle selskabers og afdelingers offentlige ejendomsvurderinger. Ejendomsskatter og andre offentlige forbrugsydelser er blevet en ganske betydelig del af den enkelte boligafdelings omkostningsbillede. Derfor er igangsat en helt konkret gennemgang af de seneste offentlige ejendomsvurderinger med henblik på at kunne påklage det markant stigende niveau.



” Vi arbejder intenst med at styrke den enkelte afdelings økonomi – til gavn for beboerne ”

Regionschef Jylland Midt,
Bjørn Chalmer

Ejendomsfunktionærer er nøglepersoner

Ejendomsfunktionærerne er boligorganisationens ansigt over for beboerne og bestyrelserne. Og en god ejendomsfunktionær er guld værd for en boligafdeling og har samtidig også stor betydning for Domea. I daglig tale er ejendomsfunktionærerne og Domea-ansatte jo kollegaer, og et godt samarbejde er afgørende for at gøre vores fælles kunder tilfredse.

Vi skal derfor gøre alt for at styrke samarbejdet med ejendomsfunktionærerne, og derfor er det med glæde, at vi har fået styrket samarbejdet ved at lave en aftale om valg af en fællestillidsrepræsentant og valg af 9 regionale tillidsrepræsentanter. Aftalen er kommet i stand i et godt samarbejde med ejendomsfunktionærerne og Ejendoms- og Servicefunktionærernes Landssammenslutning – ESL.

Styrkelsen af samarbejdet sker bl.a. ved at professionalisere ledelsen af ejendomsfunktionærerne og samtidig i fællesskab at kvalitetssikre og udvikle ejendomsfunktionærernes altdaglige indsats i boligområderne.

Der vælges én fællestillidsrepræsentant for alle ejendomsfunktionærer og yderligere en regional tillidsrepræsentant.



„Vi sørger for, at ejendomsfunktionæren uddannes og leverer god service til beboerne.“

Regionschef Sydsjælland og Øerne,
Keld Sørensen



Slut med gebyr ved straksudlejning

Efter Højesteretsdommen fra 2003, hvor det blev indskærpet i hvilke situationer det var rimeligt at opkræve et standard fraflytningsgebyr ved genudlejning før ophørsdato, gik Domea over til at opkræve et omkostningsbestemt straksudlejningsgebyr på min. kr. 395,00 i de tilfælde, hvor en fraflytter reelt – efter accept og grundet vores straksudlejningsservice – blev frigjort fra sit lejemål før de 3 måneders normale opsigelsesperiode var udløbet og dermed reelt sparede husleje i opsigelsesperioden. Uagtet at dette var i overensstemmelse med Højesteretsdommens udlægning – besluttede Domeas bestyrelse i juni 2007, at vi skulle ophøre med denne ekstraservice. Beslutningen blev truffet af imagemæssige grunde efter ekstern, men uberettiget kritik.



Nyt sikkerhedsråd til gavn for arbejdsmiljøet

Domea har i september 2007 organiseret sikkerhedsarbejdet og tillidsmandsarbejdet for ejendomsfunktionærer i boligorganisationer tilknyttet Domea.

Udviklingen på arbejdsmarkedet er blandt andet kendetegnet ved et øget fokus på arbejdsmiljøet. Et godt og sundt arbejdsmiljø for ejendomsfunktionærerne er også højt prioriteret i Domea, og derfor er der etableret et overordnet Sikkerhedsråd.

Sikkerhedsrådet skal overordnet rådgive om, planlægge, lede og koordinere sikkerhedsarbejdet på landsplan for ejendomsfunktionærerne i Domea.

Det daglige sikkerhedsarbejde udføres i de enkelte boligafdelinger, og ansvaret herfor er placeret hos Domeas driftschefer og ejendomsfunktionærer.

Disse vedrører bl.a. omgangen med farlige stoffer, miljørigtig drift samt sikkerhedsudstyr m.v.



Vi er parate til fremtiden

I de kommende år vil Domea forstærke det unikke koncept, som nu har fundet sin form – baseret på et bevidst miks mellem decentral kundebetjening og lokal tilstedeværelse på den ene side og stærke kompetencecentre omkring økonomi, IT, ledelse, byggeri og udvikling samlet i et centralt landscenter.

Domea har skabt en velfungerende virksomhed, som der er grund til at være stolt over. Den bygger på mange medarbejderes viden, kompetence og ekspertise. Ved at skabe større lokal synlighed og ved at være med til at sætte nye standarder for dygtig bygge- og boligvirksomhed kan vi sammen udvikle os endnu mere og levere de driftssikre løsninger, som vores nuværende og potentielle kunder efterspørger.

Regnskabsberetning 2007 for Domea

Den primære drift

Domeas primære drift inkl. de finansielle poster viser et underskud på 8,373 mio. kr. – mod et budgetteret underskud på 2,989 mio. kr. Domeas ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende. Resultatet skal dog ses i lyset af ekstraudgifter som følge af fusionen samt meget dårlige konjunkturer for det almene byggeri.

I forbindelse med budgettet for 2008 er der påbegyndt en proces, der vil resultere i en positiv økonomisk udvikling. Budgettet for 2008 viser et overskud før ekstraordinære poster på 2 mio. kr. – og der planlægges ekstraordinære engangsomkostninger i niveauet 3,5 mio. kr.

Forskellen mellem det budgetterede og det realiserede resultat i 2007 kan som anført ovenfor henføres til to udviklinger.

For det første kunne det dramatiske fald i den almene byggeaktivitet direkte aflæses i Domeas byggesagshonorarer, hvor der samlet set var budgetteret med indtægter på 12,6 mio. kr. i 2007. Og hvor resultatet blev 9,6 mio. kr. inkl. konsulenthonorarer.

For det andet viste det sig nødvendigt at afholde personaleomkostninger på 87,8 mio. kr. mod budgetteret 83,1 mio. kr. Det markante merforbrug på personaleområdet skyldes i meget stor udstrækning, at arbejdet med at tilendebringe Domeas fusion var større og mere omkostningskrævende end tidligere forudset.

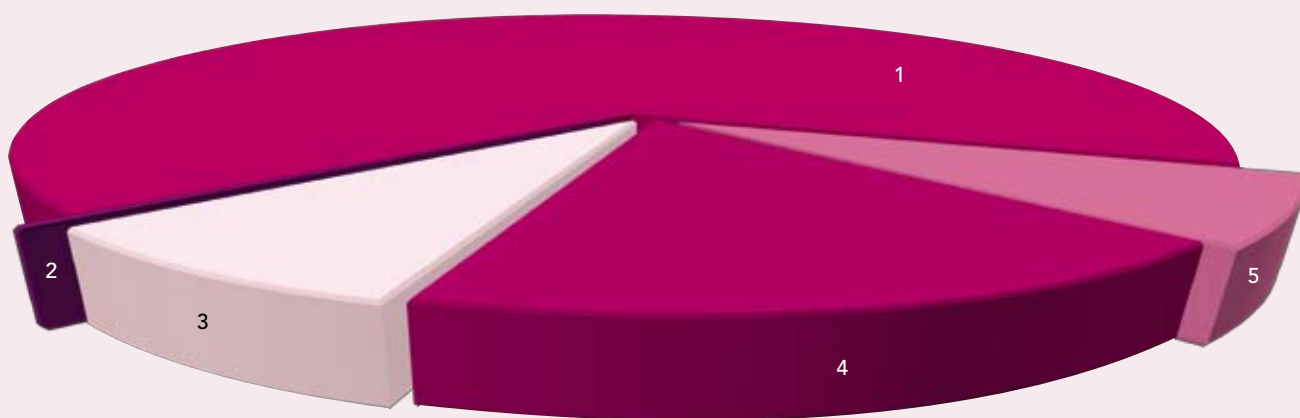
De ekstraordinære poster

Der var alene ekstraordinære omkostninger i 2007 på 1,989 mio. kr. Denne udgiftspost vedrørte omkostninger i forbindelse med investeringsplanen (0,8 mio. kr.), kultur integration (0,3 mio. kr.) samt henlæggelser til imødegåelse af tab (0,9 mio. kr.).

Egenkapital

Domeas egenkapital udgør ved udgangen af 2007 70,4 mio. kr. mod 78,6 mio. kr. året før. Faldet er primært en følge af årets underskud på 8,4 mio. kr. Domeas bestyrelse har i 2007 bevilget lån til datterselskaber – enten som led i helhedsløsninger eller for at afhjælpe akutte likviditetsproblemer på i alt 1,372 mio. kr.

	Årsregnskab	Budget	Budget
	2007 <i>i 1000 kr.</i>	2007 <i>i 1000 kr.</i>	2008 <i>i 1000 kr.</i>
Indtægter			
Administrationshonorarer	91.221	89.352	96.551
Lovmæssige gebyrer	11.838	11.147	11.024
Byggesagshonorarer	9.576	12.636	14.859
Indtægter i alt	112.635	113.135	122.434



INDTÆGTER I MIO. KR.

1 91,2 mio. Administrationshonorarer

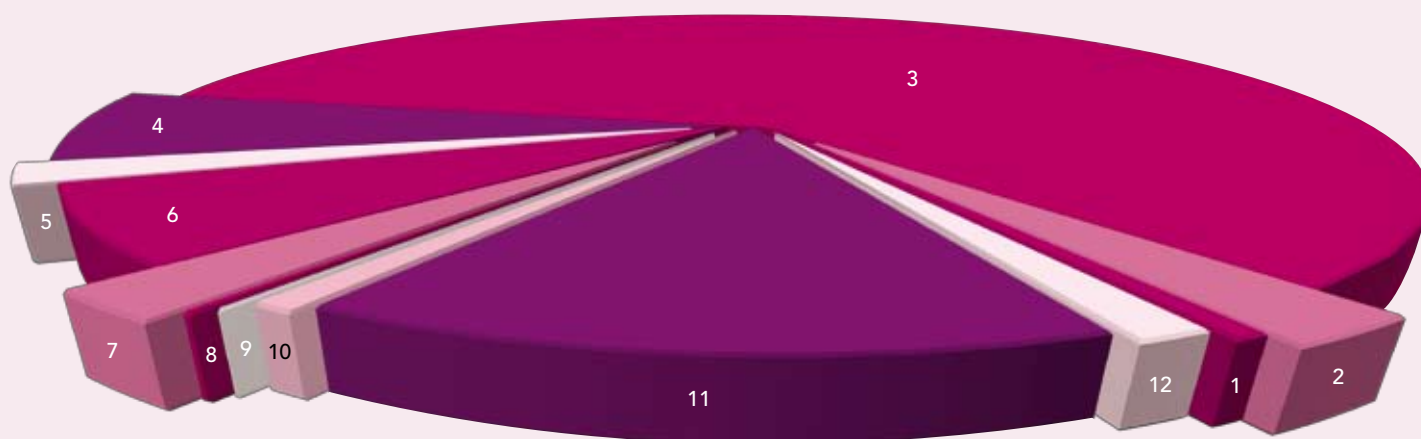
2 0,2 mio. Ekstraordinære indtægter

3 11,8 mio. Lovmæssige gebyrer

4 24,6 mio. Renteindtægter

5 9,6 mio. Byggesagshonorarer

	Årsregnskab	Budget	Budget
Udgifter	2007	2007	2008
	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	4.987	5.597	4.976
Personaleudgifter	89.035	83.082	86.329
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	28.311	29.245	30.480
Udgifter i alt	122.333	117.924	121.785
Resultat før renter og ekstraordinære poster	-9.697	-4.789	649
Renteindtægter	24.550	24.210	14.280
Renteudgifter, fællesforvaltning	-21.391	-21.410	-13.000
Resultat før ekstraordinære poster	-6.539	-1.989	1.929
Ekstraordinære indtægter	167		2.000
Ekstraordinære udgifter	-1.990	-1.000	-2.000
Resultat	-8.361	-2.989	1.929
Udbytte til garantterne	-13		



28,3 mio. Kontorudgifter og andre administrationsudgifter fordelt på:

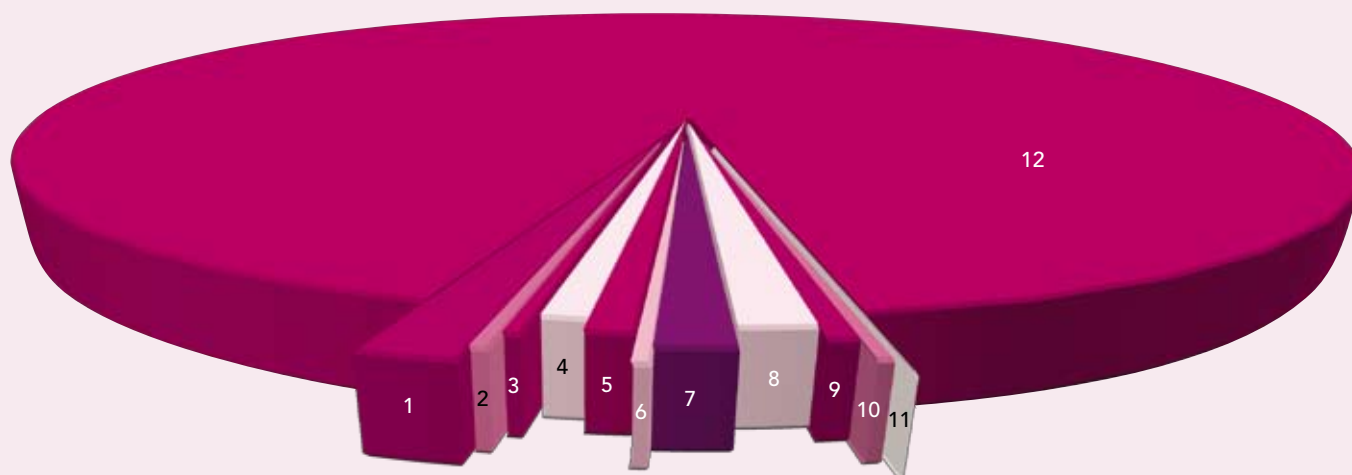
- 4 10,3 mio. Kontorholdsudgifter
- 5 2,8 mio. IT drift
- 6 10,2 mio. Kontorlokaleudgifter
- 7 3,5 mio. Afskrivninger, driftsmidler
- 8 0,3 mio. Særlig aktivitet, kursusvirksomhed
- 9 0,2 mio. Revision
- 10 1,0 mio. Tilskud til sideaktiviteter m.v.
- 11 21,4 mio. Renteudgifter, fællesforvaltning
- 12 2,0 mio. Ekstraordinære udgifter

UDGIFTER I MIO. KR.

5,0 mio. Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v. fordelt på:

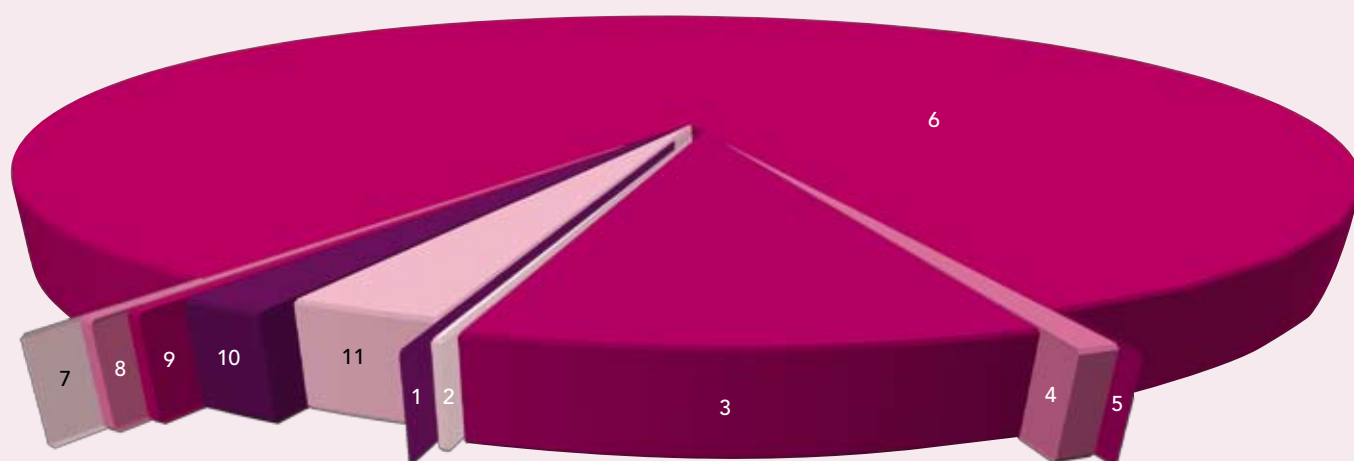
- 1 1,0 mio. Bestyrelsesvederlag
- 2 4,0 mio. Mødeudgifter, kontingenter m.v.
- 3 89,0 mio. Personaleudgifter

Aktiver	Årsregnskab	Årsregnskab
	2007 <i>i 1000 kr.</i>	2006 <i>i 1000 kr.</i>
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	12.516	12.761
Inventar	2.398	3.516
Automobiler	1.059	1.398
IT	4.772	5.030
Andre anlægsaktiver	7.058	8.064
Finansielle aktiver:		
Kapitalindskud, sideaktiviteter	1.278	1.295
Særstøttelån	9.579	8.248
Anlægsaktiver i alt	38.660	40.312
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	9.363	13.571
Deposita	2.359	2.362
Andre tilgodehavender	1.748	1.374
Forudbetalte udgifter	699	339
Værdipapirer & Likvide beholdninger	618.564	525.287
Omsætningsaktiver i alt	632.733	542.933
Aktiver i alt	671.393	583.245


AKTIVER I MIO. KR.

- | | |
|--|---|
| 1 12,5 mio. Administrationsbygninger | 7 9,6 mio. Særstøttelån |
| 2 2,4 mio. Inventar | 8 9,4 mio. Boligorganisationer |
| 3 1,1 mio. Automobiler | 9 2,4 mio. Deposita |
| 4 4,8 mio. IT | 10 1,7 mio. Andre tilgodehavender |
| 5 7,1 mio. Andre anlægsaktiver | 11 0,7 mio. Forudbetalte udgifter |
| 6 1,3 mio. Kapitalindskud, sideaktiviteter | 12 618,6 mio. Værdipapirer & Likvide beholdninger |

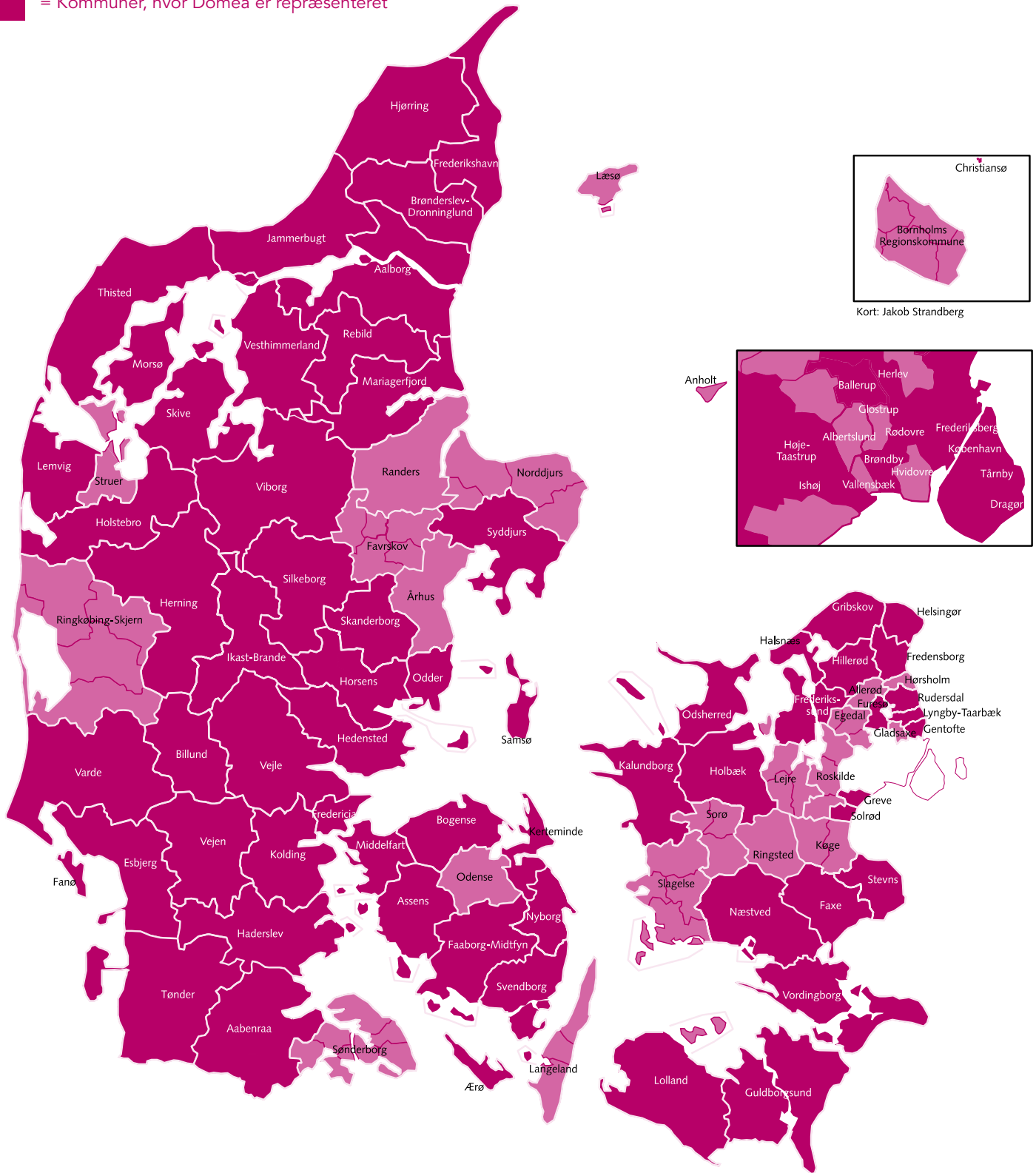
	Årsregnskab	Årsregnskab
Passiver	2007	2006
	<i>i 1000 kr.</i>	<i>i 1000 kr.</i>
Egenkapital		
Garantikapital	254	246
Opskrivningshenlæggelser	478	358
Arbejdskapital	69.632	78.041
Egenkapital i alt	70.365	78.645
Gæld		
Prioritetsgæld	5.246	5.669
Deposita	225	174
Administrerede enheder	563.286	466.550
Gæld til sideaktiviteter	213	213
Leverandører	1.216	2.201
Omkostninger	1.925	965
Feriepengeforpligtigelse	11.154	10.521
Anden kortfristet gæld	17.763	18.307
Gæld i alt	601.028	504.601
Passiver i alt	671.393	583.245

**PASSIVER I MIO. KR.**

- | | | | | | |
|---|-----------|--------------------------|----|------------|--------------------------|
| 1 | 0,3 mio. | Garantikapital | 6 | 563,3 mio. | Administrerede enheder |
| 2 | 0,5 mio. | Opskrivningshenlæggelser | 7 | 0,2 mio. | Gæld til sideaktiviteter |
| 3 | 69,6 mio. | Arbejdskapital | 8 | 1,2 mio. | Leverandører |
| 4 | 5,2 mio. | Prioritetsgæld | 9 | 1,9 mio. | Omkostninger |
| 5 | 0,2 mio. | Deposita | 10 | 11,2 mio. | Feriepengeforpligtigelse |
| | | | 11 | 17,8 mio. | Anden kortfristet gæld |

Domeas kommunale Danmarkskort 2007

 = Kommuner, hvor Domea er repræsenteret



Domeas årsberetning 2007 er tilrettelagt af Informationsafdelingen, maj 2008.

Redaktion & tilrettelæggelse: Bent Fjord, Annette Palm Hansen.

Grafisk tilrettelæggelse, produktion og tryk: Highlight A/S

Fotos: Highlight A/S

Domea
dit hjem

Domea

Borgergade 6

Postboks 2138

1015 København K

tlf. 76 64 64 64

fax 76 64 64 65

domea@domea.dk

www.domea.dk

