

Bestyrelsens beretning Domea.dks Repræsentantskabsmøde fredag den 20. maj 2016.

Velkomst:

Kære Repræsentantskab.

Endnu engang velkommen til repræsentantskabsmøde her i Nyborg.

Det er dejligt at så mange er mødt frem til et par forhåbentligt rigtig gode dage.

Lad mig starte med at sige at året 2015 har været en rigtig godt Domea.dk år.

Vi kom i fællesskab i mål med omstillingsplanen Domea 2015, der har medført effektiviseringer og besparelser på mange millioner kr. Penge der er ført tilbage til os beboere, i form af lavere administrationsbidrag her fra 1. januar 2016.

Vi har i Domea.dk vist at effektiviseringer i almene boligselskaber ikke nødvendigvis medfører forringelser i drift og lavere serviceniveau, tværtimod vil jeg sige. Vi kan alle være stolte over at vi i dag er en skarp forretning, en forretning der leverer, en forretning balancerer økonomisk, og et selskab hvor det er godt at bo, og hvor det for vores dygtige medarbejdere er et godt sted at arbejde, det er flot gået at medarbejdernes tilfreds med deres arbejdsplads er steget jf. den sidste medarbejder tilfredsheds undersøgelse der blev foretaget i 2015.

Der er for mig ingen tvivl om at den omstilling vi har gjort, i et tæt samarbejde med de enkelte organisationer er den rigtige vej at gå, ikke

mindst fordi der på Christiansborg blandt vores politikere tales meget om den almene boligsektor, og effektiviseringer i denne.

Der har vi i Domea.dk vist vejen.

Vi har besøgt flere politiske partier på Christiansborg.

Vi er i dag i en tæt dialog med boligordførerne fra Dansk Folkeparti, Venstre og Socialdemokraterne, der alle lytter interesseret til vores budskaber om hvordan vi har effektiviseret, og jeg er ikke i tvivl om at vi med denne dialog, kan være med til at præge den boligpolitiske dagsorden fremadrettet.

Vi taler ikke kun om effektiviseringer med de politiske partier, men drøfter også de elementer om planloven, som den nuværende regering gerne vil ændre på. Det er selvsagt ikke noget vi er glade for i boligselskaberne.

Planloven giver i dag kommuner muligheder for at tilbyde boligorganisationer at bygge i områder hvor vi normalt aldrig ville have haft mulighederne for nybyggeri på grund af høje grundpriser.

Muligheder som vi i Domea.dk har udnyttet til at indgå en aftale med bla. Københavns Kommune, hvor vi de næste par år, skal bygge omkring 600 boliger i Københavnsområdet, på grunde hvor vi aldrig ville have haft muligheden, såfremt planloven ikke var ændret af Helle Thorning regeringen.

Det er med til at skabe mangfoldighed og blandet beboersammensætning i de udvalgte områder, og giver ganske almindelige mennesker med normale husstandsindkomster mulighed for også at bo i bymidten af de store byer, muligheder der ellers ikke er til stede på grund af høje boligpriser.

Vi skal derfor stå fast på muligheden for blandet byggeri, og vi ser frem til at der i efteråret forhåbentligt bliver landet et boligforlig der omfatter alle de store partier, Socialdemokratiet har sagt at de ikke vil ændre på planlovens muligheder for boligbyggeri, og vi håber at de står fast på dette.

Vi har også tilladt os at udtrykke bekymringer for det nye kontanthjælpsloft, hvor vi frygter stigende udsættelser, som altid er en ulykke for dem det rammer, også de nye regler for boligsikring og boligstøtte er vi skeptiske overfor. Her arbejder vi tæt sammen med BL om en fælles kommunikationsstrategi på dette område, således at vi sammen med vores kollegaer i de andre boligselskaber, kan skabe en fælles front, mod disse nedskæringer der rammer uretfærdigt, overfor de svageste i vores samfund.

Effektiviseringsdagsordenen er kommet for at blive, den omstilling vi har lavet, vil mange af vores kollegaer i de andre boligselskaber mærke, når regeringen spiller ud med den effektiviseringsdagorden den forrige regering lagde op til. Det sker sikkert allerede til efteråret, også er det jo dejligt at vi er nået så langt som vi er nået i Domea.dk

2015 blev som tidligere nævnt et godt Domea.dk år.

Bent Fjord vil senere i dag fortælle om et regnskab, der ikke bare er flot, men også et udtryk for at vi er nået i mål økonomisk med plan 2015. Vi har igen overskud på bundlinjen og vores egenkapital er væsentligt styrket.

Den tilladelse til træk på egenkapitalen, som bestyrelsen tidligere gav direktionen er ikke blevet udnyttet, fordi Domea 2015 gav de resultater man havde budgetteret med hurtigere end beregnet.

Det er godt gået af vores medarbejdere, som vi alle skylder stor tak for omstillingsparathed og viljen til at tænke nye tanker, uden vores medarbejdere var vi ikke nået i mål med dette resultat, og det skal vi her i dag sige dem en stor tak for.

2015 bød også på ny strategiplan gældende fra 1. januar 2016. Den har Thomas fortalt Jer om, men jeg vil gerne understrege at planen er udarbejdet i tæt samarbejde med bestyrelsen, som enstemmigt har godkendt denne.

Det er i bestyrelsens øjne en ambitiøs plan, med både vækst mål, målrettet digitalisering, fokus på byg, og ikke mindst samfundsansvar og synlighed, ligesom plan 2015 stadigvæk skal følges tæt.

Det er en strategiplan der på alle parametre er målbare, og det er derfor en plan vi kan evaluere på med måltal fremadrettet.

Det er et godt og konstruktivt værktøj for en bestyrelse.

2015 blev også året hvor der fra bestyrelsens side blev godkendt en byggepolitik for Domea.dk.

Det er klart at når man bygger og renoverer så meget som vi gør, er det tvingende nødvendigt at der tages afsæt i en af bestyrelsen godkendt byggepolitik. Jeg vil ikke her gå i detaljer med byggepolitikken, da den jo skal præsenteres senere på landskonferencen, men det er en politik der tydeliggør hvad det er vi i bestyrelsen gerne vil, og ikke mindst hvordan vi vil det.

Domea.dk vil gerne bygge, men vi vil kun gøre det det, hvor vi kan se det giver mening, ja altså bliver gode boliger og en god forretning.

Det bliver også en politik der fremadrettet tager afsæt i de lokale organisationers medvirken, ligesom der skal være en rådgiverfunktion fra byg og til den endelige aflevering.

Domea.dk skal på alle parametre være bedre til at håndtere de mange byggesager, vi har desværre oplevet for mange sager hvor et byggeri er afleveret med for mange fejl, både i byggeri men også i de økonomiske beregninger der var lavet på husleje og økonomi i afdelingen. Det er som oftest sager der så efterfølgende kræver stort arbejde ude i de enkelte organisationer, at få bragt på fode igen.

Vi skal til enhver tid stå til ansvar for at de mange byggeprojekter vi har i gang, bliver udført ordentligt og korrekt, vi kan blive bedre til dette og vi **skal** blive bedre til dette.

Når jeg ser på de mange og spændende byggeprojekter og renoveringsprojekter vi har i gang ude hos Jer, bliver jeg en smule stolt og også meget glad.

Der er overalt i landet gang i nybyggeri og renoveringer.

Jeg kunne fremhæve mange projekter, da stort alle vore nye projekter er spændende byggerier og renoveringer, byggerier der er godkendt i skarp konkurrence med andre boligselskaber ude i de enkelte kommuner, men jeg vil især fremhæve et projekt, nemlig det kommende demensplejehjem i Aalborg.

Her giver Domea.dk og Aalborg Kommune 70 beboere muligheden for at komme til at bo i et bomiljø der skaber tryghed og hjerterum, i et boligmiljø der minder meget om den egenbolig de kom fra.

Det bliver et plejehjem der er bygget efter de sidste nye principper og kvalitetskrav inden for området.

Domea.dk byg har hentet inspiration til plejehjemmet via studieture til Holland, og Byg lavede derefter et fantastisk tilbud til Aalborg Kommune, som vi efterfølgende vandt retten til at udføre.

Det er en opgave der forpligter, men også viser at vi i Domea.dk tør gå nye veje, og tænke tanker der er nye.

Jeg tror at vi alle, enten i vores nære familie, eller vennekreds, kender en der er ramt af denne frygtelige sygdom, og det at vi i Domea.dk kan være med til at hjælpe demente til et forhåbentligt bedre liv, er både noget jeg og min bestyrelse er glade og stolte over.

I Domea.dk handler vi ikke kun med hjerne, men også med hjertet, det er denne sag et godt bevis på.

Det er også noget som vi fremadrettet vil have fokus på, og som vi også har haft tidligere, vi bygger ikke kun mursten og væge, men har også tanker om et godt boligmiljø inden for væggene og ude i de enkelte afdelingers rekreative områder.

Vi vil også gerne udfordre vores entreprenører, vi oplever i dag alt for mange fejl fra byggeselskaberne, fejl der med bedre styring kan og bør kunne undgås i den mængde vi oplever i dag.

Alt dette vil I høre mere om når vi senere på landskonferencen præsenterer den nye byggepolitik for Jer.

Servicecentre:

De planlagte servicecentre er nu næsten alle i drift, sidst pr. 1/4/16 åbnede servicecenter Ballerup.

Det har for alle været en stor omstilling både for os som beboere og ikke mindst blandt vores medarbejdere.

Der har været steder hvor der har været problemer, det skal ikke bortforklares, men der er også eksempler på Servicentre der har fungeret upåklageligt fra dag 1.

Det er klart at når man laver en så stor omstilling vil der være knaster der skal klares.

Dette er sket de fleste steder via en konstruktiv dialog både blandt og med Jer og vores medarbejdere.

Jeg har besøgt de fleste af Jeres Servicecentre over hele landet, og det både min og bestyrelsens opfattelse at tingene går rigtigt godt de fleste steder, og tak for det. De steder hvor der stadigvæk er udfordringer, er der eller vil der blive taget hånd om disse, og jeg er overbevist om at der ikke er problemer, der ikke vil kunne løses på den korte bane.

Synlighed:

Vi har i bestyrelsen godkendt et samarbejde med forbrugerorganisationen Tænks Gældsrådgivning med 160 gældsrådgivere fordelt på 6 centre over hele landet. Her vil gældsramte beboere kunne få rådgivning til at løse problemerne.

De der deltog på regionsmøderne på Sjælland hørte om projektet i Gadhavegård i Tåstrup hvor der blev fortalt om mulighederne for at hjælpe særligt udsatte beboere. Stor tak til vores gældsrådgiver Nuriye Nielsen for et godt oplæg og ikke mindst et fantastisk dagligt arbejde.

Husk at I der sidder her i dag, alle er ambassadører for Domea.dk, og hvis I hører om beboere der har problemer, har I en mulighed for at hjælpe/henviser via rådgiverne hos Tænk.

I kan læse mere om projektet og samarbejdet med Tænk på Domea.dk hjemmeside.

Via Dansk Flygtningehjælp har mere end 60 PC der stod og samlede støv hos Domea.dk fået nyt liv nede i Afrika, hvor de igen gør gavn til stor glæde for dem der nu arbejder med Pc'erne

Vores direktion med Thomas og Bent deltager også i et projekt med udsatte unge der hedder "Same inside - different outside" her lærer unge mennesker på en god måde at uanset nationalitet og oprindelse, ja så er vi alle mennesker, der skal behandle hinanden ordentligt. De lærer om vigtigheden af uddannelse, og det er her Thomas og Bent fungerer som mentorer for de unge.

Igen eksempler på at vi er med til at gøre en forskel.

Flygtninge:

Vi vil sammen med de Danske Kommuner få en stor opgave med at finde boliger til vores mange nyankommne flygtninge.

I Domea.dk har vi derfor nedsat en Task Force/et udrykningshold, der hurtigt kan handle og træffe beslutninger når Kommunerne kommer med ønske om nybyggerier til nyankommne flygtninge.

Vi vil ikke være med til at lave container ghettoer, men vi vil i stedet finde bedre og mere holdbare løsninger, med boliger der hurtigt og enkelt kan ændres fra f.eks. boliger til enlige, og så til boliger for familier.

Jf. finansministerens prognose vil mere end 100.000 mennesker skulle boligplaceres frem mod 2020.

Det kræver både nytænkning og ikke mindst handlekraft både hos Kommuner og boligselskaber landet over. Det er derfor også vigtigt at vi får beboerdemokratiet med når denne opgave skal løses, og derfor løser vi opgaverne i tæt samarbejde med vores organisationsbestyrelser, samt Dansk Flygtningehjælp.

Vi arbejder også her i tæt samarbejde med BL.

Udfordringer/opgaver

Som jeg tidligere har konstateret går det godt i Domea.dk, men det betyder jo ikke at vi ikke har udfordringer fremadrettet og godt for det.

Vores tidligere omtalte strategi er ambitiøs. Men vi skal være meget opmærksomme på at ca. 28 % vores indtægter i dag kommer fra nybyggeri og renoveringer, væksten her er stor, på grund af de mange nye opgaver vi får, men det betyder jo også at vi skal huske på at der også kommer en dag, hvor bygemarkedet måske går lidt i stå, eller ikke vækster med samme hastighed, som det gør i dag. Det er derfor vigtigt at vi udvikler vores digitale platforme og på den måde vækster nye kunder, sidst som vi gjorde med Bo Vest med 11.000 boliger, og flere er nye kunder er på vej.

Vi skal også huske at beboerdemokratiet er grundpillen i vores Domea.dk, vi skal udvikle og professionalisere Jeres organisationsbestyrelser, uden at gå på kompromis med fællesskabet.

Ledelsesopgaven i organisationsbestyrelserne er vigtig. Ikke mindst i forhold til at være proaktiv i forhold til de krav vi står overfor.

Sidste år åbnede vi jo op for beboerdemokratiet ved nyvalg til bestyrelsen, således at nu alle vores beboere kan stille op til bestyrelsen.

Jeg siger nok ikke for meget når jeg konstaterer at al begyndelse er svær, jeg kan garantere jer at bestyrelsen i samarbejde med direktionen vil evaluere processen ved valget af bestyrelsesmedlemmer.

Vi også skal lære, men signalet om at spille demokratiet stærkere og understøtte os som en transparent virksomhed er stærkt signal, som vi

skal holde fast i, det kan så godt være at metoden skal ændres, men det evaluerer vi på i bestyrelsen efter dette repræsentantskabsmøde, og jeg regner med at vi kan have evalueringen på plads, når vi mødes til formands og næstformandskonferencen til efteråret.

Personligt vil Jeg gerne her sige Jer alle tak for den måde i har taget imod mig på som ny formand for Domea.dk.

Jeg sagde ja og tak til en stor opgave på sidste repræsentantskabsmøde i 2015, og det har for mig været en fantastisk oplevelse at stå i spisen for beboerdemokratiet i Domea.dk, jeg er overalt i landet blevet modtaget både en varm og rar måde, både blandt Jer beboerdemokrater, i de lokale bestyrelser, og også blandt vores medarbejdere har jeg mødt en stor opbakning.

Det betyder alt, at vi har tillid til hinanden, og derfor vil jeg også sige tak til mine kollegaer i bestyrelsen for et godt og ikke mindst konstruktivt arbejde fra Jer alle.

En særlig tak til vores næstformand Svend Mogensen. Vi har i formandskabet en altid god dialog, vi er enige om det meste, og vi forstår at kunne bakke hinanden op.

Du har nu efter 11 år som næstformand i Domea.dk valgt at trække dig. Det vender vi tilbage til senere, men der skal her fra Talerstolen lyde en rigtig stor personlig Tak til dig Svend.

Tak til Direktionen /Thomas og Bent for en rigtig god sparring og støtte. Der var mange nye ting jeg skulle sættes ind i, men det har I klaret på en rigtig god og tillidsvækkende måde.

Tak for ordet!

