

Kære Repræsentantskab.

Endnu engang hjerteligt velkommen til Vores repræsentantskabsmøde her i Nyborg.

Hvor er det dejligt at se at vi igen I år er mange der igen er mødt op til 2 spændende dage her i Nyborg.

Det at vi i Domea.dk har et beboerdemokrati som er aktivt og deltagende er et uvurderligt aktiv for en boligorganisation som Domea.dk, det er Jer der hjemme i Jeres lokale organisationer gør et stort stykke arbejde det daglige, det er Jer der træffer beslutninger i Jeres egne organisationer, og dermed tager et ansvar for en lang række af beslutninger, beslutninger som er med til at gøre det trygt og godt at bo i en Domea.dk administreret bolig.

Det skal i have en stor tak for.

2016 begyndte med resultatet af en af de helt store beslutninger.

Det var her vi sænkede priserne på administrationen med 20 % i gennemsnit, en beslutning der var truffet i tæt samarbejde med bestyrelserne landet over, og en beslutning der betyder noget for os alle, idet besparelsen jo er med til at sikre en bedre økonomi ude hos os alle.

Dette kunne lade sig gøre fordi I udviste det nødvendige mod til at skabe forandringer og effektiviseringer i dagligdagen.

Modet til at være med til at nedsætte huslejen via effektiviseringer og andre måder at gøre tingene på ude lokalt.

Det er flot, og viser at alle tør tage ansvar for at være med til at Domea.dk landet over er kendt som et selskab der udviser ansvarlighed for lejerne penge, og gør det muligt at vi kan tilbyde boliger, som ganske almindelige mennesker har råd til at bo i.

I år og næste år vil vi se resultatet af endnu flere beslutninger der er truffet i samarbejde med bestyrelserne.

Vi skal fortsætte med at effektivisere driften af vores boliger, bl.a. ved hjælp af digitalisering.

Det skal være med til at sikre at også i fremtiden har gode og trygge boliger, boliger som vi har råd til at bo i.

Det med digitaliseringen vil jeg vende tilbage til.

Et stort flertal i Folketinget har besluttet af den almene boligsektor på landsplan skal effektivisere for 1.5 milliarder kr. inden udgangen af 2020.

Vi skal huske at der ikke er tale om et tilbud men om et krav om effektiviseringer fra Folketinget.

Vi har derfor i Bestyrelsen valgt at sige, at det er bedre det er os selv der bestemmer, hvordan dette skal gøres, end at andre gør det for os, en beslutning bestyrelserne landet over bakker os op i.

For Domea.dk betyder det at vi skal finde besparelser på 125 millioner kr. eller omregnet godt og vel kr. 3.000,- pr. bolig pr. år, eller sagt på en anden måde kr. 250,- pr. måned

Dette arbejde er vi alle jo allerede godt i gang med.

Landet over arbejder vores kundechefer i tæt samarbejde med organisationsbestyrelserne med at finde fremtidige løsninger.

Der arbejdes ud fra benchmarking tal, som er udarbejdet af boligministeriet, til de enkelte selskaber, tal der viser hvor vi står i forhold til andre selskaber både lokalt og på landsplan.

I 3 kvartal 2017 vil alle bestyrelserne skulle tage stilling til fremtiden, og hvordan opgaven skal løses, det er i lovgivningen kraftigt blevet pointeret at der er organisationsbestyrelsernes ansvar at opgaven løses, men jeg er ikke i tvivl om, at vi alle tager vores ansvar seriøst, og at vi frem mod 2020 nok skal nå i mål med de krævede effektiviseringer.

Fra mine besøg landet over hos organisationer ved jeg jo at I allerede er godt i gang, med at nå de ønskede mål.

Det er beslutninger der kræver mod, udsyn og vilje til forandring, det handler om at vi tør gå forrest og stille krav til os selv, og om at træffe de nødvendige beslutninger ude i bestyrelseslokalerne.

Alle os der sidder ude i bestyrelserne skal stræbe efter at være på forkant, og at vi som bestyrelsesmedlem vil og tør være et forbillede for den kultur, som skal til.

Det kan være svært at forestille sig de muligheder og de forandringer digitaliseringen vil føre med sig de kommende år, der vil komme nye og smartere løsninger på mange områder, hvordan vil vi gerne bo fremadrettet, hvordan udvikler samfundet omkring os.

Dette emne tager vi jo hul på senere i dag på landskonferencen hvor en fremtidsforsker vil komme med spændende bud på fremtiden.

Så når I nu kommer hjem, så lov mig at tage de forandringer op der venter, og gør dem til Jeres egne, hvis der er noget I er i tvivl om, så spørg Jeres kundechefer og administrationer, drøft det internt i Jeres bestyrelser.

Naturligvis kikker vi jo også intern i forretningen Domea.dk på løsningsmuligheder, og alt er i spil.

Bl.a. har Vi i bestyrelsen nedsat en reference gruppe der skal kikke på eventuelle muligheder for den Fælles dispositionsfond og byggefonden i Domea.dk, gruppen består af medlemmer fra bestyrelsen og bestyrelsesformænd for større organisationer, og det er målet at vi på Formands/næstformands konferencen i efteråret vil komme med oplæg til eventuel mulighed for en sammenlægning af de 2 fonde, en beslutning der naturligvis vil skulle godkendes på et repræsentantskabsmøde, da det vil betyde ændringer af vedtægter, så dette vil naturligvis vende tilbage til senere, men måske vil der på næste års repræsentantskabsmøde kunne fremsættes et forslag om dette, naturlig vis med respekt for de input vi nu får senere i efteråret på formands/næstformandskonferencen.

Vi skal digitalisere så meget vi kan, for at nedsætte huslejen for vores beboere, uden at gå på kompromis med service eller kvalitet.

Det er en del af bestyrelsens nuværende strategi både i 2016 og 2017.

De nuværende lovgivning er desværre ikke med os på alle punkter, den blev nemlig skrevet i en tid hvor ordet digitalisering ikke eksisterede, lad mig komme med 2 eksempler.

Hvorfor skal vi betale dyr porto, når vi sender breve til vores beboere, hvorfor må vi ikke sende via e boks, nøjagtigt som vi gør når vi kommunikerer med vores bank eller forsikringselskab.

Hvorfor må vi ikke arbejde sammen med andre selskaber lokalt om at skabe muligheder for f.eks. fælles ejendomsdrift, bare 2 eksempler på forældet lovgivning.

Det vil vi sammen med BL arbejde på at få gjort noget ved. Vi presser på hos vores folketingspolitikere for at den almene boligsektor skal få, bedre og ikke mindst tidsvarende vilkår at arbejde under.

Vi er nødt til at holde vores politikere i ørene, for 14 dage siden kom det frem at regeringen planlægger at øge den kommunale finansiering ved nybyggeri til 20-24 % hvor den i dag er 10 %.

Et på alle måder katastrofalt og vanvittigt forslag der i min optik vil betyde totalt byggestop hos alle landets boligselskaber, et forslag der vil betyde et stort tilbageslag for almene boligselskaber i Danmark, og et forslag der vil bremse vækst og udvikling i vores samfund, og sætte landets bolig lejere i svære situationer, et forslag der vil hindre den vækst der pt. er i Danmark.

Alle landets kommuner oplever vækst og fremgang, og mange steder er der massive problemer med at finde en god og prisvenlig bolig, i min egen Kommune Vejle hvor jeg bor melder alle byens boligselskaber om "fuldt hus" og lange ventelister, et marked der så bringer boligspekulanter på banen, og hvor huslejen presses opad og hvor sorte penge skal betales for at få tag over hovedet, den udvikling vil vi ikke stiltiende finde os i, og vi danner derfor fælles front sammen med både BL og KL, således at dette vanvittige forslag bliver lagt i graven.

2016 vedtog bestyrelsen en ny byggepolitik, en politik der hedder "Mennesker før mursten"

Da jeg blev valgt som formand i 2015 lovede Jeg Jer at vi skulle gøre vores byggepolitik og udførelsen af byggerier og renoveringer langt bedre end tidligere.

Det har bestyrelsen bakket 100 % op om, og senere vil vores Byggechef på landskonferencen fortælle om resultatet.

Jeg vil nævne enkelte ændringer.

Det skal være nemmere for bestyrelserne at gennemføre byggerier og renoveringer, der skal sørges for at I altid bliver taget med på råd både inden byggerier sættes i gang, og der skal i lang højere grad lyttes til Jeres ønsker, vores entreprenører SKAL forstå, at det er jeg ude lokalt der bygherrer på projekter, og at I derfor skal inddrages i processen.

Vi har et meget ambitiøst mål om at vi vil bygge uden fejl og mangler, vi oplever i dag alt for mange sager der løber af sporet pga. fejlberetninger og dårlig udførelse af byggeopgaven, disse fejl SKAL minimeres, også hos os selv, da dette medfører omkostninger og store økonomiske konsekvenser for lejerne og organisationerne.

PT bygges og renoveres der landet over for mere end 13 milliarder kr.

Dette betyder selvsagt at byggeprocessen er et stort risiko element for selskabet Domea.dk, men også et stort aktiv, da mange byggesager skaber omsætning og indtjening for selskabet.

I bestyrelsen risikovurderer vi derfor alle byggesager, og har stort fokus på området.

Domea.dks byggeafdeling har nu fået sat holdet, der er byggeafdeling i Øst i Tåstrup og i Vest i Vejle, med højt specialiserede og dygtige medarbejdere, og bestyrelsen har derfor en tro på at vi er på rette vej, således at vores byggesager fremadrettet bliver udført med den ekspertise og kontrol der skal, for at vi kan lykkes med planerne og om bedre byggerier og langt færre fejl, end vi hidtil har oplevet.

Vi ved godt i bestyrelsen der stadigvæk er masser af udfordringer med igangværende byggeprojekter landet over, men det arbejdes nu efter samme skabelon landet over i vores byggeafdeling, og vi vil derfor fremadrettet se væsentlige og ikke mindst nødvendige forbedringer i den måde byggesager afvikles på.

Dette er kraftigt blevet indskærpet fra både bestyrelse og direktion, så vi tror på fortsatte forbedringer i fremtiden.

2016 blev et spændende år for alle i Domea.dk.

Strategiplanerne som Thomas har fortalt om er ambitiøse, vores planer er med til at fremtidssikre Domea.dk landet over, vi skruer voldsomt op for digitalisering og dermed bedre og billigere drift.

Bestyrelsen har bevilget 27. millioner kr. fra vores egenkapital til dette formål, pengene skal anvendes til IT projekter som skal gøres vores dagligdag billigere og bedre, vi regner med at ca. 10 millioner kr. vil kunne ruller tilbage til egenkapitalen når effektiviseringer er i mål, men det er vigtigt at huske at vi som selskab er nødt til at skabe vækst, det kan vi jo gøre på flere måder, både via nybyggeri men også nye aftaler med andre boligselskaber er i spil, vi har vækstsmål frem mod 2020, som vil gøre alt for at nå, med dette kræver også Jeres hjælp.

Husk at vi alle er ambassadører for Domea.dk, hvis I hører om andre selskaber i Jeres lokale område, der måske ville være interesseret i samarbejde med Domea.dk, så giv besked videre til Jeres kundechefer eller kundedirektør, så skal der nok blive taget aktion på dette.

Vi har nedsat en "vækstgruppe" af medlemmer fra bestyrelsen og beboerdemokrater fra selskaber hvor vi ved det er vækstpotentiale. Målet er at vi sammen får aftaler med andre selskaber i hus, således vi også denne vej kan genere vækst, til gavn for os alle.

Regnskabet vil Bent Fjord jo fortælle om, men igen i år bliver der tale om et flot og godt regnskab.

Et regnskab der for sidste gang bliver fremlagt af Bent Fjord, fordi Bent har besluttet at gå på pension i denne måned, vi skylder Bent Fjord en kæmpe tak for en fantastisk tid i Domea.dk, en tid der har budt på



mange og spændende forandringer, og gjort Domea.dk til et selskab der har taget førertrøjen på i den almene boligsektor, vi tør gøre tingene bedre og smartere, vi er ikke bange for udfordringer, her har Bent Fjord sammen med Thomas været primus motor i denne transformation til det selskab som vi er i dag, det skylder vi Bent en stor tak for, og der vil i næste uge den 13.juni blive afholdt en afskedsreception for Bent hos Domea.dk i Høje Tåstrup fra kl. 15-17

Som afløser fra Bent Fjord har bestyrelsen i tæt samarbejde med Thomas ansat Michael Suadicanì som ny direktør for koncernøkonomi og digital forretningsudvikling, Michael kommer fra en stilling hos COOP, og jeg vil gerne her i dag også byde velkommen til dig Michael, vi ser frem til at arbejde sammen med dig.

Jeg vil sige bestyrelsen tak for et altid godt og konstruktivt samarbejde, vi arbejder godt sammen som et team, en særlig tak til min næstformand Poul Rasmussen. Vi har nu gennem 1 år haft et rigtigt godt samarbejde, vi tør udfordre hinanden og har altid en god dialog, dit engagement er stort, og jeg kunne ikke ønske mig en bedre næstformand end dig.

Lad mig runde af med at sige:

Fremtiden bringer store forandringer

Vi skal hele tiden have fokus på vores omkostninger

Vi skal forholde os til de muligheder digitaliseringen giver os.

Dette kræver at vi i fællesskab tager ansvar, sætter os ind i tingene og gør en fælles indsats.

På den måde sikrer vi at de almene boliger fortsat kan bidrage til en positiv udvikling i samfundet.

Husk på at vi i Domea.dk tænker med hjernen og handler med hjertet.

TAK FOR ORDET.