

## **Indledning:**

Når jeg sætter mig bag rattet i min Folkevogn og tager turen fra Vordingborg, hvor jeg bor, til Taastrup hvor [Domea.dk](https://www.domea.dk) ligger, så er der én ting, jeg hele tiden får øje på:

Almene boliger.

Jeg møder dem i starten af køreturen ved Kirsebærplantagen i Vordingborg, Jeg møder dem, når jeg drøner forbi afkørslen til Næstved, fordi jeg tænker på Trollebo, hvor jeg sidder i bestyrelsen.

Jeg ser de almene boliger, når jeg suser forbi Køge.

Og Solrød.

Og Ishøj.

Og når jeg lander i Taastrup.

Det er nok lidt en formandsskade, at jeg får øje på dem overalt.

Og så alligevel ikke.

For Danmark er dækket af almene boliger.

Fra ældreboligerne i Skagen til familieboligerne i Esbjerg.

Fra ungdomsboligerne i Gentofte, hvor det gamle vandtårn ved Helsingør-motorvejen er blevet til lækre boliger.

Til Svendborg, hvor den gamle Nordre Skole bliver forvandlet til det nye byggeri Borgen, hvor man genbruger de gamle mursten fra skolen.

Når jeg taler i dag, er det fordi, jeg ønsker at takke jer for det store arbejde, I yder, med at skabe gode, trygge boliger, som er til at betale for almindelige mennesker. Over hele Danmark.

Uanset om I yder en indsats i en afdelingsbestyrelse i Åbybro eller i organisationsbestyrelse i Gedser.

I har stor ære af, at der er så mange veldrevne almene boliger rundt om i Danmark. I gør det godt – og vi er glade for samarbejdet med jer.

**Men...** for der er jo altid et men...

vi har en øm tå som vi i fællesskab skal have kigget på...

Jeg ved godt, det ikke gælder jer her i salen,  
men det er desværre stadigvæk sådan,  
at der stadig er nogle, der vælger almene boliger,  
fordi de er nødt til at bo der...

ikke fordi de virkelig drømmer om at bo der.

Det vil vi gerne have lavet om på.  
I ved lige så godt som jeg,  
at de nye almene boliger, I bygger i dag,  
er mindst lige så attraktive som alle andre boliger.  
Men det er der rigtig mange, der ikke ved.  
Og det skal vi have ændret.  
Her har I alle en vigtig opgave.  
Og I har jo noget at ha' det i.

Tænk bare på de resultater, I skaber hver dag i jeres organisationer og afdelinger.  
Så det er i det lys, at jeg også vil tale om, hvordan det går i beboerdemokratiet.  
– og give et overblik over de forandringer af beboerdemokratiet, der faktisk er i gang.

Her vil jeg også slå en tone an i forhold til, hvad fremtiden bringer.

Kun ganske kort her, fordi spørgsmålet om fremtidens drømme vil være temaet for de næste to dage.

Så sidder I med spørgsmål og input til fremtiden, så byd ind i løbet af dagene – vi har brug for dem.

Men lad os begynde i nutiden – og lidt i fortiden.

For som Thomas sagde før:

Vi kan se frem til, at Verden forandrer sig  
også langt mere end vi kan forestille os  
Så der er er reelt kun to muligheder

Enten fornyer vi os

– eller også bliver vi spist af udviklingen.

Så vi har valgt at forny os – og det skal ske i tæt samarbejde med jer

Vi skal stadig arbejde på at blive bedre, billigere og større.

Det er mere nødvendigt end nogensinde,  
når vi ser på de rammevilkår, vi er underlagt i fremtiden.

Hvad betyder de så konkret for os beboerdemokrater?'

For første vilkår handler om den øgede regulering fra Christiansborg, vi oplever.

Den har i mange år beskyttet os mod markedskræfternes frie spil

Men den har også forhindret os i at tage ansvar for vores egen udvikling.

Derfor har politikerne på Christiansborg sat ind med regulering

Senest med den såkaldte Ghettopakke

Det er godt, at politikerne nu vil gøre noget ved de problemer, der er i de mest udsatte boligområder

Det ligger fuldstændig i tråd med det, jeg startede med at sige:

At almene boliger er lige så attraktive som andre boliger

og skal opfattes som lige så attraktive som andre boliger

Men det er ikke i orden, at vi som beboere i almene beboere skal betale op mod halvdelen af gildet

For det handler ikke kun om ghettoer – det handler om hele den almene sektor, fordi Ghettopakken suger penge ud af landsbyggefonden – penge som vi kunne have brugt.

For det andet:

Som I ved, kræver Staten, at vi effektiviserer.

Og vi tror der kommer endnu flere krav fra den kant. Effektiviseringer smager jo af dårligere service

– nok fordi de næsten altid betyder netop det...

Men sådan bliver det ikke her.

Effektiviseringerne betyder, at vi styrer efter at sænke huslejen med 3.000 kr. om året pr. bolig i gennemsnit.

For ingen skal betale mere i husleje, end de behøver.

Og det er den mulighed, vi skal gribe, når rammerne nu er, som de er.

For det tredje:

Vi er underlagt øgede krav til digitalisering.

Mange ser det som en trussel.

Vi har valgt at se det som en mulighed for at give mere og bedre service for færre penge.

For digitalisering kommer buldrende, uanset om vi vil det eller ej. Og det tog skal vi med på.

Digitaliseringen betyder, at Domea.dk er i gang med at rykke. Og det er I også.

I gamle dage – for ikke så længe siden – skulle vi stå i kø på ejendomskontoret, når vi skulle have hjælp.

Tænk bare på den udvikling, der har været i Kundeservice.

I dag er der åbent på telefonerne mere end 50 timer om ugen.

Og ventetiden er nede på imponerende 28 sekunder i snit.

Ovenikøbet kan man få kundeservice på Facebook

Er det så blevet dyrere?

Nej.

Selv om I i dag får meget mere end for få år siden, er de samlede omkostninger til kundeservice reduceret med over 30 procent.

Alligevel kan jeres beboere altid komme i kontakt med et menneske, når der er brug for det.

Især på grund af de muligheder, digitaliseringen giver.

Det får vi mere af i fremtiden.

Vi skal derhen, hvor den varmeregning, der altid driller, kan klares over mobilen efter aftensmaden, når børnene er puttet. Det bliver smartere og lettere at være kunde.

... Men vi er ikke endnu - der er flere ting, der trænger til et digitalt eftersyn.

Jeg hører ofte, at jeres lokale hjemmesider ikke fungerer godt nok. Som mange af jer ved, at har vi været på vej med en ny løsning.

Men den var simpelthen ikke god nok.

Derfor har vi valgt at parkere den, indtil vi kan finde en løsning, der duer.

Som formand vil jeg garantere, at vi ikke skal digitalisere for digitaliseringens skyld.

I kommer aldrig til at opleve et Domea.dk, hvor teknologien bestemmer, hvad I har brug for.

I stedet bestemmer vi, hvad teknologien skal hjælpe os med.

Det skal virke, være smart og give mening for jer, der skal bruge det.

Men digitaliseringen betyder også, at vi kommer til at se på forretningen Domea.dk helt anderledes end i dag.

Og det åbner for et bedre service vores kunder.

Og det bringer mig til det fjerde og sidste, vi er underlagt:

For som det fjerde, må vi ikke glemme

At vores kunder vil stille større krav til os.

Til pris, kvalitet og service.

Uanset om det er boligsøgende, beboere, organisationer eller kommuner.



Boligsøgende og beboere vil have svar fra en Kundeservice, der holder døgnåbent.

Uanset om de ringer ind  
eller chatter med en robot på nettet kl. 1 om natten.  
Og de vil kunne gøre det fra mobilen.

Jeg går selvfølgelig ud fra, at I alle sammen for længst har lært at bruge vores app. Den hedder MinBoligservice

Her kan I komme i kontakt med jeres naboer  
og spørge om hjælp fra jeres ejendomsfunktionærer, når det passer jer.

I der er her i dag er jo også Domea.dks kunder.

Og I vil fremover – lige som vores forretningskunder – stille endnu større krav til service, pris og kvalitet

I vil have lige den løsning, der passer bedst til jer

Det samme gælder kommunerne.

De vil ikke nøjes med at mødes til styringsdialog en eller to gange om året.

De vil have, at vi alle spiller ind med forslag til at løse lokale problemer

Til at udvikle boligområderne og hele byområder.

Så, I kan nok høre, at kravene fra kunderne ikke bliver mindre – tværtimod.

Som jeg sagde før, fortsætter vi i Domea.dk med at effektivisere og digitalisere.

Men I har også en vigtig opgave.

For i forlængelse af de nye krav skal I fortsætte med at sammenlægge afdelinger.

Det har mange af jer allerede gjort

Det er i de fleste tilfælde gået smertefrit og godt.

Jeg er klar over, at nogle af jer har syntes, at det er bøvlet – og nogle stadigvæk synes det.  
Og jeg forstår jeres bekymring.

Men når det er sagt, så vil jeg alligevel opfordre jer til at komme i gang med sammenlægninger af afdelinger.

I bestemmer det selvfølgelig fuldstændig selv... men det er klart vores opfordring at få det gjort.

Lad mig give et eksempel

Da kommunerne skulle lægges sammen i 2007, gik det sådan, at de hurtigste borgmestre fik mest ud af det. De fik skabt de nye kommuner, de ønskede sig.

Mens de der tøvede, de fik kun nogle små bidder ud af det, som de ikke kunne være helt tilfredse med.

Sådan skal det ikke gå jer.

Så hvad byder fremtiden jer?

Tiderne skifter.

Og politikerne har præciseret, hvad der er forskellen på at være i en organisationsbestyrelse og i en afdelingsbestyrelse.

Og kære alle jer fra afdelingsbestyrelserne.

Helt konkret betyder det, at I skal koncentrere jer om det lokale og ikke skal bøvle med regneark eller papirstakke.

I er hjertet, der skaber livet mellem husene.

I skal bruge jeres fremragende energi hvor I bor...

Tid og kræfter på det I er eksperter på: Jeres boligområde.

Det har I gjort i mange år

Hvis nogen ville have en petanque-bane, så lavede man sådan en

Hvis nogen ville have en grillplads med bænke, så lavede man sådan en.

Så det er der ikke noget nyt i.

Det nye består i, at der skal være liv omkring aktiviteterne.

Vi skal have nogle til at få lyst til at spille petanque

Vi skal have nogle til hygge sig ved grillen

Vi skal sætte hjertet i spil og få skabt liv mellem husene.

Det kan kun lade sig gøre, hvis I som afdelingsbestyrelser prioriterer noget så simpelt som at få beboerne til at bruge de muligheder, der er

Forandringerne er allerede i gang, og det betyder jo, at også organisationsbestyrelserne har fået nye roller.

Så kære jer i organisationsbestyrelserne

I har et kæmpe ansvar. I står i spidsen for almene boligselskaber med værdier for mange millioner kroner.

I har et stort ansvar og skal være professionelle

Så kan det være, at nogle af jer tænker **professionelle?**

Jamen jeg er jo bare en almindelig lønmodtager, så hvor vil du hen, Poul?

Til vil jeg svare:

Det er nødvendigt, og jeg har fuld tiltro til, at I nok skal klare opgaven i samarbejde med Domea.dk

I skal i endnu højere grad være lokale ledere og boligpolitikere.

Det betyder, at I skal beslutte jer for, hvilken vej I vil gå med boligselskabet.

Hvilken by bor I i, hvad sker der i den?

Hvordan kan I bruge det med fordel for jeres beboere?

Er der oplagte muligheder for samarbejder?

Hvilke politikere skal der bygges bro til?

Hvor skal der bankes på døre?

Jeres fineste opgave bliver nu at åbne vinduerne, trække luft ind og kigge ud på det område, I er en del af.



Og flere af jer er godt i gang som boligpolitikere.

Flere af jer har allerede sat tydeligt aftryk på den lokale byudvikling.

Tænk bare på det nye demenscenter i Aalborg, der åbner lige efter konferencen.

Tænk bare på Kolding, der i mange år har været den mest byggende organisation i Jylland.

De boliger bliver kun opført fordi I i bestyrelsen har banket hårdt på politikernes dør.

Det samme gælder i Horsens.

Stærkt vedholdende arbejde fra organisationsbestyrelser skaber fremragende resultater.

Det samme er tilfældet i Enebærhaven i Humlebæk, der pga. af jeres hårde, hårde arbejde er gået fra at være et nedslidt boligområde til at være et smukt og attraktivt kvarter med lange ventelister.

Og derfor har I netop fået en pris af Fredensborg Kommune.

Stort tillykke med det.

Og der er flere eksempler, jeg kunne tage fat i. Den fremragende udvikling kan vi takke organisationsbestyrelserne for.

Det er innovativ, proaktivt og viser i den grad den vej, vi skal ind på.

Så tingene ændrer sig:

Fremover skal organisationsbestyrelserne sætte retning og mål både strategisk og politisk: I skal være **hjernen** sammen med [Domea.dk](http://Domea.dk)

Afdelingsbestyrelsen er til gengæld **hjertet**, der skaber liv og giver positiv energi mellem husene...

Det er jo ikke helt nyt, det jeg står og siger her.

For vi har været i gang med rejsen i 3-4 år.

Vores rejse har dog ikke været en chartertur på et 5-stjernet hotel.

Det har været en bumletur... Der har været motorstop på vejen. Og skinnerne blev lagt, mens toget skulle køre.

Men nu har vi sat retningen for en ny strategi.

Og vi i Domea.dks bestyrelse har formuleret, hvad den skal kunne.

Det var bl.a. de punkter, Thomas nævnte tidligere.

Når jeg kører hjem fra [domea.dk](http://domea.dk) i min Folkevogn til Vordingborg, hvor jeg bor, så får jeg igen øje på almene boliger. Og jeg så ved jeg godt, hvad der binder murstenen sammen.

Det gør de mennesker, der bor der. Og det gør I, der sidder her i dag.

Så jeg vil runde af med at sige:

At jeg håber meget på, at I har mod på at tage en ny type ansvar fremover.

Vi skal allesammen have nogle andre arbejdshandsker på, så vi kan skabe endnu bedre almene boliger, endnu bedre boligområder og endnu bedre byer, end vi har i dag.

Men I første omgang håber jeg,  
at I vil være med til at drømme de næste dage,  
når vi på Landskonferencen  
tager hul på drømmen om det gode boligliv.

For drømmene er selvfølgelig ikke virkelighed,  
og de kan sommetider være urealistiske...

Men det er kun, hvis vi tør sigte højt,  
at det kan blive fremragende at bo alment.

Og først når det er fremragende,  
vil man vælge at bo alment, fordi det er attraktivt  
og ikke fordi man er nødt til det.

Det var mine ord – vi har to gode dage foran. Vi glæder os til at lytte til jeres input, nu har I hørt vores (eller mine).

Tak for ordet!