

## Notat

Til: Repræsentantskabet  
Fra: Bestyrelsen (notatansvarlig Henrik Meden)  
Emne: Motivering og godkendelse af investeringsfond i Domea.dk  
Dato: 23. maj 2018

---

### Indstilling

Domea.dks bestyrelse indstiller til repræsentantskabets godkendelse, at der pr. 1. januar 2019 - som en del af Domea.dks arbejdskapital - etableres en Investeringsfond i Domea.dk, og at denne Investeringsfond følger de vedlagte retningslinjer.

Alle almene boligorganisationer – herunder selvejende almene boliginstitutioner - der forretningsføres eller administreres af Domea.dk betaler et årligt pligtmæssigt bidrag til Investeringsfonden, der i 2019-priser udgør 70,- kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms.

Domea.dks bestyrelse indstiller samtidig til repræsentantskabets godkendelse, at der pr. 1. januar 2019 samtidig sker en nedsættelse af bidraget til den bundne konto til særlige formål i daglig tale "den fælles dispositionsfond" i Domea.dk fra 113,- kr. til 10,- kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms for eksisterende medlemmer, at nye medlemmer som efter 1. juni 2018 tilslutter sig "den fælles dispositionsfond" i en karenperiode på 2 år betaler 113 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af moms og at "lønsumsmidlerne" på 15,3 mio. kr. samt allerede afviklede ydelser på særstøttelån med ca. 9 mio. kr. og forventede fremtidige afdrag på særstøttelån med ca. 3 mio. kr. overføres fra den fælles dispositionsfond til Investeringsfonden.

### Motivering

Domea.dks Investeringsfond foreslås etableret som en "fond", som fremadrettet skal være med til at understøtte Domea.dk økonomisk i forhold til fremtidige strategiske udviklingstiltag.

Domea.dk er ejet af de almene boligorganisationer, som har indgået forretningsføreraftale eller administrationsaftale med Domea.dk - det er boligorganisationernes forretningsførerorganisation / administrationsorganisation. Udgifterne til investering, herunder navnlig til digitale løsninger, ligger i Domea.dk, mens gevinsten primært ligger hos boligorganisationerne. Fremtiden er fortsat digital, og dette kræver store økonomiske investeringer for at kunne udvikle Domea.dk og som vil komme alle til gavn. Investeringer i den fælles virksomhed Domea.dk er en tvingende nødvendighed for at kunne skabe en fortsat og endnu bedre og mere effektiv administration og for at kunne bevare positionen som en stærk spiller på markedet, herunder bevare et omkostningsniveau, som sikrer en rimelig husleje.

Investeringsfonden skal derfor anvendes til udviklingsprojekter i Domea.dk, herunder navnlig til strategiske tiltag, og anvendelse af midler kan alene ske efter bevilling af Domea.dks bestyrelse efter nærmere af Domea.dks bestyrelse fastsatte bestemmelser.

Bidraget til investeringsfonden udgør ved etableringen 70,- kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms og opkræves hos alle boligorganisationer m.v., der forretningsføres eller administreres af Domea.dk pr. den 1. januar 2019. Der er tale om et obligatorisk og pligtmæssigt bidrag for alle.

På Domea.dks årlige repræsentantskabsmøde redegøres for de anvendte midler fra Investeringsfonden i det forløbne år og de opnåede og/eller forventede resultater, som led i den årlige beretning om Domea.dks årsrapport. Ligeledes redegøres for de fremtidige tiltag, der foreslås investeret i, som led i den årlige forelæggelse af budget for indeværende år og budgetoverslag for kommende år.

Med henblik på at skabe åbenhed og transparens vil der som en del af Domea.dks årsregnskab under arbejdskapitalen tillige være anført en særskilt specifikation for Investeringsfonden, som årligt - som en del af årsrapporten - vil skulle godkendes på repræsentantskabsmødet.

Den fælles dispositionsfond i Domea.dk blevet stiftet på repræsentantskabsmødet i 2010, som en form for en forsikringsordning, hvor de tilsluttede boligorganisationer for et årligt bidrag på 100,- kr. med tillæg af moms pr. lejemålsenhed i 2011-niveau kunne få adgang til at trække på dispositionsfondens midler til fortsat sikring af boligorganisationernes og afdelingers beståen ved fysisk, økonomisk og social genopretning under forudsætning af, at egne lokale midler er anvendt. Midlerne på den fælles dispositionsfond kan ikke anvendes til noget formål i Domea.dk.

Saldoen på den fælles dispositionsfond udgør i dag ca. 33 mio. kr., hvor af ca. 15,3 mio. kr. hidrører fra de såkaldte "lønsumsmidler" og ca. 9 mio. kr. hidrører fra særstøttelån, som Domea.dk ved dispositionsfondens stiftelse lod indgå i den fælles dispositionsfond. Lønsumsmidlerne og særstøttelånene bør komme alle lejere til gode og derfor foreslås disse midler overført til Investeringsfonden.

Det præciseres, at de resterende midler på den fælles dispositionsfond, som fremkommer på baggrund af de hidtidige indbetalinger fra de deltagende boligorganisationer, forbliver i den fælles dispositionsfond og fortsat alene kan anvendes af de tilsluttede boligorganisationer og til det tiltænkte formål med den fælles dispositionsfond.

Bestyrelsen kan derudover med tilfredshed konstatere, at det behov, der i 2010 blev vurderet som nødvendigt for at sikre forsvarlige og økonomiske rentable boligorganisationer og afdelinger, alligevel ikke har vist at være til stede i det omfang, der blev spået. Siden etableringen har der fra den fælles dispositionsfond været et træk på ca. 5 mio. kr. i udlån og 4 mio. kr. i tilskud til boligorganisationer og afdelinger hvilket viser, at der har været et vist behov og at det var en fornuftig beslutning repræsentantskabet traf i 2010. Det viser dog samtidig, at en stram økonomisk styring har båret frugt og minimeret behovet for træk på den fælles dispositionsfond. På den baggrund nedsættes bidraget til den fælles dispositionsfond fremadrettet og med virkning fra den 1. januar 2019 fra 113,- kr. til 10,- kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms.

Nedsættelse af bidraget til den fælles dispositionsfond til 10 kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms og et fremtidigt bidrag til Investeringsfonden på 70 kr. årligt pr. lejemålsenhed med tillæg af moms indebærer samtidig en årlig besparelse for de boligorganisationer, som er tilsluttet den fælles dispositionsfond, på 33,- kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af moms. Boligorganisationer, der ikke er tilsluttet den fælles dispositionsfond, vil opleve en årlig stigning på 70 kr. pr. lejemålsenhed med tillæg af moms.

Investeringsfonden vil følge de vedlagte retningslinjer, som fastsættes og godkendes af repræsentantskabet.