

Domea

det hjem

Årsberetning

11

GRØNT VOKSEVÆRK



SOCIALT ANSVAR



MARKEDSFØRING



Domeas Årsberetning 2011

BESTYRELSE

Karin Thomsen, formand
Svend Hviid Mogensen, næstformand
Anni Thomsen
Holger Benggaard
Villy Brejning
Lars Nielsen
Lars Henriksen
Svend Erik Johansen
Uffe Frejdal Nielsen
Kaj Ringsted
Jens Klokhøj
Michael Ziegler
Søren Geckler
Peter Krogh
Tom Lundgreen Frandsen

REVISOR

BDO Revision

BANKFORBINDELSE

Danske Bank

DIREKTION

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

HJEMSTED

Holbæk Kommune

Ans. udgiver: Domea/Jørn Ravn (ansv.)

Layout: Tine Christoffersen

Fotos: Søren Hald og Domea

Redaktionen er afsluttet maj 2012

Domea s.m.b.a.
Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Taastrup

Tlf. 76 64 64 64

Fax 76 64 64 65

domea@domea.dk

www.domea.dk



Domea
dit hjem

Årsberetning 2011 – et godt år for Domea

2011 var et succesfuldt år for Domea. Vi nåede en række vigtige mål, som virksomheden har stræbt efter gennem lang tid, og vi nåede dem på en måde, som gav vores virksomhed både ny viden, tilfredse kunder og glade medarbejdere.

Samfundsudviklingen pegede dog ikke i den rigtige retning. Arbejdsløsheden voksede, og boligmarkedet gik fra nedkølet til bundfrosset. Den økonomiske krise og de lave huspriser betød, at mange ikke kunne få ejerboligen solgt og var således forhindret i at flytte ind i en god almen lejebolig. Desuden oplevede mange familier i lejebolig voksende problemer med restancer og udsættelser på grund af manglende lejebetaling.

Alligevel oplevede vi forøget byggeaktivitet i Domea. Særligt i byområder med voksende boligbehov. Det står i skarp kontrast til de områder af landet, der oplever fraflytning og stagnation, og som derfor har stigende problemer med at opnå fuld udlejning.

I 2011 igangsatte Domea et ambitiøst og styrket fokus på markedsføring og en mere salgsoverretet tilgang til håndtering af udfordringerne med tomme boliger og massive huslejetab. Denne indsats fylder meget på Domeas dagsorden, og den vil også i 2012 have et ledelsesmæssigt fokus, så boliger bliver udlejet – både i nybyggeri og i eksisterende boligafdelinger.

Derudover blev der fremrykket bevillinger fra Landsbyggefonden til renoveringer og moderniseringer. Det giver ikke 'nye penge', men en mulighed for at bruge lejernes opsparede midler. Vi har sat alle sejl til, og hele 27 nye renoverings- og helhedsplaner er indsendt for at få støtte til forbedringsarbejder i en række boligorganisationer. I alt ligger 107 sager og venter på støtte fra Landsbyggefonden.

2011 var året hvor Domeas nye webløsning blev lanceret, hvilket betød, at alle boligorganisationer og -afdelinger nu har sin helt egen hjemmeside, som hver er blevet udstyret med et lukket digitalt bestyrelsesrum. Hjemmesiderne er et vigtigt værktøj til samarbejde, deling af information og markedsføring. Mange beboerdemokrater meldte sig hurtigt på banen for at dygtiggøre sig på webkurserne, der har været i hele landet.

Netop interessen for webløsningen har øget efterspørgslen på kurser, dog med den konsekvens at udviklingsarbejdet i forhold til ejendomskontorer og beboere måtte udskydes til 2012. Vi glæder os dog over et stærkt it-fundament, der er et skridt på vejen til Domeas

status som en af vores branches mest digitale virksomheder. Domeas ledelse tror på, at fremtidens almene boligorganisation vil være digital – og vi vil være blandt de bedste.

Vi fik også nye kunder i butikken i 2011. Vi er stolte af, at Andelsboligforeningen af 1941 i Ringsted, ASBO i Augustenborg og Jelling Boligselskab med omkring 2.200 boliger har valgt Domea som deres administrator. Det er gode og lokalt forankrede boligorganisationer, og deres valg af administrator viser, at Domeas strategi om lokal selvstændighed er et vigtigt konkurrenceparameter.

Økonomisk har vi også haft et tilfredsstillende år. Vi har afholdt en række engangsomkostninger, herunder websatsningen og flytning af Landscentret til Høje-Taastrup. Alligevel kom vi ud af året med et overskud på 0,9 mio. kr., fordi vi står i den markante situation at have 1.500 boliger under opførelse.

Da Domea er en non-profit virksomhed, skal vi ikke tjene penge til vores ejere eller opbygge passive formuer, så den sunde økonomi skal bruges til at udvikle Domea. Derfor har Domeas bestyrelse givet bolden op til et ambitiøst udviklingsprojekt for årene frem mod 2015. Vi skal forbedre produktiviteten og dermed vores konkurrenceevne med hele 20 %. Og med denne ambition vil vi sikre flere gode år som 2011.

God læselyst!

Med venlig hilsen



Karin Thomsen, formand



Jørn Ravn, adm. direktør



DOMEAS BESTYRELSE



Karin Thomsen



Svend Hviid
Mogensen



Lars Nielsen



Anni Thomsen



Holger
Bengaard



Kaj Ringsted



Lars Henriksen



OM DOMEA

Domea er en uafhængig bygge- og boligadministration, der administrerer 35.000 boliger i hele Danmark. Boligerne ejes af selvstændige boligorganisationer, der har valgt Domea som administrator.

Domeas målsætning er at være Danmarks bedste bygge- og boligadministration. Det indebærer et skarpt fokus på stærk og lokal ejendomsdrift, grøn og fremsynet byggeaktivitet og professionel udlejningsvirksomhed.

Lokal forankring, central ekspertise

Domea lægger afgørende vægt på den enkelte boligorganisationes selvstændighed, så beslutningerne tages og forankres lokalt.

Derfor løser Domea de daglige opgaver for boligafdelingerne fra 13 lokale boligcentre, som findes rundt om i landet, for at kunne give den bedst mulige service. Boligcentrene støttes af specialfunktioner i Domeas Landscenter og et stærkt it-system.

DOMEAS BESTYRELSE



Svend Erik
Johansen



Uffe Frejdal
Nielsen



Jens Klokhøj



Michael Ziegler



Søren Geckler



Villy Brehning



Peter Krogh



Tom
Lundgreen
Frandsen

En ny **boligpolitisk** virkelighed?

2011 bød på en række nye boligpolitiske tiltag såsom en økonomisk kickstart, der skal sikre flere renoveringer af de almene boliger i 2012, et styrket politisk fokus i Domeas bestyrelse samt flotte boligsociale resultater.

Kickstart af renoveringer

S-SF-R-regeringen tilsluttede sig i november 2011 boligaftalen fra 2010. Den blev indgået mellem Venstre, Konservative, Dansk Folkeparti og Radikale og omhandlede en styrket indsats i de udsatte boligområder samt anvendelsen af den almene boligsektors midler.

Regeringen tilsluttede sig med et tillæg til boligaftalen, som betød, at penge til renovering af almene boliger skulle rykkes fra 2012 og 2016 til 2011. Dermed fremrykkedes Landsbyggefondens investeringsrammer til renovering, og Landsbyggefondens samlede venteliste på 8 mia. kr. kunne udmøntes allerede i 2011. Denne kickstart skal give nedslidte og udsatte boligområder et tiltrængt løft hurtigere.

Regeringen og Enhedslisten blev desuden enige om at indføre en ny, grøn støtteordning til energirenovering af boliger. Det betyder tilskud til udskiftning og energirenovering af eksisterende vinduer, visse former for vedvarende energi, fjernvarme, øget isolering af tag og isolering af hulmur. Domea vil arbejde for, at denne ordning kommer til at gælde for både ejere og lejere. Den grønne støtteordning får virkning fra 2013, og der afsættes 500 mio. kr. årligt i 2013 og 2014.

Boligpolitik i regeringsgrundlaget

I regeringsgrundlaget fremhæves desuden, at der skal opføres flere ungdoms- og ældreboliger, så det fremtidige behov imødekommes. Samtidig vil regeringen se nærmere på, om der kan sikres billigere





lån til nye boliger med tilsvarende billigere husleje for den enkelte beboer.

Landsbyggefondens renoveringsindsats skal ifølge regeringen styrkes, ikke mindst med flere energibesparelser for at sikre tidssvarende boliger og en bedre samlet boligøkonomi. Regeringen vil desuden undersøge muligheden for at etablere en model, hvor Landsbyggefonden får mulighed for at garantere besparelserne i boligselskabernes energispareprojekter.

Domeas bestyrelses prioriteter

Domeas bestyrelse har haft en grundig boligpolitisk drøftelse og prioritering af hvilke emner, der skal stå øverst på den politiske dagsorden de kommende år.

Det vigtigste boligpolitiske emne i Domea er den boligsociale indsats for at nedbringe antallet af udsættelser af beboere. Helt konkret vil det betyde analyser af mulige metoder til at begrænse omfanget af gældsætning og skyldig husleje, samt hvorledes boligorganisationer fremover bedre kan indpasse psykisk syge og socialt udsatte medborgere i almene boliger. Dermed kan udsættelser forhåbentlig minimeres til gavn for både beboere og boligafdelinger.

Desuden vægter Domeas bestyrelse indsatsen mod ledige boliger meget højt – ikke kun i forhold til en styrket markedsføringsindsats, men også med henblik på eventuelle salg og nedrivninger.

Endelig prioriterer Domeas bestyrelse energi og miljø. Her vil fokus være på, hvordan der skabes energibesparelser gennem fx renoveringer i boligafdelinger, der administreres af Domea. Ved at stille skarpt på energibesparelser skånes miljøet og beboernes økonomi mod de voldsomt stigende energiudgifter.

Denne prioritering understreger Domeas grønne profil. Desuden afspejler etableringen af selskabet for god energiledelse Energi & Miljø a.m.b.a. i 2011 bestyrelsens fokus på energi og miljø. Selskabet skal bistå boligorganisationer med at styrke energiledelse og energistyring for at reducere miljøbelastningen til gavn for beboernes økonomi og til glæde for miljøet.



Flotte boligsociale resultater

Den tidligere socialminister Benedikte Kiær besøgte i august 2011 Stenbjerggård og Vejleåparken i Ishøj. Baggrunden for besøget er den velgennemførte renovering af Vejleåparken og den nye initiaftale, som Ishøj Kommune har indgået med regeringen om at forebygge kriminalitet i området.

Der er brugt 1,8 mia. kr. på at renovere området, og det kan ses. Det er det største renoveringsprojekt i den almene boligsektor i danmarkshistorien. Og som administrator kan Domea netop dokumentere, at boligområdet er blevet et rarere sted at være. Antallet af naboklager er næsten halveret på halvanden år, og over en periode på tre år er fraflytningsprocenterne faldet til det halve.

Socialministeren besøgte ligeledes Charlott kvarteret i juni 2011 og underskrev sammen med borgmester Michael Ziegler en initiaftale blandt andet med investeringer i erhvervsfremme og kriminalitetsforebyggelse. Ligeledes er Charlott kvarteret på trods af en placering på regeringens ghetto-liste blevet nomineret til Årets integrationspris 2011 under kategorien Årets boligområde med følgende begrundelse fra den uvildige komité:

”I Charlott kvarteret er den enkelte beboer i centrum, når en ny helhedsplan rulles ud. Hjemmedesignede skralde-spande af skrot og mobile haver mellem blokkene giver engagement, ejerskab og forhindrer hærværk. Gør-det-selv og ansvar for fællesskabet er den nye mentalitet, der forebygger kriminalitet og gør alle til medejere af fremtiden.”

Stor tilslutning til Domeas fælles dispositionsfond

80 % af den samlede boligmasse, som Domea administrerer, er nu dækket ind under Domeas nye fælles dispositionsfond.

På Domeas regionsmøder i foråret 2010 blev ideen om en fælles dispositionsfond i Domea præsenteret og drøftet. Og på det ordinære repræsentantskabsmøde den 11. juni 2010 blev det besluttet at etablere en fælles dispositionsfond pr. 1. januar 2011 for boligorganisationer, der administreres af Domea.

Dispositionsfonden har til formål at sikre boligorganisationernes og de enkelte afdelingers fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social genopretning af boligorganisationen eller dens afdelinger i svære tider.

Fondens midler fremkommer på baggrund af årlige bidrag fra de tilsluttede boligorganisationer baseret på antallet af administrerede boligenheder. De tilsluttede boligorganisationer forpligter sig til at betale et årligt bidrag på kr. 100,00

pr. lejemål (2011-niveau), der vil blive opkrævet sammen med administrationsbidraget til Domea.

Alle boligorganisationer, som i dag administreres af Domea, har indtil den 30. juni 2011 haft mulighed for at tilslutte sig ordningen og vil fra det tidspunkt, hvor beslutningen træffes, være omfattet af dispositionsfondens støttemuligheder. Boligorganisationer, som herefter ønsker at tilslutte sig ordningen, har som hovedregel mulighed for dette, men vil være omfattet af 2 års karenstid.

Dispositionsfonden er blevet taget godt imod. Hele 91 boligorganisationer med i alt 26.636 boliger valgte i løbet af 2011 at tilslutte sig den fælles dispositionsfond. Det svarer til, at 80 % af den samlede boligmasse som Domea administrerer, er dækket ind af den fælles dispositionsfond.

Principper for fonden

- Frivilligt medlemskab.
- Alle almene boligorganisationer, som Domea er administrationselskab for, kan melde sig ind.
- Der er økonomisk vandtætte skotter mellem fonden og virksomheden Domea.
- Fonden er under beboerdemokratisk kontrol hos Domeas bestyrelse.
- Åbenhed om alle lån og tilskud.

Domea indskyder selv ca. 2 millioner kroner. Disse penge bidrager til at styrke fondens startkapital.





Sammenlægning af boligorganisationer

I 2011 har en række boligorganisationer og -afdelinger valgt at lade sig sammenlægge. Begrundelserne til disse sammenlægninger skal blandt andet findes i ønsket om en mere robust økonomi og et bedre grundlag for et velfungerende beboerdemokrati.

Boligselskabet Alliken

I Kalundborg valgte Domea Kalundborg og Teglhaven at lægge sig sammen for at stå stærkere. Den nye boligorganisation blev navngivet Boligselskabet Alliken og råder over 444 boliger i Kalundborg.

Boligselskabet Domea Hedensted-Tørring

I Østjylland valgte Tørring-Uldum Ældreboligselskab, Hedensted Ældreboligselskab, Tørring-Uldum BSB og Boligforeningen for Tørring og Omegn at lægge sig sammen til Boligselskabet Domea Hedensted-Tørring. Det nye selskab har 536 boliger i lokalområdet. Sammenslutning var en logisk konsekvens af kommunesammenlægningen.

Tønder Ældreboligselskab

Sammenlægningen af ældreboligselskaberne i Bredebro, Højer samt ældreboligerne i Løgumkloster blev besluttet i 2010 og gennemført i 2011. Tønder Ældreboligselskab består af tre afdelinger med i alt 125 boliger.

Boligselskabet BSB Nordfyn

Den 1. januar 2010 blev de tre boligselskaber BSB Otterup, BSB Børgense og BSB Sønderød sammenlagt. Boligselskabet BSB Sønderød

anvendes som det fortsættende selskab, men med navneændring til Boligselskabet BSB Nordfyn og et samlet antal boliger på 279 boliger.

Domea København

Domea København er en nyetableret boligorganisation på i alt 379 boliger, der pr. 1. juli 2011 blev resultatet af en fusion mellem Boligselskabet Kærbo, Københavns Ældreboligselskab, Amagerbo og BSB København.

Boligselskabet Vendersbo Guldborgsund

Det nuværende Vendersbo Guldborgsund er en sammenlægning af det tidligere Vendersbo og Sydfalster Boligselskab, så organisationen nu råder over 1.254 boliger.

Halsnæs Boligselskab

Halsnæs Boligselskab blev i 2011 sammenlagt med Kregme-Vinderød Boligselskab, som herefter har skiftet navn til Halsnæs Boligselskab, det giver en samlet boligmasse på 142 boliger.

Afdelingssammenlægninger

Der er blevet sammenlagt afdelinger i Haderslev Boligselskab, Boligselskabet BSB Glamsbjerg og Domea Rødekrø.

Markedsføring af ledige boliger

Boligmarkedet er presset. Og det betyder, at alle boligorganisationer og -afdelinger er nødt til at øge kendskab og synlighed for at undgå udlejningsproblemer.

På få år har opgaven med at udleje almene boliger ændret sig markant. Hvor det tidligere var lidt specielt at have udlejningsproblemer, så er det i dag et almindeligt forekommende problem. Det kan ikke begrænses til de særligt dyre, særligt dårlige eller boliger i de helt ydre områder i provinsen. Problemet rammer boligafdelinger, som ikke tidligere har kendt til udlejningsproblemer, og det rammer også, når nybyggerier skal udlejes for første gang.

Store omkostninger

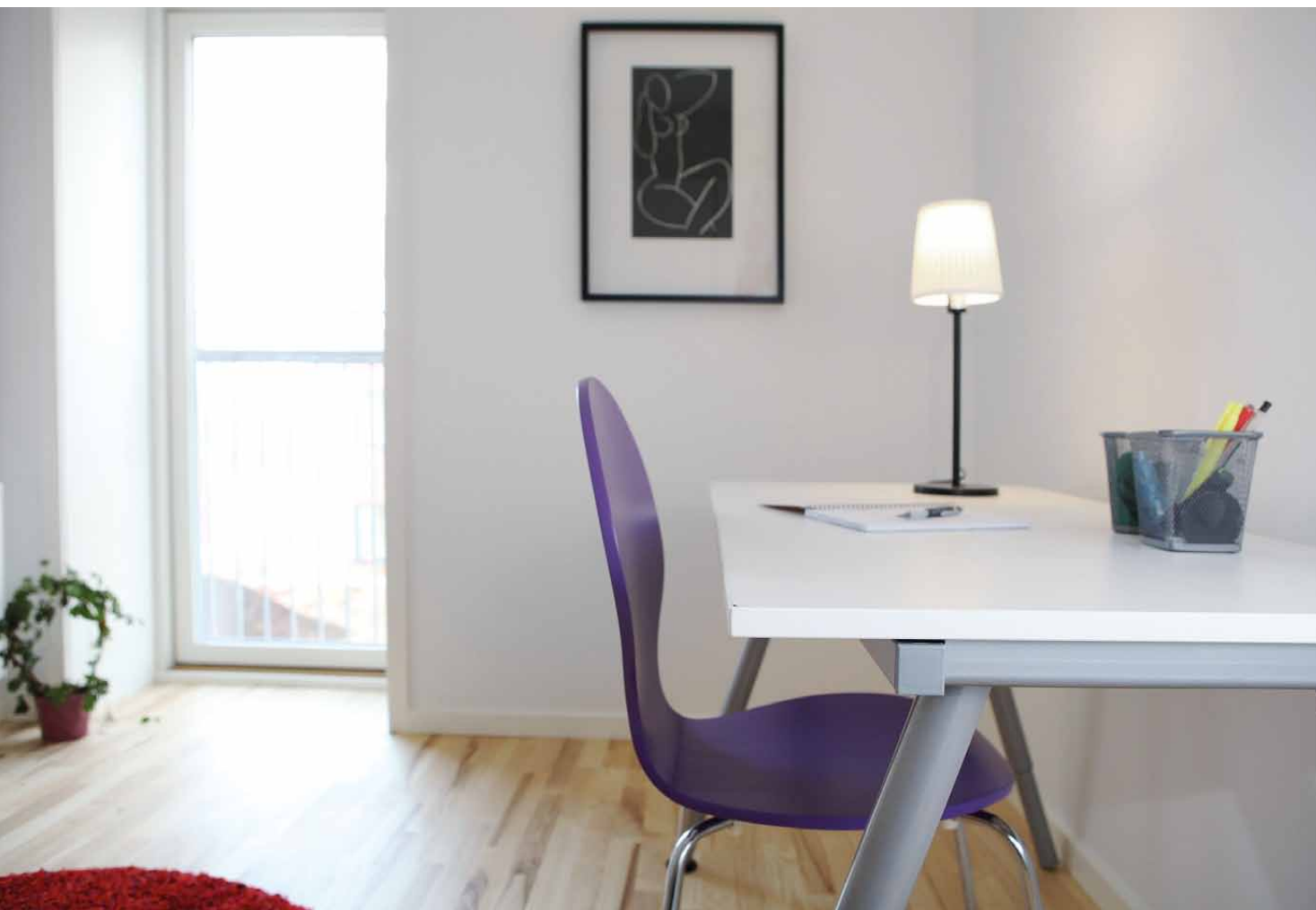
Udlejningsproblemer kan komme til udtryk ved tomme boliger i afdelingen, men det kommer også til udtryk i "tynde" ventelister og i, at ansøgerne på ventelisten oftere siger nej tak. Det kan medføre alvorlige økonomiske omkostninger for boligselskabet og/eller afdelingen. Men manglende udlejning bidrager også til at skabe eller forværre problemer med fx høj fraflytningsprocent, høj grad af nedslidning, høj husleje og dårligt image.

En af de allerbedste metoder til at undgå udlejningsproblemer er selvfølgelig at sørge for, at de nuværende beboere ikke flytter. Derfor er en af de fornemmeste opgaver at fortsætte arbejdet med at sikre gode, sunde og trygge boliger i afdelinger med fornuftig økonomi, godt socialt liv og velfungerende beboerdemokrati. Men vi skal også tiltrække nye boligsøgende.

Markedsføring af den gode historie

Derfor er det nye at vi i den almene sektor i højere grad end tidligere er nødt til at gøre det omgivende samfund opmærksom på, at vi findes og fortæller historierne om alt det gode, vi er og gør.

I Domea har vi fokuseret på markedsføring af ledige boliger i det seneste års tid. Vi har arbejdet med markedsføring bredt - lige fra at styrke boligrådgivernes kompetencer som "sælger" til gode indkøbsaftaler med pæne rabatter på fx "ejendomsrådgiverfotos", avisannoncer og busreklamer.





Samtidig har Domea udviklet en række markedsføringsredskaber, som kan anvendes efter den enkelte afdelings behov. Så kan boligorganisationerne slippe for at betale dyre lokale konsulenter for at udvikle det samme.

Pakkeløsninger

Ordet markedsføring er for mange en diffus størrelse. Det kan dække over mange forskellige virkemidler, som hele tiden forandrer sig. Derfor har vi fokuseret på at gøre markedsføring nemt og håndgribeligt. Dette gøres blandt andet ved at "pakke" forskellige markedsføringstiltag i forskellige markedsføringskufferter, der kan tages i brug afhængigt af om det fx gælder nybyggeri eller tomgangsproblemer.

Det er dog vigtigt også at tænke i internetbaner, når budskabet skal ud. I vores digitale samfund er boligorganisationernes og -afdelingernes nye hjemmesider det første, som en boligsøgende møder. Derfor er et vigtigt markedsføringsredskab i forbindelse med boligudlejning en opdateret og levende hjemmeside, og det er derfor et vigtig del af vores kursus for webredaktører.



Nye kunder i 2011

Omkring 2.200 enheder har Domeas tre nye kunder tilsammen bragt med sig ind i Domea-familien i 2011.

Maj i 2011 var en god måned i Domea. Hele tre nye kunder valgte her at få Domea som forretningsfører. Først blev beslutningen taget i Boligforeningen ASBO, derefter Jelling Boligselskab og endelig Andelsboligforeningen af 1941 i Ringsted.

Efter et midlertidigt samarbejde med Domea valgte Boligforeningen ASBO fra Als den 17. maj helt at lade Domea overtage administrationen af deres boliger. ASBO afbrød dermed et turbulent samarbejde med sin tidligere forretningsfører, og en ny forretningsføreraftale trådte i kraft den 1. juni 2011.

Den 19. maj fulgte Jelling Boligselskab så trop med en underskrevet aftale om administration af deres ni afdelinger i Jelling. Den primære anledning til aftalen var fremtidssikring af boligselskabet, der ønskede sig en administrator, hvis størrelse og styrke kan håndtere de udfordringer, som en moderne almen boligorganisation står over for.

Endelig valgte Andelsboligforeningen af 1941 i Ringsted Domea som forretningsfører den 24. maj. Det var en udvidelse af et samarbejde, der blev indgået tidligere på året, der indebar, at Domea leverede it-systemer og regnskaber til andelsboligforeningen. Derfor var det i høj grad også muligheden for specialishjælp i Domeas Landscenter, der gjorde samarbejdet attraktivt for den nye kunde.

De tre boligselskaber bringer tilsammen omkring 2.200 lejemål med sig ind i Domea.



Andelsboligforeningen af 1941.



Jelling Boligselskab.



Boligforeningen ASBO.



Vokseværk i Energi & Miljø

Efter at have været en forretningsenhed i Domea voksede Energi & Miljø sig i 2011 stor og blev sit eget andelsselskab.

Energi & Miljø er vokset med rekordfart siden sin etablering som selvstændig enhed i Domea den 1. maj 2011. Nu er det et andelsselskab med hele fem selskaber som andelshavere. De administrerer tilsammen mere end 45.000 boliger fordelt på 870 boligafdelinger, hvor mere end 75.000 mennesker har deres bolig.

De fem andelshavere af Energi & Miljø er AAB Skive, Boligselskabet Viborg, Boligselskabet Fruehøjgaard, AL2bolig og Domea. Med afdelinger i både Frederikssund og Viborg har Energi & Miljø dermed opnået landsdækkende forankring.

Energi & Miljø a.m.b.a. blev stiftet i oktober 2011, og selskabets primære mål er at levere viden om energiledelse og -styring til andelshaverne. Alt med henblik på at reducere beboernes stærkt stigende udgifter til varme, vand og el.

Specialisterne i Energi & Miljø kommer både store og små boligorganisationer til gavn. Det kræver nemlig stor specialviden at optimere ejendomsdriften, så både økonomien og klimaet vinder på det.

Hidtil har boligorganisationer og -afdelinger måttet skyde store summer efter ekstern konsulenthjælp eller selv prøvet at orientere sig i junglen af lovgivningskrav og mærkningsordninger på energiområdet. Men i Energi & Miljø er der nu en samarbejdspartner med rod i den almene boligsektor. Energi & Miljø er således de almene boligorganisationers rådgiver i alle spørgsmål, hvad angår energirigtig ejendomsdrift, og da andelshaverne er del af kundegruppen er der sikkerhed for målrettet ekspertviden og -erfaring.

Selskabet arbejder primært med at minimere energiforbruget i almene boliger ved at udarbejde det lovpligtige energimærke for alle afdelinger og investere i kompetenceudvikling af både inspektører,

driftschefer og ejendomsmestre. Desuden vil der blive gennemført årlige og halvårslige energisyn, hvor energikonsulenter sikrer sig en optimal drift af eksisterende anlæg.

Energi & Miljø udvikler løbende digitale løsninger til forbrugsmålninger i boligerne, lige som selskabet gennemfører pilotprojekter for bygherrevejledninger til energireoveringer.



... der blive gennemført årlige og halvårslige energisyn, hvor energikonsulenter sikrer sig en optimal drift af eksisterende anlæg.

Boom i lavenergiboliger

Størstedelen af Domeas mange nybyggerier bliver lavenergiboliger i energiklasse 1, selv om dette først er et krav til alle bygherrer fra 2015.



Sixtus

Domea er det mest byggende administrationselskab i Danmark. I alt 1.500 boliger fordelt på 39 byggeprojekter er igangsat i 2011, og samtlige er igangsat inden for budgetrammen. Det er værd at hæfte sig ved, at hele 1.000 af disse boliger er lavenergiboliger. Det betyder, at varmeforbruget bliver ekstraordinært lavt. I et nyt byggeri, som opfylder Energiklasse 1, kan en familie på 2 voksne og 2 børn nøjes med en udgift på ca. 350 kroner om måneden til opvarmning.

Det er først fra 2015, at bygningsreglementet strammes op med et krav om, at alle bygherrer skal bygge i Energiklasse 1. Men der er ingen grund til at vente, og derfor anbefaler Domeas bestyrelse alle sine kunder at bygge i Energiklasse 1. I forhold til et traditionelt byggeri er det teknisk ikke svært at bygge boliger i den mest klimavenlige energiklasse. Det er primært et spørgsmål om at bruge tykkere isolering i loft, mure og fundament, etablere genindvinding af varme og anvende lavenergiglas i vinduer.

De kommende år vil byde på et meget lavere antal nye boliger om året. Til gengæld har Domea 75 renoveringsprojekter med tusindvis af boliger på vej igennem Landsbyggefondssystemet, så Domeas Byggeafdeling får nok at se til de kommende år.



Tårup Strandpark, Kerteminde



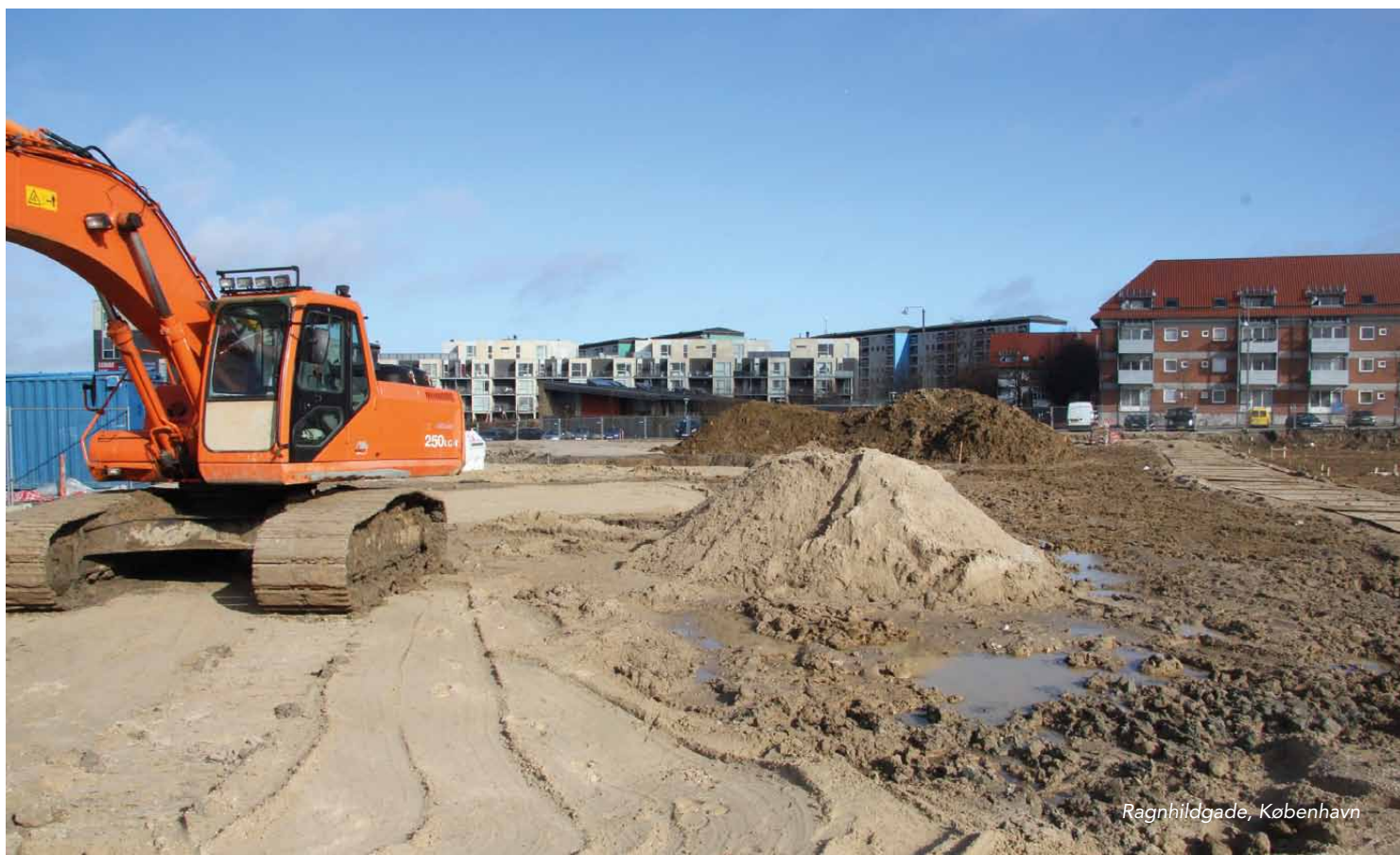
... hele 1.000 af
disse boliger er
lavenergiboliger



Emil Møllers Gård, Horsens



Æblelunden, Stenløse



Ragnildgade, København

Et travlt webår

800 lokale hjemmesider, et nyt Intranet til medarbejderne og en ny flot hjemmeside til Domea blev præsenteret i løbet af det forgangne år.

1. april 2011 blev dagen, hvor Domeas nye hjemmeside kom i luften, og i perioden herefter blev de ca. 800 organisations- og afdelingshjemmesider præsenteret ved regionsmøder i hele landet. Og endelig kunne vi den 15. december runde året af med at lancere det nye Intranet for Domeas medarbejdere og ejendomspersonalet rundt om i landet.

Det betyder, at Domeas storstilede webprojekt nu er gået fra udviklingsfase til drift, og at beboerdemokrater og medarbejdere i hele landet har en stribe nye digitale værktøjer, der kan lette deres arbejde.

Selvbetjening og information

På de omkring 800 organisations- og afdelingshjemmesider er der især lagt vægt på højere service, samarbejdsredskaber til bestyrelserne og bedre muligheder for selvbetjening.

Alle bestyrelser har via deres hjemmeside fået et digitalt bestyrelsesrum, hvor medlemmerne i fortrolighed kan debattere emner, dele en kalender, arkivere dokumenter eller uddele opgaver til hinanden.

Derudover får samtlige beboere i foråret 2012 adgang til Min bolig-fanen på deres afdelingshjemmeside. Ved at logge ind kan de se vigtige oplysninger om deres bolig, eksempelvis varmeregnskaber og breve fra Domea.

Med de særlige 'lukkede rum' kommer der en direkte kommunikationskanal mellem Domea, bestyrelser og beboere. Domea har således mulighed for at sende nyheder direkte til bestyrelser og beboere, ligesom bestyrelserne kan kommunikere direkte til beboerne.

Domea
dit hjem

For beboere For bestyrelser Spørgsmål

Søg bolig Domea lokalt Aktuelt Om Domea Kontakt

Vi bygger nyt i Horsens og Vejle

Søg bolig
Skriv dig på venteliste til en ny bolig

Se plads på ventelisten
Hvis du allerede er skrevet op, kan du se din placering

Se ledige boliger lige nu
Få et hurtigt overblik over ledige boliger netop nu

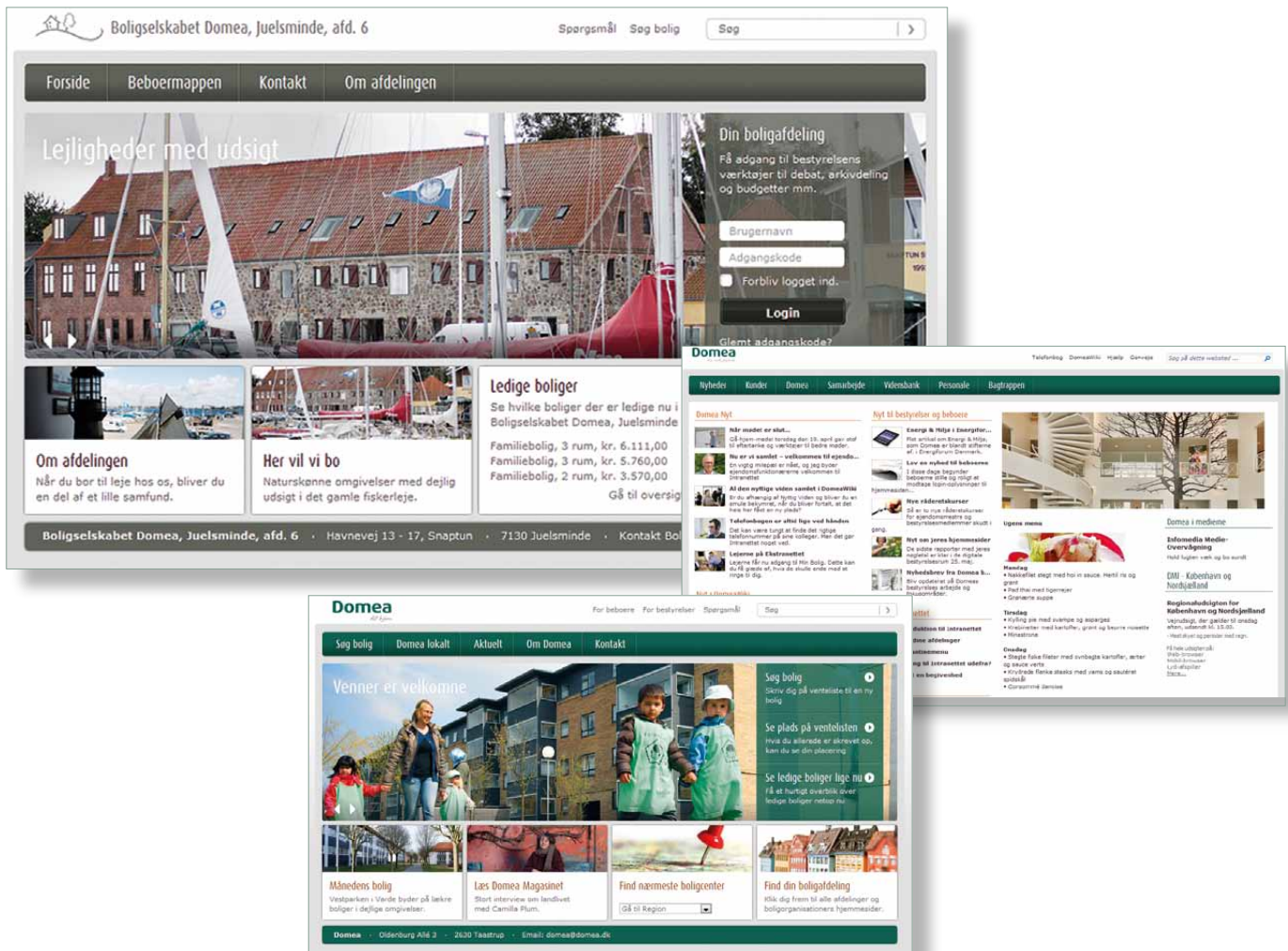
Månedens bolig
Moderne familieboliger på Fynsgade centralt i Fredericia.

Nyt byggeri i Solrød
Første spadestik blev taget til Lavenergibyggeriet Trylleskoven.

Find nærmeste boligcenter
Gå til Region

Find din boligafdeling
Klik dig frem til alle afdelinger og boligorganisationers hjemmesider.

Domea · Oldenburg Allé 3 · 2630 Taastrup · Email: domea@domea.dk



Markedsføring til boligsøgende

Da en boligorganisations kerneforretning er at give mennesker et hjem, er der også tænkt på de boligsøgende. Internettet er den boligsøgendes primære værktøj til at finde en ny bolig. Og det betyder, at en opdateret boligorganisations- og afdelingshjemmeside, der præsenterer sine ledige boliger på en god måde, kan afhjælpe tomgange.

Derfor er samtlige hjemmesider lavet i et appetitligt format, hvor der er plads til mange billeder af og information om afdelingen.

Domea.dk – den boligsøgendes indgang

Domea.dk er spydspidsen i Domeas eksterne kommunikation. Derfor har det været en vigtig del af et digitalt ansigtsløft at få vores hjemmeside opdateret til nutidens standarder. Det har resulteret i en overskuelig hjemmeside, hvor en gæst hurtigt kan blive klogere på Domea som bygge- og boligadministration.

Men da det netop er de boligsøgende, som er i fokus på denne hjemmeside, er der lagt stor vægt på Søg bolig-funktionerne, og interesserede nye lejere kommer hurtigt videre til de lokale hjemmesider.

Medarbejdernes Intranet

Webprojektets sidste ben er medarbejdernes nye Intranet. Her kan både ejendomsfunktionærer og alt administrativt personale holde sig orienteret om nyheder, finde rapporter og forretningsgange ved hjælp af en nem søgefunktion og have et digitalt arbejdsrum, hvor fx projektgrupper på tværs af afdelinger kan dele dokumenter og information.

Resultatet er en omfattende webløsning, der tilgodeser samtlige interessenter i Domea og giver mulighed for lettere arbejdsgange. Det digitale univers er dog altid i bevægelse, og derfor er det vigtigt aldrig at hvile på laurbærene. Derfor anser vi kun webløsningen i sin nuværende form for at være en version 1.0, og udvikling af de digitale værktøjer er en fast opgave.



Succes med uddannelsesstilbud

Der var stor tilslutning til Domeas kurser i 2011, og det har givet både bestyrelsesmedlemmer og ejendomspersonale et markant kompetenceløft.



Bestyrelserne i de lokale almene boligorganisationer udfører et vigtigt hverv. I deres fritid arbejder de for at opnå de bedst mulige forhold for folks hjem og sikre, at alt er som det skal være.

Det kræver indsigt i budgetstyring, styrke til at agere på den boligpolitiske arena og organisatoriske evner til at tilrettelægge og gennemføre afdelingsmøder samt andre beboerarrangementer. Disse udfordringer kræver viden og kompetencer, som man har mulighed for at tilegne sig gennem Domeas målrettede og korte kurser. Disse kurser er designet til at give præcis de redskaber, der skal til for at

håndtere den aktuelle situation og de aktuelle udfordringer i boligafdelingerne.

Kursusaktiviteten går hånd i hånd med den uddannelsespolitik, som en stor del af de administrerende boligorganisationer gennem de senere år har vedtaget for ejendomsfunktionærer og beboerdemokrater. Og det har givet resultater.

I 2011 havde vi stor succes med kurserne og hele 810 kursusforløb for bestyrelsesmedlemmer blev afviklet mod 250 i 2010. Det svarer i grove træk til, at hvert andet bestyrelsesmedlem gennemførte et kursus i løbet af året. Årets topscorer var kurset Det digitale bestyrelsesrum, der tiltrak hele 300 kursister og blev afviklet over hele landet.

Også ejendomspersonalet fik i 2011 løftet it-kompetencerne. Alle ejendomsfunktionærer fik tilbudt en helt personlig test i it-færdigheder, der blev fulgt op af relevant efteruddannelse i fx anvendelse af internet og de mest almindelige kontorprogrammer, som mail, kalender og tekstbehandling. Målet er at sikre alle ansatte et seriøst kompetenceløft, så alle kan betjene de it-baserede værktøjer.

En optælling blandt kurser for ejendomsfunktionærer viser også, at bedre it-anvendelse var det mest populære med godt 200 kursusdage. Herefter følger Bedre fraflytningssyn samt Brandbekæmpelse og førstehjælp, der indtager en delt andenplads med cirka 100 kursusdage hver.



Nye kontorer til Vejle og Landscenter

Nye omgivelser satte sit præg på det forgangne år, og både Boligcenter Vejle og Domeas Landscenter fik nye lokaler.

Fra den 1. januar 2012 har Domea administreret ca. 6.000 boliger i Region Midt- og Vestjylland, og den kraftige vækst i antallet af administrerede boliger har krævet større lokaler. Væksten skyldes både nybyggeri og nye administrationsaftaler med almene boligorganisationer i regionen.

Derfor har Boligcenter Vejle siden den 1. oktober serveret sin store kundebase fra den centrale adresse Damhaven 1 i Vejle.

Også Domeas Landscenter har fået plads til alle i de nye åbne kontorlokaler på Oldenburg Allé 3 i Høje-Taastrup, hvor de lyse kontorer og gode mødefaciliteter giver større råderum og åbner for en bedre vidensdeling på tværs af afdelingerne i Landscentret. Efter mange år i Borgergade er Landscentret dermed rykket længere ind i landet, hvilket gør transporttiden betragteligt kortere for kunder og kolleger, der kommer fra resten af landet.

Regnskabet for 2011

Domeas samlede regnskab består af fire delregnskaber. Et regnskab for Domeas hovedaktivitet – administration af almene boliger og tre sideaktivitetsregnskaber herunder driften af Domeas fritidshus, ekstern ejendomsadministration af et mindre antal ejerforeninger og andelsboligforeninger samt kapitalindskud i to tilknyttede virksomheder - Domea Byg og Service a/s samt Energi og Miljø a.m.b.a.

Domeas samlede årsresultat inklusive finansielle poster og investeringer viser et overskud på 0,9 mio. kr. mod et budgetteret overskud på 0,2 mio. kr. uden indregning af investeringer og ekstraordinære omkostninger.

Indtægterne androg 158,3 mio. kr. mod budgetterede 144,6 mio. kr. – en samlet merindtægt på knap 14 mio. kr. Der er to hovedforklaringer på den markante merindtægt – dels oversteg byggesagshonorarerne budgettet med 8,5 mio. kr., dels voksede administrationshonorarer og lovpligtige honorarer med 5,1 mio. kr., primært som følge af tilgang af nye administrationskunder.

Administrationshonorarerne udgjorde samlet set 111,9 mio. kr., hvilket var 1 mio. kr. lavere end året før. De lovmæssige gebyrer på forbrugsregnskaber, antenneregnskaber, ventelistegebyrer mv. udgjorde 17,5 mio. kr. mod 16,1 mio. kr. i 2010. Byggesagshonorarerne endte under ét på 28,9 mio. kr. mod 20,7 mio. kr. året før.

På omkostningssiden androg de ordinære poster 157,9 mio. kr. mod et budget på 145,7 mio. kr. Altså et merforbrug på 12,2 mio. kr. i forhold til budgettet. Der er også her to hovedforklaringer på afvigelser, dels tilgang af ekstra medarbejdere, ekstra lokaleudgifter, it-omkostninger mv. som følge af virksomhedsovertagelse af to boligadministrationer i henholdsvis Ringsted og Augustenborg – dels engangsomkostninger i forbindelse med afvikling af vores hidtidige lejemål i Borgergade, København.

Personaleomkostninger til lønninger, pension, uddannelse, overarbejde mv. er regnskabets største enkeltpost med tilsammen 112 mio. kr. Dette svarer til godt 70 % af de ordinære omkostninger. Personaleomkostningerne er siden 2010 steget med 4,9 mio. kr. – primært på baggrund af otte ekstra medarbejdere i forbindelse med virksomhedsoverdragelser.

Øvrige omkostninger til kontorhold, it, lokaler samt afskrivninger mv. udgjorde 39,2 mio. kr. mod 33 mio. kr. året før. Tilvæksten på 6,2 mio. kr. dækker over, at vi i 2011 har afholdt engangsomkostninger til frigørelse af vores huslejeoplygtelser i det tidligere lejemål i Borgergade, København samt har bogført øgede afskrivninger som følge af udskiftning af ældre it-udstyr og it-programmer. I løbet af 2011 er alle Domeas arbejdsstationer udskiftet med nye pc'ere, og i tilknytning hertil er der indkøbt nye it-programmer til erstatning for de eksisterende 2003-versioner.

Nettoadministrationshonoraret pr. lejemålsenhed er for 2011 opgjort til kr. 3.080,- mod kr. 3.268,- året før. Det gennemsnitlige antal medarbejdere i Domea var i 2011 på 200 medarbejdere mod 193 året før.

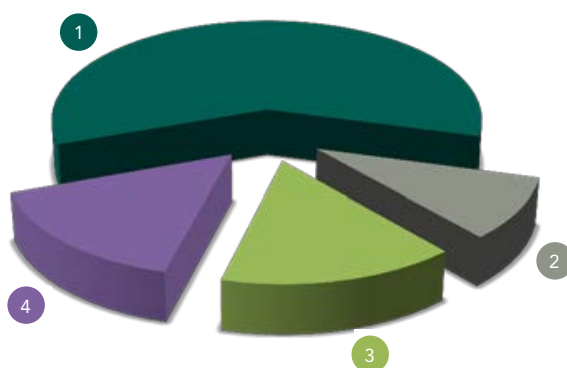
Renteindtægterne androg i 2011 3,2 mio. kr. mod 2,8 mio. kr. i 2010. Samlet set blev Domeas resultat for ekstraordinære poster et overskud på 3,6 mio. kr. set i forhold til et budgetteret resultat på 1,2 mio. kr.

Som følge af investeringsprojekter inden for webudvikling samt investeringer i øget kundetilgang blev der afholdt ekstraordinære omkostninger på 2,7 mio. kr.

Derved fremkommer et samlet årsresultat på 0,9 mio. kr.

Domeas ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

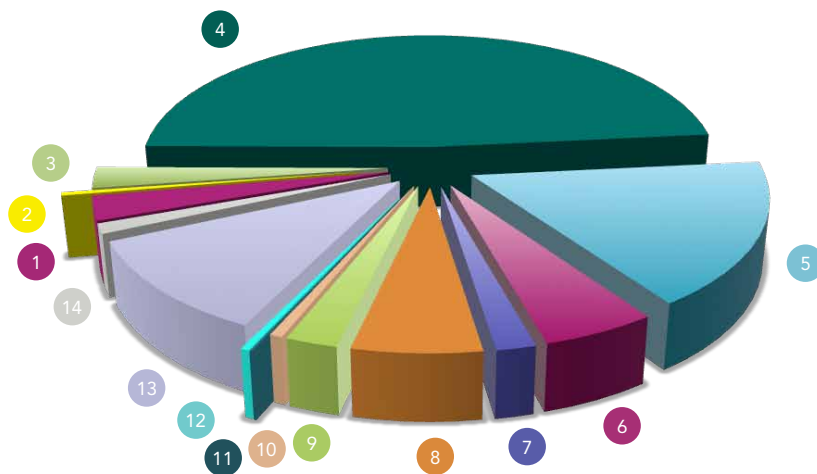
	Årsregnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012
	i 1000 kr.	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Indtægter			
Administrationshonorarer	111.882	109.487	116.616
Lovmæssige gebyrer	17.476	14.720	16.298
Byggesagshonorarer og særlige aktiviteter	28.920	20.377	18.950
Indtægter i alt	158.278	144.584	151.864



INDTÆGTER I MIO. KR.

- 1 111,9 mio. kr. Administrationshonorarer
- 2 17,5 mio. kr. Lovmæssige gebyrer
- 3 28,8 mio. kr. Renteindtægter
- 4 28,9 mio. kr. Byggesagshonorarer m.v.

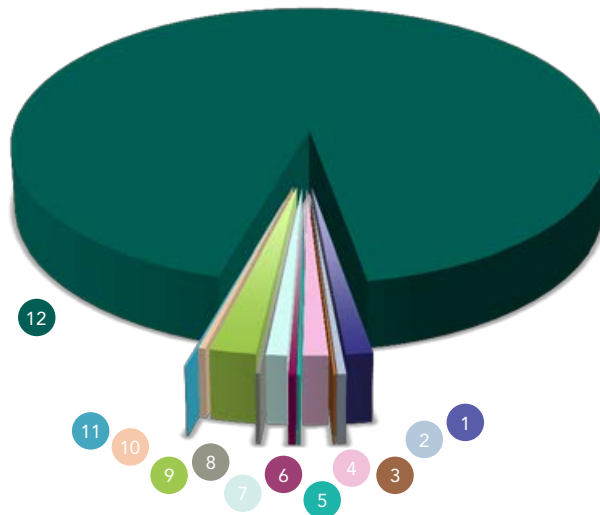
	Årsregnskab 2011	Budget 2011	Budget 2012
	i 1000 kr.	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Udgifter			
Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v.	6.592	6.023	6.168
Personaleudgifter	112.015	107.595	110.960
Kontorudgifter og andre administrationsudgifter	39.254	32.081	33.561
Udgifter i alt	157.860	145.699	150.689
Resultat før renter og ekstraordinære poster	418	-1.115	1.175
Renteindtægter	28.847	22.546	46
Renteudgifter fællesforvaltning	-25.678	-20.250	0
Resultat før ekstraordinære poster	3.586	1.181	1.221
Ekstraordinære indtægter	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	-2.664	-1.000	-1.000
Resultat	922	181	221
Udbytte til garanterne	-13		



UDGIFTER I MIO. KR.

- | | |
|---|---|
| 1 6,6 mio. kr. Bestyrelsesvederlag, møder, kontingenter m.v. | 8 14,1 mio. kr. Kontorlokaleudgifter |
| 2 0,9 mio. kr. Bestyrelsesvederlag | 9 5,7 mio. kr. Afskrivninger, driftsmidler |
| 3 5,7 mio. kr. Møder, kontingenter m.v. | 10 1,4 mio. kr. Særlige aktiviteter |
| 4 112 mio. kr. Personaleudgifter | 11 0,3 mio. kr. Revision |
| 5 39,2 mio. kr. Kontorudgifter og andre administrationsudgifter | 12 0,9 mio. kr. Tilskud til sideaktiviteter m.v. |
| 6 12,5 mio. kr. Kontorholdsudgifter | 13 25,7 mio. kr. Renteudgifter, fællesforvaltning |
| 7 4,3 mio. kr. It | 14 2,7 mio. kr. Ekstraordinære udgifter |

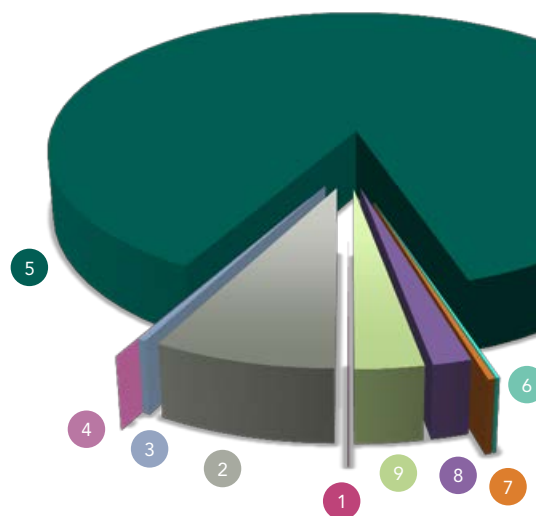
	Årsregnskab 2011	Årsregnskab 2010
	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Administrationsbygninger	12.348	12.460
Inventar	3.911	2.518
Biler	1.059	1.030
It	11.499	5.730
Andre anlægsaktiver	1.298	4.278
Finansielle aktiver:		
Kapitalinds kud, sideaktiviteter	3.250	1.550
Særstøttelån	9.536	10.054
Deposita	1.911	2.542
Anlægsaktiver i alt	44.812	40.161
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender:		
Boligorganisationer	21.111	19.873
Andre tilgodehavender	3.277	4.016
Forudbetalte udgifter	887	708
Værdipapirer & Likvide beholdninger	903.387	775.443
Omsætningsaktiver i alt	928.663	800.039
Aktiver i alt	973.474	840.201



AKTIVER I MIO. KR.

- | | | | |
|---|---|----|--|
| 1 | 12,3 mio. kr. Administrationsbygninger | 7 | 9,5 mio. kr. Særstøttelån |
| 2 | 3,9 mio. kr. Inventar | 8 | 1,9 mio. kr. Deposita |
| 3 | 1,1 mio. kr. Biler | 9 | 21,1 mio. kr. Boligorganisationer |
| 4 | 11,5 mio. kr. It | 10 | 3,3 mio. kr. Andre tilgodehavender |
| 5 | 1,3 mio. kr. Andre anlægsaktiver | 11 | 0,9 mio. kr. Forudbetalte udgifter |
| 6 | 3,3 mio. kr. Kapitalinds kud, sideaktiviteter | 12 | 903,4 mio. kr. Værdipapirer & Likvide beholdninger |

	Årsregnskab 2011	Årsregnskab 2010
	i 1000 kr.	i 1000 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Garantikapital	257	254
Opskrivningshænlæggelser	0	0
Arbejdskapital	75.869	77.464
Egenkapital i alt	76.126	77.718
Gæld		
Prioritetsgæld	3.535	3.908
Deposita	51	51
Administrerede enheder	844.174	712.446
Leverandører	1.384	1.042
Omkostninger	3.024	2.317
Feriepengeforpligtigelse	16.215	13.898
Anden kortfristet gæld	28.965	28.821
Gæld i alt	897.349	762.482
Passiver i alt	973.474	840.201



PASSIVER I MIO. KR.

- | | | | |
|---|---------------------------------------|---|--|
| 1 | 0,3 mio. kt. Garantikapital | 6 | 1,4 mio. kr. Leverandører |
| 2 | 75,9 mio. kr. Arbejdskapital | 7 | 3 mio. kr. Omkostninger |
| 3 | 3,5 mio. kr. Prioritetsgæld | 8 | 16,2 mio. kr. Feriepengeforpligtigelse |
| 4 | 0,1 mio. kr. Deposita | 9 | 28,9 mio. kr. Anden kortfristet gæld |
| 5 | 844,2 mio. kr. Administrerede enheder | | |

Her finder du Domea



Boligcenter Hjørring
Vestergade 8
9800 Hjørring
Telefon 76 64 66 70
Fax 76 64 66 71
hjoerring@domea.dk



Boligcenter Give
Enggade 14 B, st.
7323 Give
Telefon 76 64 67 80
Fax 76 64 67 81
give@domea.dk



Boligcenter Vejle
Damhaven 1, 1. sal
7100 Vejle
Telefon 76 64 67 50
Fax 76 64 67 51
vejle@domea.dk



Boligcenter Varde
Jernbanegade 4, st. th.
6800 Varde
Telefon 76 64 67 90
Fax 76 64 67 91
varde@domea.dk



Boligcenter Haderslev
Naffet 2
6100 Haderslev
Telefon 76 64 67 00
Fax 76 64 67 01
haderslev@domea.dk



Boligcenter Augustenborg
Hertugtorvet 14
6440 Augustenborg
Telefon 74 47 26 18
Fax 74 47 20 08
post@asbo.dk



Boligcenter Faaborg
Engvej 15
5600 Faaborg
Telefon 76 64 67 40
Fax 76 64 67 41
faaborg@domea.dk



Boligcenter Svendborg
Mølmarksvej 155
5700 Svendborg
Telefon 76 64 67 20
Fax 76 64 67 21
fyn@domea.dk



Boligcenter Nykøbing F
Frisegade 26
4800 Nykøbing F
Telefon 76 64 66 40
Fax 76 64 66 41
nykobingf@domea.dk



Boligcenter Holbæk
Kløverstien 205
4300 Holbæk
Telefon 76 64 66 00
Fax 76 64 66 01
holbaek@domea.dk



Boligcenter Frederikssund
Færgeparken 21
3600 Frederikssund
Telefon 76 64 66 20
frederikssund@domea.dk



Boligcenter Ringsted
Næstvedvej 42
4100 Ringsted
Telefon 76 64 66 60
Fax 76 64 66 61
ringsted@domea.dk



Boligcenter Høje-Taastrup
Oldenburg Allé 3
2630 Taastrup
Telefon 76 64 65 80
Fax 76 64 64 65
hoje-taastrup@domea.dk