

ORGANISATIONS- BESTYRELSENS

ÅRSBERETNING

2024

Endnu et år er gået. Og vi gør – traditionen tro – status på repræsentantskabsmødet i maj.

Det sker med en god ro i maven, også selv om omverdenen bestemt ikke er præget af fred og forudsigelighed.

2024 var et godt år i DOMI Bolig. I vores mange boligafdelinger trives de fleste, og vi får gennemgående positive tilbagemeldinger, når vi spørger vores beboere om deres tilfredshed med DOMI Bolig. Men vi er også opmærksomme på de områder, hvor vi kan præstere bedre, og hvor vi skal gøre en indsats for at skabe endnu bedre forhold.

2024 var præget af høj aktivitet. Vi fik sat gang i nybyggerier og mange renoveringsprojekter, og rundt omkring i afdelingerne var der et væld af aktiviteter – beboerne imellem.

Vores medarbejdere leverede endnu engang en loyal og engageret indsats. Både på kontoret og 'i marken'. Tak for dem.

Vi er måske ikke den største boligorganisation i landet. Men vi er ikke bange for at engagere os både lokalt og nationalt, prøve nye initiativer og ideer af, og i det hele taget tænke ud af boksen. Det flugter i øvrigt helt med vores vision, der blev formuleret for mere end 10 år siden:

Vi vil være en nytænkende boligorganisation, som i kraft af et levende beboerdemokrati, udfordrer og udvikler vores måde at bo på.

Tak for 2024.

UDGIVET AF

Herdis Larsen

Torben Lokjær

Jytte Bie

John Hedegård

Karen Hansen

Rikke Kristine Skovsgaard

Morten Niebuhr Andersen


DOMI
BOLIG

ÅRETS GANG I DOMI BOLIG

JANUAR: MEDLEM AF ALMENNET

Fra januar 2024 bliver DOMI Bolig en del af AlmenNet, et landsdækkende alment udviklingsforum, hvor 59 boligorganisationer i forening gennemfører en lang række projekter, der fremtids-sikrer almene boligområder. Medlemskabet giver DOMI Bolig adgang til en masse nyttig viden til gavn for beboere, boligorganisationen og samfundet.



FEBRUAR: KOLLEGER PÅ VINDUESKIGGERI

En mindre delegation af vores service- og projektmedarbejdere var på besøg hos Kastrup A/S i Skive, som producerer de træ-/alu-vinduer og -døre, der de senere år er blevet installeret i flere af DOMI Boligs afdelinger i forbindelse med renoveringer.

MARTS: ÅBEN BOLIG I LØKKEGÅRDS-PARKEN

Den første lørdag i marts inviterede vi til 'åben bolig' i den nye afdeling Løkkegårds-parken i Odder. Her kunne Anne og Cathrine fra DOMI Bolig vise en ny-bygget og møbleret 4-værelses bolig frem for de (mange) nysgerrige gæster.



APRIL: NYSGERRIGE PÅ AFFALDSSORTERING

63 beboere fra Katrineholmsallé, Pilevænget og Højvænget i Odder stimlede sammen i begyndelsen af april for at blive klogere på det nye affaldssystem i Odder kommune. Renosyd var inviteret til at "tegne og fortælle" og svare på spørgsmål fra beboerne. Og spørgelysten var stor.

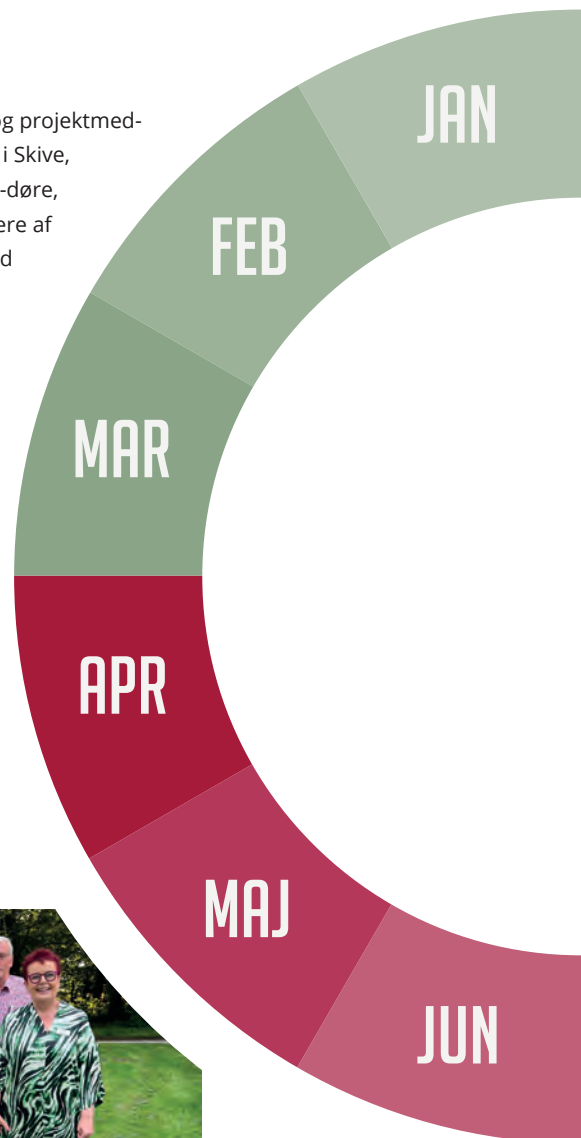
MAJ: GENVALG TIL ORGANISATIONSBESTYRELSEN

På det årlige repræsentantskabsmøde var der genvalg over hele linjen, så organisationsbestyrelsen også i det kommende år, er som vi kender den. Dog blev Laura Fenge valgt som ny suppleant.



JUNI: 60 ÅR I SAMME BOLIG

På lejekontrakten står 1. juni 1965. Per Tvedsborg, som mange i DOMI Bolig kender for hans altid smittende humør og store engagement i afdelingen, har dermed boet i den samme bolig i 60 år. Den bedrift blev naturligvis markeret med besøg og blomster.



ÅRETS GANG I DOMI BOLIG

ÅRETS GANG I DOMI BO

DECEMBER: JUL FOR DE YNGSTE BEBOERE

Der var store smil og røde kinder, når vores yngste beboere i december kom forbi vores administration i Tornøegade for at hænge deres julesokker på trappen.

Heldigt for alle, så dumpede der i løbet af december forskellige godter ned i alle sokker.



NOVEMBER: NYVALGTE PÅ KURSUS

24 nyvalgte medlemmer af vores afdelingsbestyrelse havde sagt 'ja tak' til kurset 'Afdelingsbestyrelsens opgaver og roller', som vi holder hvert år efter afdelingsmøderne. Karen Hansen og John Hedegård fra DOMI Boligs organisationsbestyrelse var værter og gav deltagerne en introduktion til afdelingsbestyrelsens opgaver og roller.



OKTOBER: BEBOERUNDERSØGELSE

Alle husstande fik i oktober mulighed for at deltage i vores store beboerundersøgelse. Svarene indgår i vores arbejde med – løbende – at udvikle DOMI Bolig. Og første træk efter undersøgelsen var, at repræsentantskabet før jul og siden organisationsbestyrelsen har brugt undersøgelsen i sit strategiarbejde.

SEPTEMBER: GRØN PRIS TIL DOMI BOLIG

Organisationsbestyrelsen i DOMI Bolig løb med Odder Kommunes 'Den Grønne Pris' for sin inspirerende indsats for klimaet. Prisen uddeles hvert år til enkeltpersoner, grupper, foreninger eller organisationer, der har ydet en særlig indsats for at styrke den grønne udvikling i kommunen.



JULI: FERIESTEMNING

Sommerferien hviler dejligt over det meste af boligorganisationen. Administrationen kører på lavt blus og i driften afvikles der også ferie, når det er muligt. Servicetelefonen er dog åben som altid. I mange afdelinger bliver der enten pustet ud efter eller samlet kræfter til årets sommerfest.

AUGUST: 40 AFDELINGSMØDER PÅ 17 DAGE

Sensommeren er lig med de årlige ordinære afdelingsmøder. 40 blev det til i år, inden for 17 dage. Det er vores målsætning, at alle afdelinger har en afdelingsbestyrelse. Og det lykkedes at få valgt yderligere fire i år. Så nu mangler vi 'blot' de sidste 7.

NYBYGGERI

NYBYGGERI

NYBYGGERI

NYBYGGERI

Vi ønsker at bevare og styrke DOMI Bolig som en selvstændig og stærk boligorganisation. Derfor har vi også en ambitiøs strategi for vækst gennem nybyggeri.

Nye boliger bidrager ikke kun til at skabe hjem for de nye beboere.

De er også med til at styrke vores organisation. Både under udvikling og udførelse af byggerierne og sidenhen i vores daglige drift.

I 2024 havde vi enten aktuelle nybyggeri eller planlagte byggesager med tilsammen cirka 200 nye boliger.

MALLING, MÅRSLET OG SOLBJERG

AFTALER OM NYBYGGERIER I MALLING, MÅRSLET OG SOLBJERG

I løbet af 2024 indgik vi også aftaler om tre nye byggeprojekter, som alle er planlagt til opstart i 2. halvår 2026.

- 60 boliger i Mårslet
- 60 boliger i Kornbyen i Malling
- 51 boliger i Solbjerg



ODDER

INDFLYTNING I LØKKEGAARDSPARKEN

I løbet af foråret blev nøglerne til 72 boliger i Løkkegaardsparken uddelt til nye beboere. Og den nye afdeling summer allerede af liv og fællesskaber. Afdelingen rummer 38 lejligheder og 34 rækkehuse i både ét og to plan.



TUNØ

FØRSTE SPADESTIK PÅ TUNØ

Vores boligprojekt på Tunø, hvor vi opfører otte boliger på den gamle skolegrund, blev for alvor synligt på den skønne ø efter første spadestik i september. Siden er den gamle lærerbolig revet ned, og i løbet af vinteren er grunden blevet forberedt til opførelsen af de otte træhuse. Vi forventer, at de nye boliger er klar til indflytning i slutningen af 2025.



HUNDSLUND

FØRSTE SPADESTIK I HUNDSLUND

Det er også otte boliger, vi opfører i Hundslund. Her nåede vi til første spadestik sidst i november. De nye boliger er efter planen indflytningsklare oktober 2025.



RENOVERINGER

RENOVERINGER

RENOVERINGER

RENOVERINGER

Velholdte boliger til en rimelig husleje. Det er både fundamentet og forudsætningen for, at vi kan fastholde og tiltrække beboere og fortsat være et attraktivt tilvalg. I hver enkelt afdeling gælder det derfor om at finde balancen, når der afsættes midler til vedligeholdelse.

Gennem mange år har vi derfor haft fokus på hver enkelt boligafdelings opsparing (henlæggelser) til netop planlagt vedligeholdelse, og vi møder generelt en stor forståelse hos vores beboere for nødvendigheden af at spare op.



HELHEDSPLAN MED STØTTE FRA LANDSBYGGEFONDEN

En omfattende renovering af vores Afdeling 9, Nørregade, i Odder blev efter en lang proces sat i gang i 2024. Renoveringen gennemføres med støtte fra Landsbyggefonden og omfatter blandt andet tagrenovering, nye døre og vinduer, facaderenovering, renovering af badeværelser og køkkener og nye altaner. Når beboerne – som har været genhusede gennem hele forløbet – kan flytte tilbage i forsommeren 2025 – vil de opleve et betydeligt løft af indeklimaet og fald i varmeregningen.

AFDELING SAGDE NEJ TIL HELHEDSPLAN – MEN JA TIL RENOVERING

Beboerne i afdeling 7 – som stod foran en renovering svarende til afdeling 9 – sagde i november 2024 nej til deres helhedsplan. Dermed bortfalder muligheden for støtte fra Landsbyggefonden. Til gengæld har vi i stedet fået friere rammer til at sammensætte renoveringsprojektet i samarbejde med afdelingen, og der arbejdes i 2025 derfor videre med et egenfinansieret projekt.

OPSPARING DÆKKEDE TAGUDSKIFTNINGER

2024 bød på fire omfattende tagprojekter, plus en del supplerende arbejder, i afdelingerne 13, 14, 36 og 37. Med et samlet budget på 64. mio. kroner.

I tre af afdelingerne blev arbejdet dækket af opsparingen. I den sidste afdeling blev 10 ud af budgettets 20 mio. kroner dækket af afdelingens opsparing.

De polstrede opsparingskonti i hver afdeling er gode eksempler på, hvordan vi kan undgå voldsomme huslejstigninger på trods af omfattende vedligeholdelsesopgaver.



DEMOKRATI FÆLLESSKABER DEMOKRATI FÆLLESSK

Med beboerdemokratiet som fundament udvikler og administrerer vi almene boliger af høj kvalitet og nytænker samtidig vores beboerservice og -ydelser. Sådan lyder vores mission.

Derfor er arbejdet med at understøtte og udvikle vores beboerdemokrati en væsentlig og grundlæggende del af vores arbejde i DOMI Bolig.

FLERE AFDELINGSBESTYRELSE

Beboerdemokratiet er fundamentet i DOMI Bolig, og vi gjorde i 2024 en ekstra indsats for at inspirere og opfordre beboere til at melde sig til de lokale afdelingsbestyrelser.

Vi gik ind i året med 11 afdelinger uden bestyrelse. Efter sensommerens afdelingsmøder var tallet faldet til 7. Så vi er på vej. Men ikke i mål.

Vores organisationsbestyrelse har nedsat en lille taskforce, som hjælper og støtter beboere, som gerne vil arbejde for at etablere en lokal bestyrelse.

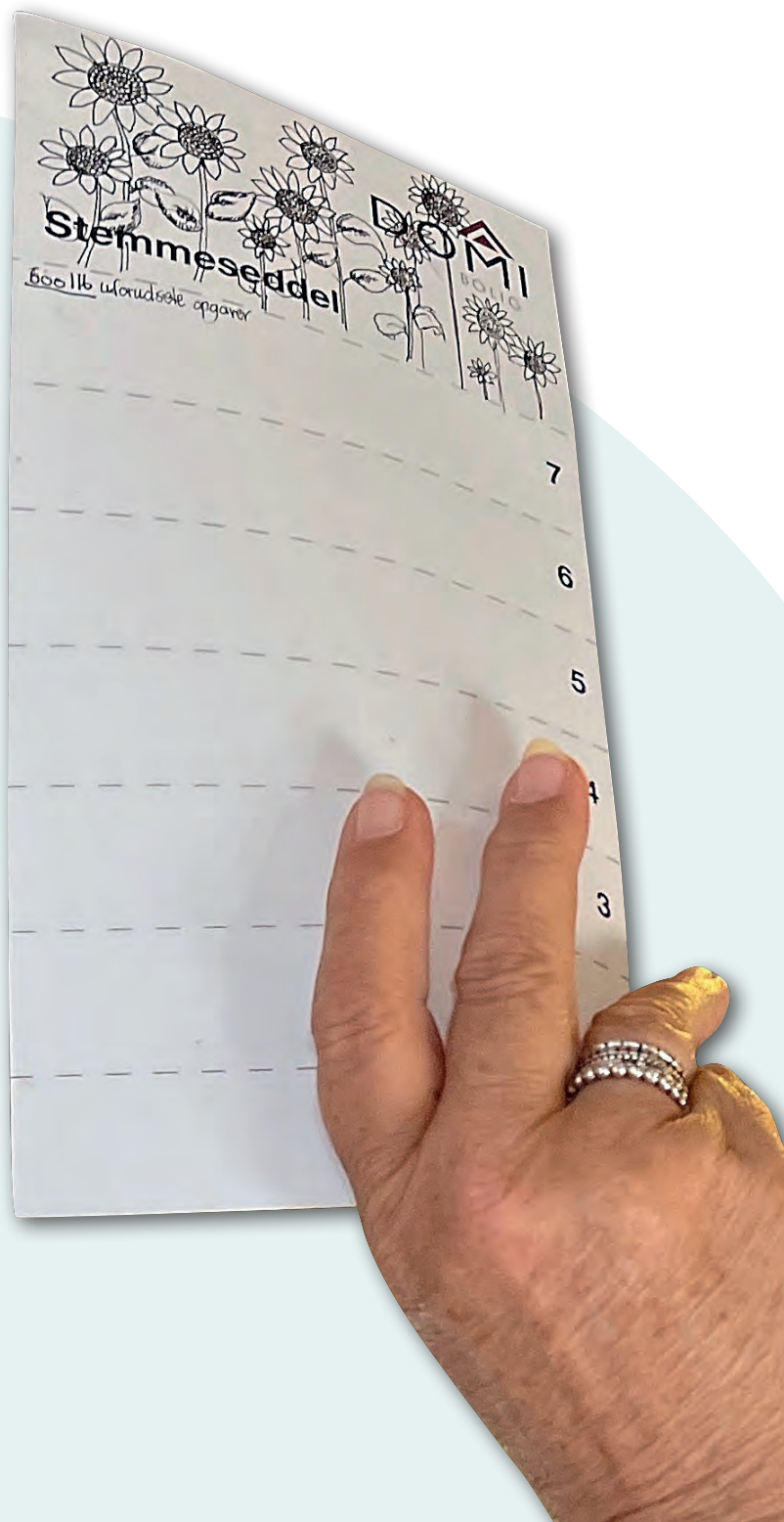
BEBOERDEMOKRATIET LEVER

På sensommerens 40 afdelingsmøder deltog i alt 803 beboere, og der blev behandlet 179 forslag, hvoraf de 69 blev vedtaget. I mange afdelinger er der også et aktivt og godt fællesskab, der folder sig ud hele året.

Frivillige beboere arrangerer alt fra fællesspisninger, sommerfester, bankoaftener, foredrag og Sankt Hans-fester.

Beboerdemokratiet er meget mere end 'blot' det årlige afdelingsmøde. Det er også de mange 'møder' i hverdagen og samtaler, der opstår, når beboere er sammen om aktiviteter.

I DOMI Bolig har vi derfor etableret en pulje til støtte af aktiviteter i afdelingerne, som et supplement til afdelingernes egne afsatte midler til beboeraktiviteter. Initiativtagerne ansøger organisationsbestyrelsen, og der er afsat i alt 100.000 kr. pr. år i puljen.



ABER DEMOKRATI FÆLLESSKABER DEMOKRATI FÆ

GENVALG TIL KREDSBESTYRELSEN

Vores organisationsbestyrelse varetager DOMI Boligs interesser i mange forskellige sammenhænge og forsamlinger. I april blev vores organisationsbestyrelsesformand Herdis Larsen og organisationsbestyrelsesmedlem Karen Hansen genvalgt som henholdsvis kreds næstformand og kredsrepræsentant.

Vores arbejde i og med BL er med til at – dels at positionere DOMI Bolig som en aktiv og udviklingsorienteret boligorganisation, dels giver det os adgang til viden og netværk, der kommer os til gavn i hverdagen.

TÆT OG GODT SAMARBEJDE MED LOKALOMRÅDET

Vores organisationsbestyrelse og ledelse deltager i en lang række lokale samarbejdsfora i såvel Odder som Aarhus kommuner, og vi har et velfungerende og tillidsbåret samarbejde.

Vi bidrager også aktivt i arbejdet med udvikling af vores lokalområder. I 2024 var vores organisationsbestyrelse blandt andet med til Odder Kommunes møder om fremtidens boformer.

Organisationsbestyrelsen er desuden repræsenteret i lokale forsyningsselskaber og har her mulighed for at varetage vores beboeres interesser.

LEVENDE BEBOER-KOMMUNIKATION

I 2024 fik kommunikationen til og for vores beboere et kraftigt løft og mange nye ansigter – for eksempel forbrugerartikler og explainer-videoer. Og med vores interne kommunikationsmedarbejder som primus motor var vi meget mere synlige og mødte vores beboere på sociale medier, i digitale nyhedsbreve og på vores opgraderede hjemmeside.

VI TAGER HÅND OM HINANDEN

I 2024 fortsatte vores samarbejde med Odder Kommune omkring boligsociale indsatser og støtte til lokale fællesskaber. Vores beboerkonsulent var drivkraften i mange af de initiativer, der blev udviklet og sat i gang, og vores succes med at uddanne trivselsambassadører, var med til at fastholde og vedligeholde de mange gode aktiviteter i afdelingerne.



DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT

En effektiv og tilgængelig beboerservice er et af de områder, hvor vi som almen boligorganisation kan gøre en forskel.

I samarbejde med de lokale afdelingsbestyrelser afsøger vi hele tiden, hvor og hvordan vi kan løfte vores beboerservice og samtidig fastholde en attraktiv husleje.



AFFALDSSORTERING BLEV HVERDAG

2024 blev året, hvor sortering af vores affald blev hverdag. Det har været en kæmpe opgave. For vores beboere og medarbejdere. Undervejs blev vi præsenteret for affaldsløsninger, der skabte en del frustration og indkøringsvanskeligheder. Men vi skylder alle vores beboere en stor tak for deres tålmodighed og indsats for at få affaldet ned i de rigtige poser og videre til de rigtige containere. Godt begyndt er som bekendt halvt fuldent.

Vi har i samarbejde med RenoSyd og Kredsløb gjort en stor indsats for at informere og inspirere til at sortere, og beboerne kvitterede da også med store mængder sorteret affald – så store, at der i flere afdelinger skulle rekvireres større containere.

VI VIL GERNE VÆRE (ENDNU) KLOGERE

I løbet af året har vi i større og mindre grupper sendt medarbejdere på studiebesøg hos virksomheder, der producerer og servicerer almene boligorganisationer. Vi fulgte også op på vores arbejde med en god servicekultur, som blev skudt i gang med en tur til Fårup Sommerland for tre år siden. Denne gang gik turen til Vingstedcenteret, hvor alle medarbejdere fik mulighed for at træne – i god beboerservice.



FT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT SERVICE DRIFT



NYT IT-SYSTEM TIL STYRING AF SERVICEOPGAVER

I slutningen af 2024 investerede vi i et nyt system til vores drift – NTI – som både skal være med til at løfte beboertilfredsheden og samtidig kan hjælpe os til at arbejde mere effektivt.

Systemet er i test og bliver fuldt implementeret i driften i 2025. Det vil blandt andet betyde, at vores beboere fremover vil få en SMS-notifikation, inden der dukker en ejendomsfunktionær op i boligen i forbindelse med en serviceopgave.

Systemet hjælper os også med at tilrettelægge og fordele de mere end 4500 arbejdsopgaver, som vores service- og driftsafdeling løser i løbet af et år.

VI SÆTTER MÅL OG HANDLING BAG EN MERE BÆREDYGTIG DRIFT

I løbet af 2024 har vores driftsorganisation arbejdet med at omsætte vores bæredygtighedsstrategi vers. 1 fra 2023 til konkrete handlinger.

Et aktuelt eksempel er, at flere indkøbsaftaler nu er betinget af, at vores leverandører kan levere Svanemærkede produkter. På den måde sikrer vi os, at vores indkøb hele tiden bevæger sig i en mere bæredygtig retning.

NOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI

En sund og økonomisk veldrevet boligorganisation er forudsætningen for, at vi kan fastholde en moderat udvikling i huslejen. Både når vi sammenligner os med andre områder og den generelle prisudvikling. Vores nøgletal viser fortsat, at DOMI Bolig – trods usikkerheden i

verden omkring os – har en god, samlet økonomi. Når vores egenkapital er faldet i forhold til tidligere år, så skyldes det specifikt og som forventet, at vi nu endelig har afsluttet byggesagen omkring afdeling 35.

UDGIFTER T.KR.	REGNSKAB 2024	BUDGET 2025	BUDGET 2026
Repræsentantskab og bestyrelsesudgifter	692	632	639
Personaleudgifter	7.985	8.977	9.177
Kontorhold og lokaler	1.899	2.017	2.246
Afskrivning og revision	276	300	300
Nettorenter	0	0	0
Bruttoadministrationsudgifter	10.852	11.926	12.362
Ekstraordinære udgifter	0	0	0
Udgifter i alt	10.852	11.926	12.362

INDTÆGTER T.KR.	REGNSKAB 2024	BUDGET 2025	BUDGET 2026
Administrationsbidrag	8.757	9.076	9.172
Lovmæssige gebyrer	1.128	720	870
Nybyggeri, honorar og vederlag	2.166	0	0
Renovering, honorar og vederlag	791	2.130	2.320
Nettorenter	1.394	0	0
Ekstraordinære indtægter og diverse	21	0	0
Indtægter i alt	14.257	11.926	12.362
Resultat hovedforeningen	3.405	0	0

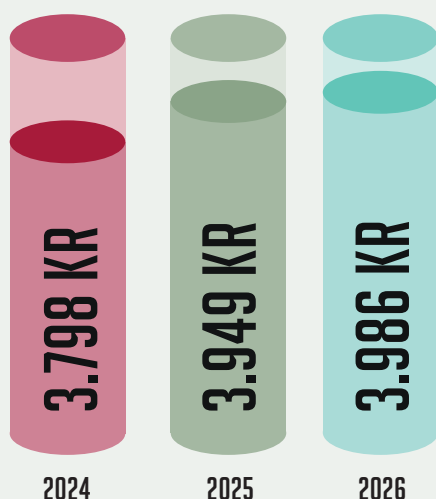
EGENKAPITAL T.KR.	PRIMO 2024	ULTIMO 2024
Arbejdskapital	31.368	34.496
Dispositionsfonden	84.743	66.258
Egenkapital i alt	116.111	100.754

ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKONOMI ØKO

UDVALGTE NØGLETAL FOR AFDELINGERNE T. KR.	2020	2021	2022	2023	2024
Konto 114 Renholdelse	9.186	10.178	10.967	10.967	11.128
Konto 115 Vedligeholdelse	4.585	3.985	4.744	6.116	5.843
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	46.459	21.192	30.240	54.521	46.711
Årets samlede resultat	5.260	-897	398	1.406	3.255

GENNEMSIT PR. M ²	2020	2021	2022	2023	2024
Konto 114 Renholdelse	54	60	65	62	62
Konto 115 Vedligeholdelse	27	24	28	35	33
Konto 116 Planlagt vedligeholdelse	276	125	178	311	260
Bruttoareal	168.619	168.619	169.813	175.487	179.666

HENLÆGGELSE TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	2020	2021	2022	2023	2024
Konto 120 Årets henlæggelse (t.kr)	40.515	40.530	41.222	42.945	45.570
Konto 120 Årets henlæggelse gennemsnit pr. m ² (kr)	240	240	243	245	254



BRUTTOADMINISTRATIONSBI DRAG
PR. LEJEMÅLSENHED

BEVILLINGER DIPOSITIONSFONDEN 2024:

Tilskud til tab ved fraflytning og lejeledighed	368.074
El-ladestander, div. afdelinger	458.734
Ekstra uforudsete omkostninger, konto 115	285.000
Endelig afregning, afdeling 35	26.000.000
Brugsvandstinstallation, afdeling 36	1.600.000
Afskrivning, kollektiv råderet, afdeling 38	100.000
Byggesag, overskridelse skema C, afdeling 935	3.349.000
Hjertestartere, div. afdelinger	14.085
Totalt	32.174.893

BEVILLINGER ARBEJDSKAPITAL 2024:

Afdeling 23	Fællesskabspulje	Kreklub	1.429
Afdeling 23	Fællesskabspulje	Petanque bane	10.000
Afdeling 33	Fællesskabspulje	Fællesskabsrerrasse	5.000
Afdeling 36	Fællesskabspulje	Fællesskabsfest	676
Afdeling HF	Etablering NTI		102.109
Årets tilskud			119.214

2025 BYDER PÅ...

Renoveringer og vedligeholdelse af vores boligmasse vil også i 2025 være et fokusområde. Vi skal sikre, at vores boliger er attraktive. Både for nuværende og kommende beboere. Vi fortsætter de planlagte vedligeholdelsesarbejder (der finansieres af afdelingernes opsparing), og vi sætter gang i et par større renoveringsprojekter. Blandt andet i afdeling 7 i Odder og en større tagudskiftning i afdeling 38 i Malling.

I DOMI Bolig har vi gennem en længere årrække arbejdet strategisk med 'forretningen' og 'fællesskaberne' som de to søjler i vores organisation. I 2025 vil vi sætte yderligere ind for at **styrke fællesskaberne** i vores boligområder og i boligorganisationen. Vi udvider blandt andet vores engagement ved at etablere en fuldtidsstilling til en beboerkonsulent, som skal fortsætte og udvikle det positive arbejde, der allerede er igangsat.

Vores indsats for en **grøn omstilling** vil fortsætte i 2025. Vi har gennem en årrække arbejdet med forskellige forsøg. Nu skal hele paletten i brug. Vi skal arbejde med forbrug, biodiversitet, vand osv. Det kommer til at involvere os alle. Medarbejdere og beboere.

Klima og fællesskaber er ikke udfordringer, vi hver især kan klare alene. Men sammen kan vi gøre en forskel.