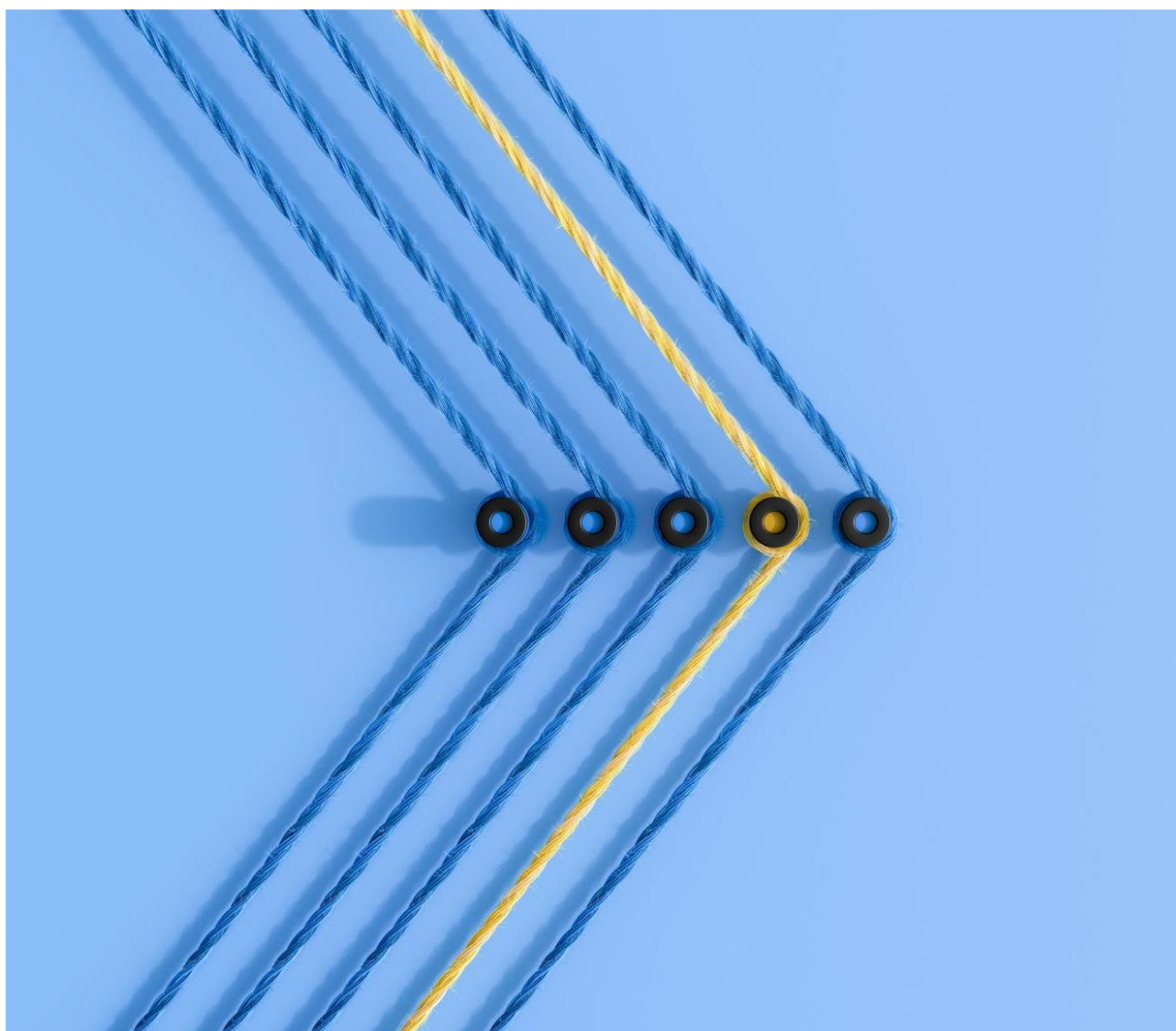


# Boligselskabet af 1943' strategiplan 2026

## bæredygtig udvikling



## **Boligselskabet af 1943' strategiplan 2026 – med overskriften bæredygtig udvikling**

Mission og vision er hovedpunkter i strategiprocesen. Vores strategi skal afspejle hverdagsarbejdet (mission), og skal kortlægge hvordan vi kan opnå fremtidige mål for virksomheden (vision). Det er grundessensen i en succesfuld strategiudvikling, hvor strategien er praktisk og realistisk at opnå i virksomheden.

### **Lidt fakta om strategi:**

Strategi handler om at få skabt en rød tråd fra det daglige arbejde (mission) til indfrielse af de fremtidige mål (vision). Arbejdet med strategi er derfor en omfattende proces.

Strategien er populært sagt den langsigtede plan, hvor virksomheden orienterer sig mod et fælles fremtidigt mål. Det er målet ude i horisonten, der danner rammen omkring medarbejdernes, ledelsens og bestyrelsens arbejde. Det er i virksomhedens strategi, at de store mål bliver sat. Strategien er altså et fikspunkt for alle, der er en del af virksomhedens fremtidige udvikling.

### **Hvad er strategiske mål?**

Det – eller de – strategiske mål er den præcise beskrivelse af, hvad virksomheden vil nå.

Det er i arbejdet med de strategiske mål, at det bliver klart, hvad den overordnede strategi skal blive til i virksomheden. Det er altså her, at vi går skridtet videre fra besvarelsen af det centrale spørgsmål: "Hvordan ønsker vi at være?" og begynder at formulere, hvilke mål der skal være opfyldt, før vi ikke længere bare ønsker at være på en bestemt måde, men faktisk er det.

Strategien er fastsættelsen af virksomhedens langsigtede mål. Alt det virksomheden ønsker at blive, og de mål virksomheden ønsker at nå.

### **Hvordan skal vi arbejde med strategien i B43:**

- Hvad skal B43 stå for?
- Hvilket boligselskab skal B43 være?
- Hvilke værdier skal vi bygge B43 fremtid på?
- Hvilke målsætninger har B43 - hvilke områder skal vi fokusere på for at nå vores målsætninger?

**Dette er spørgsmål, der skal være udgangspunkt i vores strategi frem mod 2026.**

## Mission:

Boligselskabet af 1943 er et boligselskab, der har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere vores boliger. Vi forsøger at yde en høj service for vore beboere, så derfor er vores personale uddannet indenfor flere forskellige fagområder. Vi har fokus på at yde en service i høj kvalitet, effektivt og hurtigst muligt og være offensive i vores måde at agere på. Vores kunder (beboere) skal opfatte os som et boligselskab med troværdige, ordholdende personer, der leverer en faglig kvalitet af høj standard.

## Vision:

Hos Boligselskabet af 1943 i Vojens er du i godt BOLIGselskab

For os betyder det:

- B43 ønsker at være kendt for, at vi er en økonomisk og socialt velfungerende virksomhed
- B43 ønsker at være kendt for attraktive boliger med afsæt i ønsket om at skabe sunde, bæredygtige og betalbare boliger for den brede befolkning, med et godt image og et højt serviceniveau.
- B43 ønsker via strategisk samarbejde med kommunen at løfte fremtidens udfordringer.

## FN's verdensmål for bæredygtig udvikling:

B43 ønsker at tydeliggøre, hvor organisationen bidrager i forhold til FN's 17 verdensmål.

Gennem strategien vil B43 have fokus på følgende mål 3-5-6-7-8-11-12-13 og 17



Visionen nås gennem fire strategiske fokusområder:

## **Effektiv drift og administration**

*Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 a., § 6 b. og § 6 f.:*

*Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.*

*Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af samarbejde og indgåelse af aftaler arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang koordinere deres indsats i det enkelte boligområde med andre relevante parter.*

**”B43 skal sikre, at arbejdet organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt – med henblik på at holde husleje nede samt opfylde øvrige prioriteter. Boligselskabet skal opretholde en stærk økonomisk base. Gennem dialog og samarbejde med kommunen, at opnå selskabets målsætninger.”**

## **Beboerdemokrati og Ledelse**

*Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 e.:*

*Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.*

**”Organisationsbestyrelsen ønsker at sikre en god og ansvarlig ledelse – gældende for arbejdet i organisationsbestyrelsen, i administrationen og i samarbejdet herimellem samt samarbejdet med afdelingsbestyrelserne og andre interessenter.”**

## **Bæredygtig renovering**

*Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 c.:*

*Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få mest mulig værdi for de investerede midler. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.*

**”B43 skal tilbyde attraktive boliger af en høj standard – både i form af energi- og miljørigtige løsninger og herunder med fokus på huslejeniveauet”**

## **Samfundsansvar**

*Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 d.:*

*Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.*

**”B43 skal handle socialt ansvarligt og vil forsøge at fremme en varieret beboersammensætning, så den så vidt muligt afspejler den øvrige befolkningssammensætning i Danmark.”**

## MÅLSÆTNINGER OG HANDLINGSPLANER

### Målsætninger for effektiv drift og administration:

- Omkostningsbevidsthed og effektiviseringsfokus i såvel administrationen som driften
- Solidt indblik i B43's økonomi for organisationsbestyrelsen
- God økonomi i alle afdelinger, hvor der er fokus på den gennemsnitlige husleje ligger under huslejegennemsnittet i Haderslev, og at egenkapitalen lever op til lovgivningens minimum
- Høj effektivitet i afdelingerne. Målet er at forbedre effektivitetsprocenten til 85 eller derover inden 2026 i alle afdelinger
- Fokus på effektive indkøb af varer- og tjenesteydelser
- Åbenhed for økonomien for alle vore kunder/beboere

### Handlingsplan for effektiv drift og administration:

- Der arbejdes henimod flere afdelingssammenlægninger
- Benchmark med andre boligselskaber på økonomiske nøgletal for både afdelinger og selskabet til vurdering af vores effektivitet m.m. af afdelinger og selskab
- Fortsat anvende frie midler i dispositionsfonden offensivt
- Der udarbejdes effektiviseringshandleplaner og sikre, at der henlægges nok til vedligeholdelse
- Deltagelse i ERFA-grupper og netværk til videndeling om effektive indkøb m.m.
- De elektroniske medier bruges til markedsføring og orienteringer m.m.
- Al kommunikation mellem boligorganisationen og lejere foregå via den digitale postkasse



## Målsætninger for beboerdemokrati og ledelse:

- At der føres en åben, imødekomende kommunikation på tværs af organisationen, der sikrer at relevante inputs fra resten af organisationen bruges i udviklingen af boligselskabet
- At udviklingen af boligselskabet baseres på en fornuftig balance mellem de nuværende beboeres ønsker og organisationsbestyrelsens overordnede ansvar for at sikre boligselskabets fremtid
- At den gældende kurs og strategi er synlig for organisation, og at der så vidt muligt opnås forståelse for den fastsatte kurs samt de konkrete målsætninger og handlinger
- De beboervalgte uddannes i det beboerdemokratiske arbejde, der sikrer en tydelig og klar information om rettigheder og pligter, afdelingernes økonomi, drift og øvrige forhold
- At alle medarbejdere har kompetence og engagement indenfor deres respektive arbejdsområde
- At forventninger til arbejdets udførelse skal være klare – og at alle medarbejdere har en klar forståelse for B43's overordnede kurs og prioriteter
- At der er et sundt samarbejdskultur og arbejdsmiljø
- At alle yder deres bidrag til, at arbejdspladsen er et rart sted at være

## Handlingsplan for beboerdemokrati og ledelse:

- Hjælpe afdelingsbestyrelser godt i gang med arbejdet lokalt, ved at der stilles værktøjer, kompetencer, ressourcer og viden til rådighed ved bl.a. at afvikle infomøder/-kurser for afdelingsbestyrelser
- Gennemføre en beboertilfredshedsundersøgelse med ca. 5 års intervaller, første gang i 2023
- Gennemføre tilfredshedsundersøgelser for afdelingsbestyrelse, 5 års intervaller, første gang i 2023
- Udarbejde strategiplan med tydelige og forståelige målsætninger, næste gang i 2026
- Dele strategien i organisationen – herunder præsentere den for repræsentantskabet og afdelingsbestyrelserne
- Kommunikation via hjemmesiden/Facebook. B43 er synlige og profilerer sig via netværk (herunder facebook) og såkaldte ERFA-grupper (netværksgrupper)
- Der følges op på strategiplanen hvert kvartal
- At alle medarbejdere er klar over hvilken retning at B43 bevæger sig henimod via strategiplan



## Målsætninger for bæredygtig renovering:

- Vi går op i at passe på klima og miljø
- Vores boliger lever op til nutidens behov og krav om bæredygtig drift, som giver mulighed for at blive endnu skarpere på synergier med indeklima og sundhed
- Fokus på en effektiv og bæredygtig energiudnyttelse i den daglige drift af boligselskabet og ved byggesager
- Konkretisere verdensmålene ved at gøre dem til hverdagsmål, gennem bæredygtig adfærd

## Handlingsplan for bæredygtig renovering:

- Overblik over, hvordan tilstanden af vores bygninger er, for at sikre, at der henlægges tilstrækkelige midler til vedligeholdelse
- Fysiske renoveringer af de enkelte boliger, så de er tidssvarende og nedslidning undgås
- Anvende energi- og miljørigtige løsninger
- Arbejde aktivt med at reducere eller helt at undgå sprøjtemidler i driften og med at fremme biodiversiteten i de grønne områder og udearealer, ved at inddrage grønne områder til organiseret vild natur
- Fokus på energiadfærd ved at sætte adfærden på dagsordenen, så energiforbruget begrænses og affaldsmængden reduceres



## Målsætninger for samfundsansvar:

- Vi huser alle og drager omsorg for vores beboere
- B43 sikrer de bedst mulige rammer for vores beboere
- B43 bidrager til at skabe gode relationer til vores naboer
- B43 skaber grobund for formelle og uformelle netværk, hvor forskellige aktiviteter og projekter styrker fællesskab og medansvar
- B43 sikrer høj grad af beboertrivsel og tryghed og nærvær

## Handlingsplan for samfundsansvar:

- Skabe gode fællesfaciliteter og fællesarealer
- Vi er imødekommende og tolerante overfor beboere og samarbejdspartnere
- Dialog med kommunen, hvor de bør sætte ind overfor en borger, for at en borger kan få den rette hjælp, og derved sikre at en bolig ikke misligholdes år efter år. (Offensiv tilgang til tingene i stedet for at lad stå til)

