

Strategiarbejde i Rødovre alm. Boligselskab

Lidt om mig

- Claus Højgaard Ohlsson
- Næstformand for RAB fra 2013-2018
- Formand for RAB 2018
- Formand for afdeling Engen fra 2005
- Medlem af DAB's bestyrelse og DAB's serviceudvalg
- DAB-repræsentant i Hvidovre, Ølstykke, Køge, Herlev og Taastrup

Lidt om Rødovre almennyttige Boligselskab

- 3087 lejemaal fordelt på 13 afdelinger
- Alle afdelinger er repræsenteret i selskabsbestyrelsen
- Bestyrelsen har
 - en repræsentant fra DAB's bestyrelse
 - en medarbejderrepræsentant
- RAB's vision

RAB vil være blandt landets 5 bedste boligselskaber målt på tilfredsheds/brugerundersøgelser

Vi har brug for fokus på strategiarbejde i vores selskaber

- Øget krav til selskabsbestyrelsernes arbejde
 - Redskab til at vi kan navigere og prioritere
 - Synliggøre den retning vi vil som selskab
 - En kerneopgave for bestyrelsen
-
- Det kan være svært at komme i gang
 - Da RAB startede var det uprøvet og nyt for mange
 - DAB har øget sit fokus på strategiarbejde i boligselskaberne – godt!

En historie fra det virkelige liv



Hvordan startede vi op i RAB

2014: Kravet om effektiv drift førte til nedsættelse af en arbejdsgruppe

2015: Selskabets første strategi blev vedtaget

Hvert år



Selskabet reviderer strategien og handlingsplaner

Hvad gjorde arbejdsgruppen?

- Fik begreberne på plads
- Brainstormede om hvad vi ville
- Skrev handleplaner på hvert fokusområde i strategien
- Drøftede oplægget fra arbejdsgruppen med bestyrelsen

- Kommunikationsplanen var ikke god nok

Arbejdsmodel for strategi i RAB

| H | | H | |
|---|-----------------|--|---|
| V | Vision | Drømme – hvorhen skal vi som selskab | V |
| O | Mission | Vores mål og opgaver | O |
| R | Strategi | Præcisere og prioritere indsatsområder | R |
| D | Handlingsplaner | Operationelle for at opnå vores mål i strategien | F |
| A | | | O |
| N | | | R |

Strategi handler om at få skabt en rød tråd fra det daglige arbejde (mission) til indfrielse af de fremtidige mål (vision).

Handlingsplan 1

Mission

RAB vil sikre at selskabets afdelinger alle har en høj vedligeholdelsesstandard

Strategimål

RAB vil sikre ensartet vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesstandard i selskabet

| Aktivitet/Indsatsområde: | Tidsplan: | Ansvarlig/Hvem gør hvad: |
|---|---------------------|---|
| Afdelingernes Vedligeholdelsesordning defineres af Selskabet som en minimumsstandard for Selskabet | Første kvartal 2020 | Karsten Ellekær og Driftschef/adm.1 samt ejendomsmester. Ejendomsmester vælges af driftschef på førstkommende mestermøde. Tovholder: Karsten Ellekær |
| "Faktisk Istandsættelse" skal vedtages i de af selskabets afdelinger, hvor det ikke allerede er sket. | Afdelingsmøder 2020 | Afdelingsbestyrelse med støtte fra Claus Ohlsson, beboerne og Bestyrelseskonsulent Tovholder: Claus Ohlsson |

Status på handlingsplan 1

- Arbejdsgruppen har udarbejdet et minimums vedligeholdelseskatalog som er godkendt i selskabet
- Det skal integreres ude i afdelingerne og godkendes af beboerne
- Alle afdelinger er overgået til faktisk istandsættelse på nær Carlsro

Vigtigt – hvis det skal lykkes

- Sæt begreber og forståelse på plads i alle led
- Udarbejd en enkel strategiplan
- Udarbejd en kommunikationsplan
- Jævnlig gentagelser i forskellige sammenhænge
- Gør jævnligt status og opdatere strategien
- Check op på at alle arbejder efter planen

- Inddrag bestyrelserne, funktionærer og DAB

Hvordan kommer I i gang?

- Kig på kompetencer i selskabet
- Lav en brainstorming i selskabet til arbejdsgruppen
- Nedsæt en arbejdsgruppe, der kan komme med et oplæg
- Sæt tid af til at drøfte oplægget og den endelige plan
- Hav fokus på kommunikationen – lav en plan
- Start op med få punkter
- Brug DAB – de er kommet langt nu