

# Program:

- Hvorfor fokus på lokale strategier for boligselskaberne?
- Boligselskabernes ramme for det strategiske arbejde
- Lokale strategier i praksis
- Strategiarbejde i Rødovre alm. Boligselskab v/formand Claus Ohlsson
- Gruppearbejde om dilemmaer i strategiarbejdet



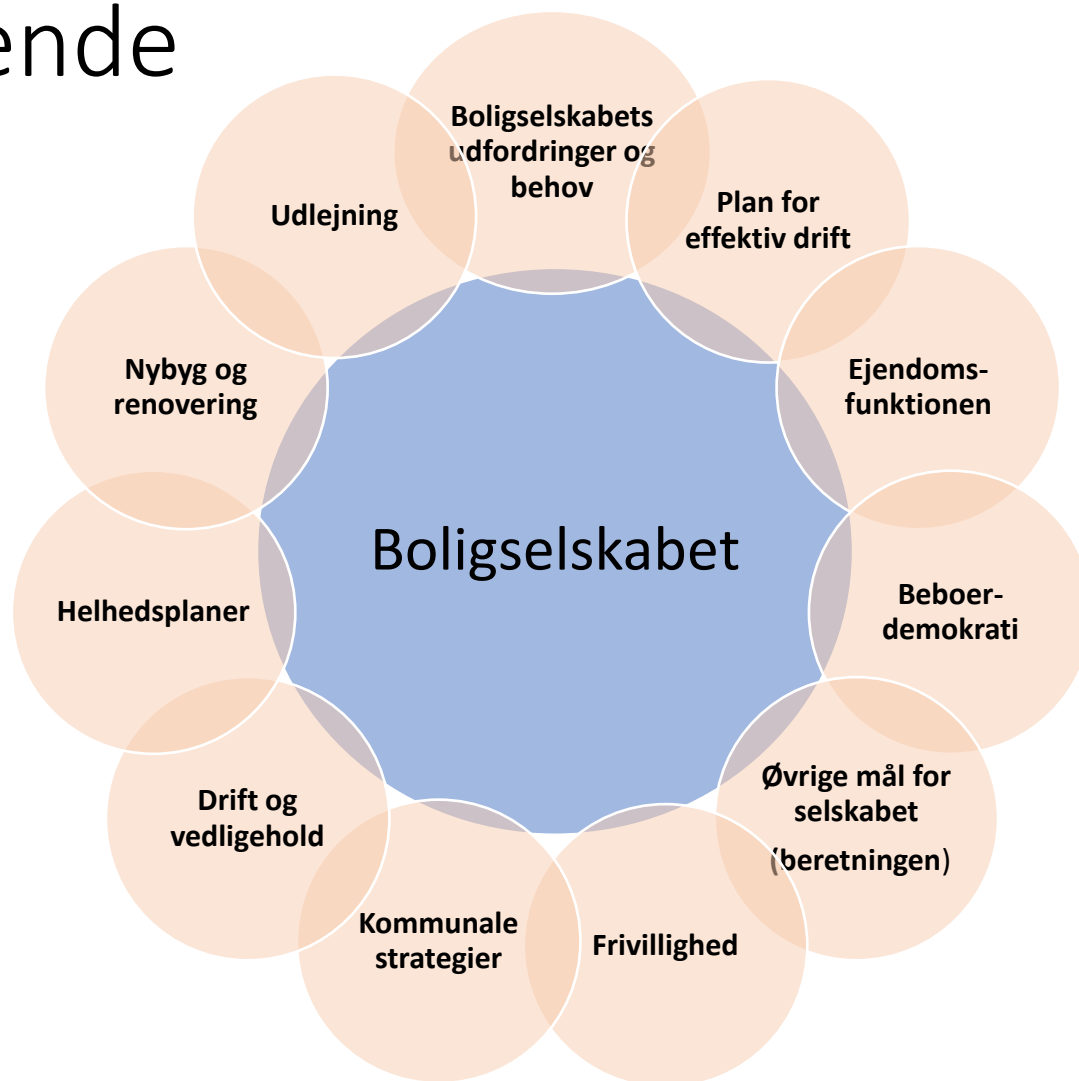
# Vi har fokus på det lokale strategiarbejde fordi:

- der er øget efterspørgsel på lokale strategier fra selskaber, ansatte og kommuner
- der er øgede krav til selskabsbestyrelserne, som vi sammen skal navigere og prioritere i
- det er en kerneopgave for selskabsbestyrelsen





# Boligselskabernes opgavemængde er bredtfaavnende



# Administration og ledelse af boligselskaber og afdelinger ændrer sig i takt med udviklingen omkring os:

- Lovgivning og politiske aftaler
- Effektiviseringskrav
- Samfundsansvar
- Fokus på grøn omstilling



- Øger behovet for **prioritering** og en plan, der kan give selskabet, administrationen og ejendomsfunktionen et fælles fundament at arbejde ud fra

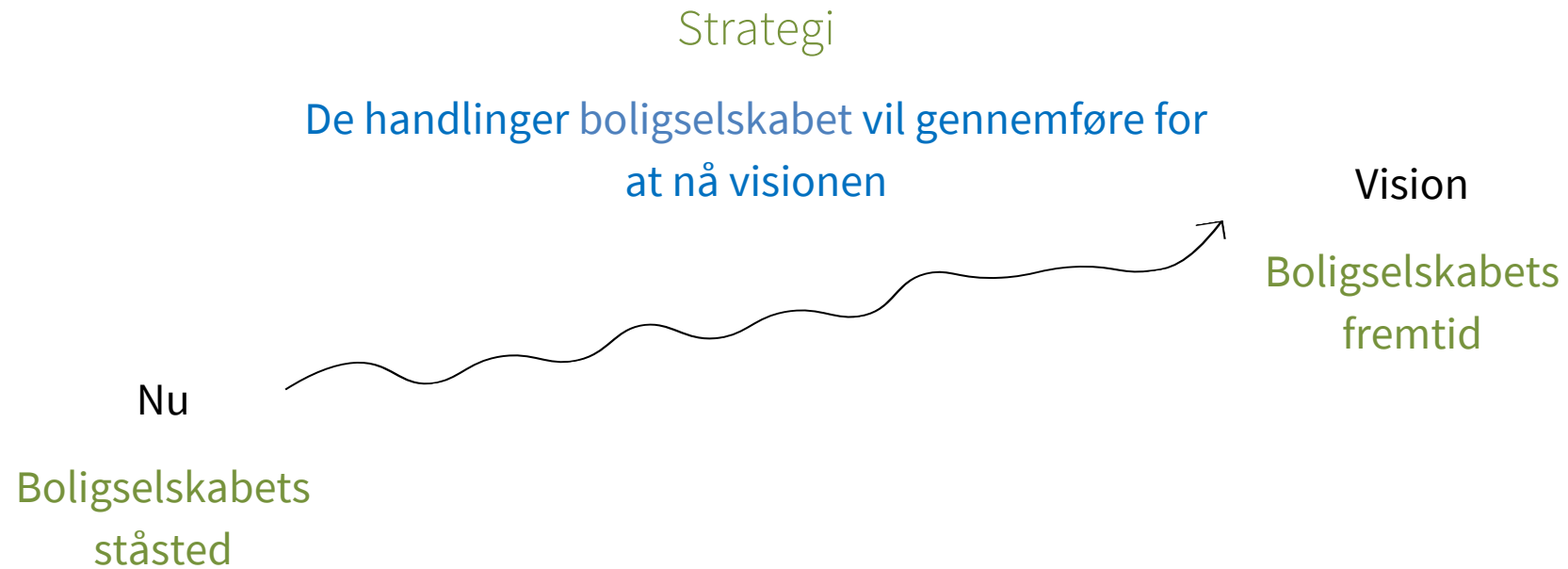


# Vores samarbejde om lokale strategier kan:

- skabe dialog om prioritering af selskabernes drifts- og udviklingsopgaver ud fra lokale behov
- være et fundament for de mål og værdier som bestyrelsen beslutter at arbejde efter
- anvendes til at understøtte ledelsen af boligselskaberne



# Boligselskabets strategi - et fælles billede af ståsted og ønsker for fremtiden



# Et fælles udgangspunkt for alle boligselskaber

## Formål

”Almene boligorganisationer har som formål at stille **passende boliger** til rådighed for **alle med behov herfor** til en **rimelig husleje** samt at **give beboerne indflydelse** på egne boforhold.”

Almenboligloven § 5b

## Mission

”Boligorganisationens kerneaktivitet er at **opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere** støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.”

Normalvedtægten § 3





# Boligselskabernes arbejde med målsætninger er ligeledes fastsat i almenboligloven

- § 6 a. **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**.

Effektiv drift

God selskabsledelse

Effektiv drift

- § 6 b. **Boligorganisationen** skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og **socialt velfungerende** og fysisk fremstår i **god og tidssvarende standard**.

Fællesskab

Nybyggeri og renovering

- § 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.

Effektiv drift

Bæredygtighed og grøn omstilling

Udlejning



# Målsætninger fortsat

- **§ 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.
  - Udlejning
  - Socialt ansvar
- **§ 6 e.** Boligorganisationens ledelse skal udvise **god ledelseskik** og arbejde for at fremme et **velfungerende beboerdemokrati**.
  - Socialt ansvar
  - God selskabsledelse
  - Beboerdemokrati
- **§ 6 f.** 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.
  - Kommunalt samarbejde



# Målsætningerne - i temaer

Drøft hvilke temaer, der kræver et særligt fokus hos jer

- Effektiv drift
- Udlejning
- Nybyggeri og renovering
- Fællesskab og socialt ansvar
- Beboerdemokrati
- Kommunalt samarbejde
- Bæredygtighed og grøn omstilling
- God selskabsledelse



# Strategiarbejde i praksis

Lovgivningen giver et fælles udgangspunkt for strategiarbejdet

Boligselskabernes udfordringer og visioner er naturligvis forskellige

Vores fælles opgave er:

- Drøfte opfyldelse af boligselskabernes formål med udgangspunkt i jeres lokale behov
- Drøfte hvilken vej boligselskabet skal bevæge sig
- Forventningsafstemning om, hvad vi i fællesskab skal fokusere på samt **hvordan og hvornår**



# Hvordan griber vi det an?

- Vælg få temaer ud – **prioriter**
- Brug de redskaber, selskabet har til at understøtte jeres mål og visioner
- Gør indsatserne til en del af driften og bestyrelsesarbejdet
- Afstem niveauet inden igangsætning



# Form og indhold kan være forskelligt

- I Asminderød har selskabet udarbejdet et værdigrundlag med udgangspunkt i fire grundværdier. Det er et grundlag for fremtidig beslutningstagning i både Asminderød Boligselskab og i selskabets afdelinger.
- I Sorø har selskabet en strategi for at styrke fællesskab og beboerdemokrati, økonomisk robusthed og bæredygtighed samt at styrke selskabets identitet.
- I Esbjerg arbejder selskaberne med en strategi for at højne standarden i boligerne

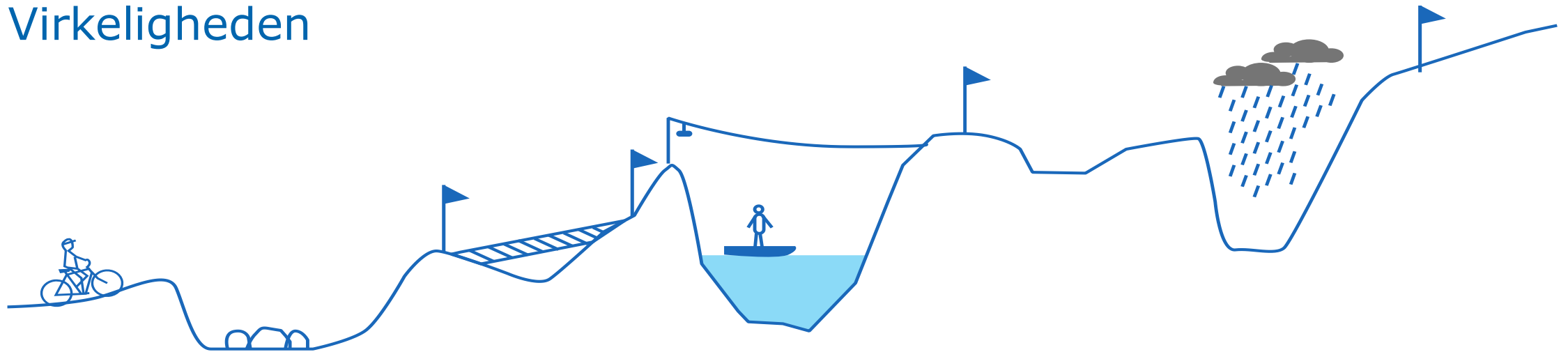


# Fra beslutning til handling

## Planen



## Virkeligheden



# Hvordan understøttes arbejdet?

- Guides til ansatte i DAB og selskabsbestyrelserne
- Vi og selskaberne skal øve os i lokalt strategiarbejde
- Løbende erfaringsopsamling på tværs af selskaber
- Gruppearbejde i dag om dilemmaer i strategiarbejdet
- Løbende drøftelser i DAB's Strategiudvalg og serviceudvalg
- Udbud af kurser efter behov





# Hvad er den videre proces?

- Vi opfordrer til, at alle selskaber drøfter behovet for en strategiproces, og hvordan opgaven kan gribes an, inden udgangen af 2023
- Forventningsafstemning med administrationsafdelingerne, om hvordan strategiarbejdet kan passe ind – også med hensyntagen til, at det kan kræve forberedelsestid



?

