

**God Almen Ledelse**

# **Ledelsesopgaven med at sikre effektiv drift**

DriftsNet, BL

den. 21. november 2023

**v./ Nana Juul, konsulent, BL – Danmarks Almene Boliger**



DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER

# Programmet de næste par timer

- **Kl. 9:30 Morgenbrød og indtjekning**
- **Kl. 10:00 Velkommen**
- **Intro til dagens emne og tjek ind**
- "Ledelsesopgaven med at sikre effektiv drift"
- Hvilke udfordringer er det I møder i hverdagen? v/Nana Juul og Mikkel Jungshoved, BLs DriftsNet
- 
- **God Almen Ledelse** - Oplæg og gruppearbejde: God Almen Ledelse - rammer, regler, dilemmaer og anbefalinger om effektiv drift v/Nana Juul, BL
- **Pause og netværk**
- 
- **Ledelsesopgaven i jeres hverdag** Drøftelser og erfaringsudveksling om ledelsesopgave fx i forhold til konfliktløsning, teamsamarbejde og forandringsledelse v/Nana Juul, BL
- **Afrunding på dagen og møderne 2024** v/Mikkel Jungshoved, BLs DriftsNet

# En ledelsesopgave som kalder på opmærksomhed?

"Der er kommet flere negative dialoger/"sure" beboere i den direkte kundekontakt"

Sandt eller Falsk?

Det er en udfordring, der opleves i den almene sektor ift. arbejdsmarkedets udvikling:

- Oplevelse af flere konflikter i den direkte kundekontakt
- Negative kunder i telefonen/skranken påvirker arbejdsmiljø
- Sværere at skabe god/positiv kundeservice

# KOMMENTARER

SURE

← "DERES  
SKYLD"  
MEDARB.  
BLIVER "SIKT"

HVAD ER  
VORES  
OPGAVE?

BRANCHE.  
NIVEAU  
RAMME  
- mails  
adm mv

→ A STØRRE  
FORV.  
FORKLARE  
DET VI ARB.  
MED

→ "GRUNDFORTÆLLINGEN  
MERE SÅRBARE

"TUNGERE"

BEBOERE

OVERLADT TIL SIG SELV  
IFT KERNEOPGAVE

→ A VI HAR FLYTTE  
FOKUS TIL EJENDOMS.  
DRIFT

→ "BESTYRELSESDIAGN.  
BALANCE  
SERVICE · DRIFT

SAMARB. MED BESTYRELSER  
⇒ PÅVIRKER FASTHOLDELSE/  
REKRUTTERING

"LET'S GIVE THEM  
SOMETHING TO TALK ABOUT"

BEHOV: STYRINGSREFORM  
AFD / SELSKAB. ...

# Opgaven med at sikre effektiv drift

- Hvilke udfordringer møder / jeres ansatte i hverdagen?
- Hvad lykkes I med?

# Hvad handler spørgsmålet om? ...

"Der er kommet flere negative dialoger/"sure" beboere i den direkte kundekontakt"

Sandt eller Falsk?

- *At sikre alle forstår rammer og vilkår for den enkeltes opgaver og ansvar*
- At huske "spejlægsmodellen"
- Sikre klar retning, fælles forståelse og tydelige mål
- Ledelse – og at ledelse er kommunikation
- "6 guldkort og 3 diamanter"
- Forandringsledelse
  - "Mening, Engagement, Handlekraft"
  - At forstå "modstanden"
- At have blik for kulturen og undgå "dem og os"
- At forstå medarbejdernes situation
  - At lytte – på flere måder
  - At give feedback
- At være til rådighed m. hjælp og støtte
- At have (mere) tid til "ren ledelse"
- At opbygge loyalitet

# God Almen Ledelse

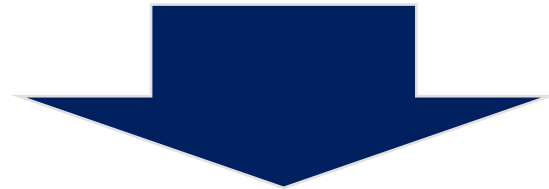
Rammerne omkring ansvar og opgaver  
– formelt og i praksis

Ordentlighed og  
åbenhed i ledelsen af  
de almene  
boligorganisationer

Kende ansvars- og  
opgavefordeling

# I vores verden ...

~~God selskabsledelse~~



God Almen Ledelse

LAB § 6 e.  
Boligorganisationens  
ledelse skal **udvise  
god ledelsesskik**  
og arbejde for at  
fremme et  
velfungerende  
beboerdemokrati.



Strategi

Ledelse

Kommunikation

Fællesskab

Non-profit Drift

Beboerdemokrati

Socialt ansvar

# God Almen Ledelse

- anbefalinger om god bestyrelsesarbejde

**Om God Almen Ledelse**



**Rammer og regler**



**Samarbejde og dialog**



**Anbefalinger**



**Værktøjer**



**WEBSIDEN:** [God Almen Ledelse \(bl.dk\)](http://bl.dk)

**NYHEDSMAIL:** Tilmeld dig [her](#)

# God Almen Ledelse - for alle



Det handler om  
boligorganisationens  
og sektorens  
omdømme

Kan det tåle at  
stå på forsiden af  
avisen?

# God

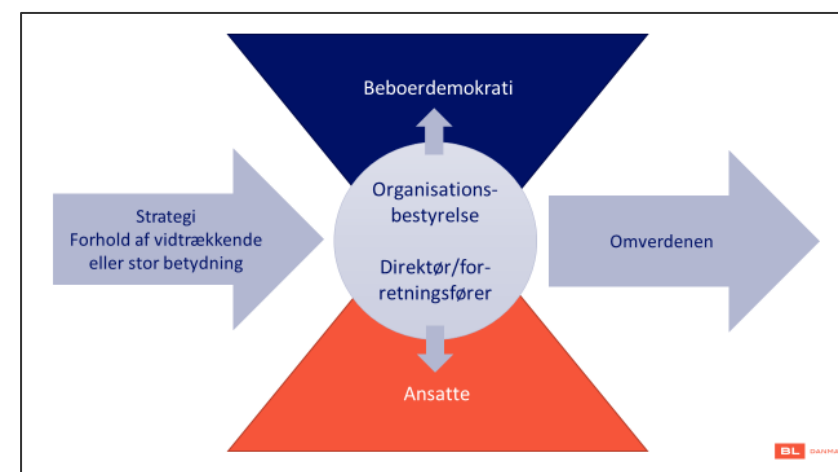
# Almen

# Ledelse

Vores sektors særpræg

- Lovligt
- Understøtter lovens formål og målsætninger
- Indtænker interessenterne
- Tillidsskabende
- Højt informationsniveau
- Ordentlighed
- Åbenhed

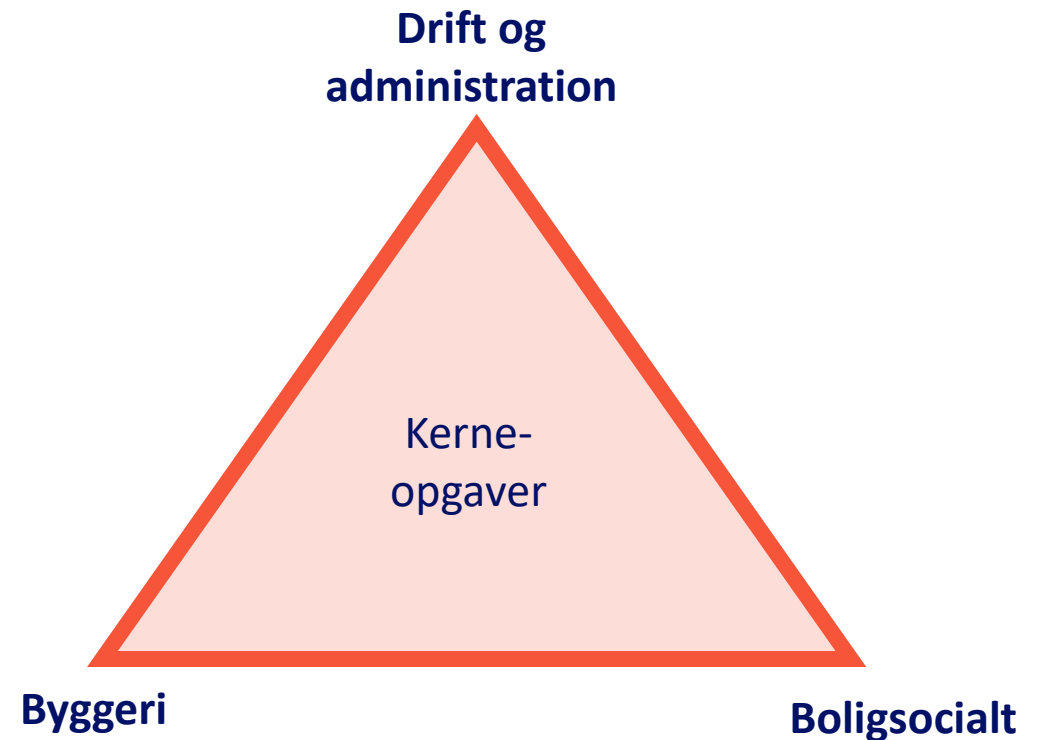
- Særlige formål
- Særlige regler
- Særlige interessenter



# Formålet og kerneopgaverne

“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”

Non  
profit



# Organisationsbestyrelsens ansvarsområder

”Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.”

*Driftsbekendtgørelsens § 12*

## Boligorganisationen målsætninger

Almenboliglovens  
§§ 6a til 6f

- Boligorganisationen skal sikre en **forsvarlig og effektiv drift** af boligorganisationen og dens afdelinger
- Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er **økonomisk og socialt velfungerende** og fysisk fremstår i **god og forsvarlig stand**
- Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering af almene boliger tilstræbe at få **mest mulig værdi for de investerede midler**
- 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
- Boligorganisationens ledelse skal udvise **god ledelsesskik** og arbejde for at fremme et **velfungerende beboerdemokrati**
- 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

### Bestyrelsens ansvarsområder:



GOD ALMEN LEDELSE



**Strategi og retning for boligorganisationen**



GOD ALMEN LEDELSE



**Effektiv drift og administration**



GOD ALMEN LEDELSE



**Renovering og nybyggeri**



GOD ALMEN LEDELSE



**Socialt ansvar og fællesskab**



GOD ALMEN LEDELSE



**Et stærkt beboerdemokrati**

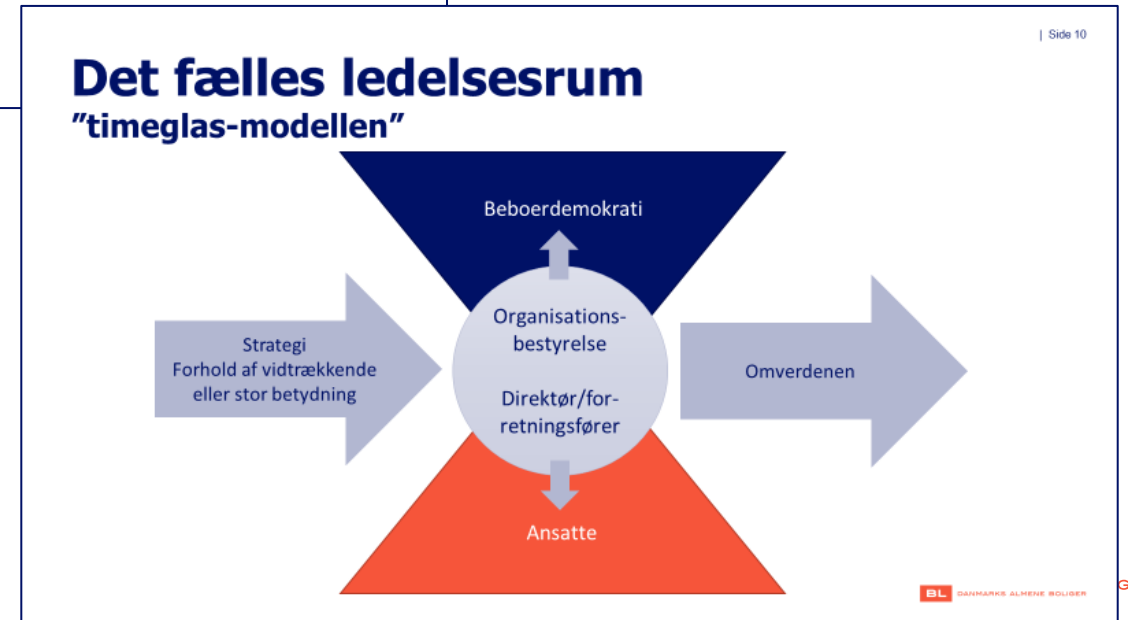
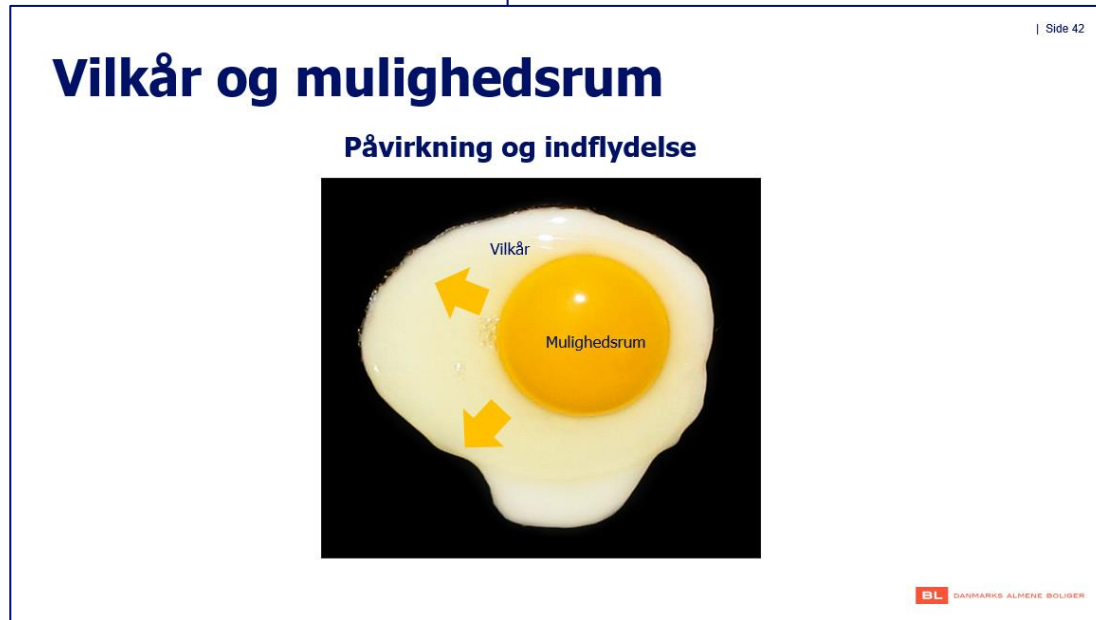


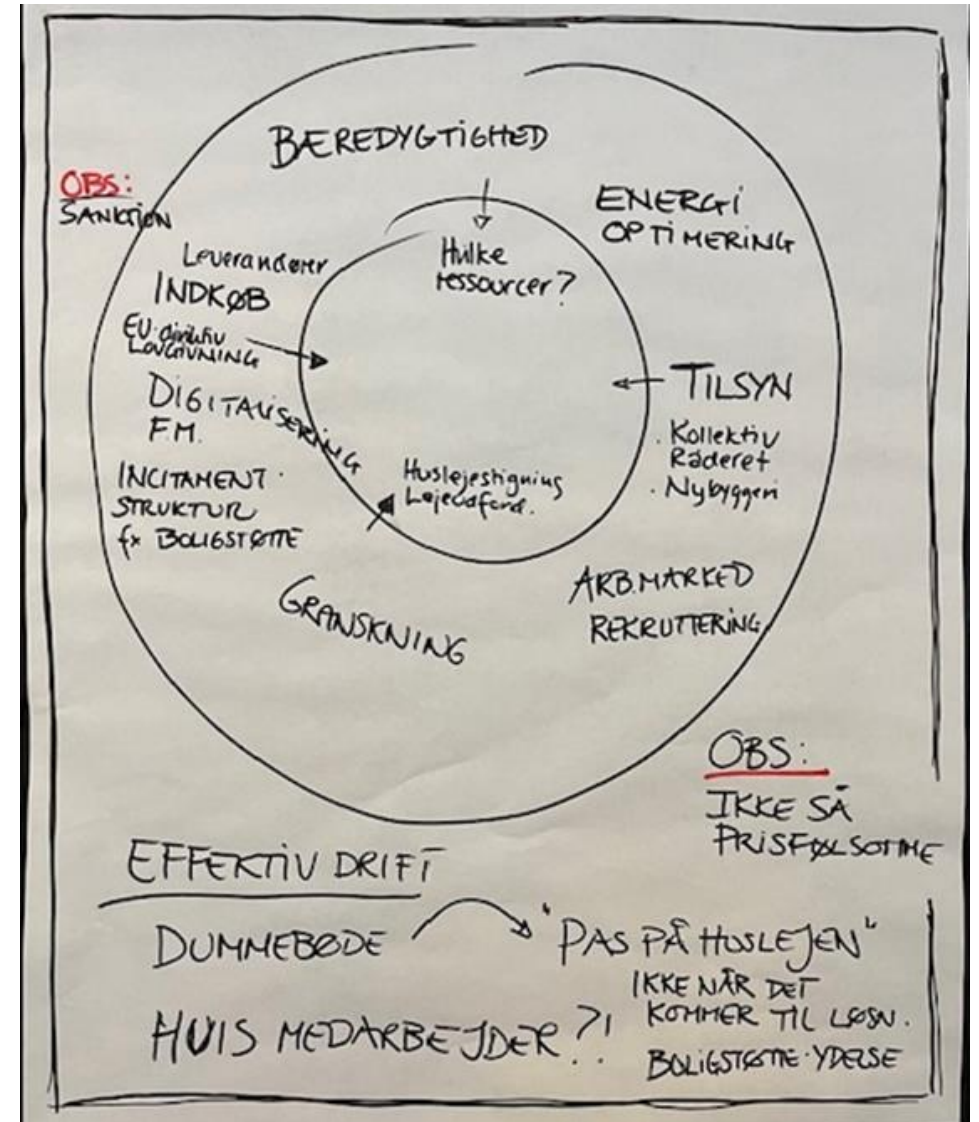
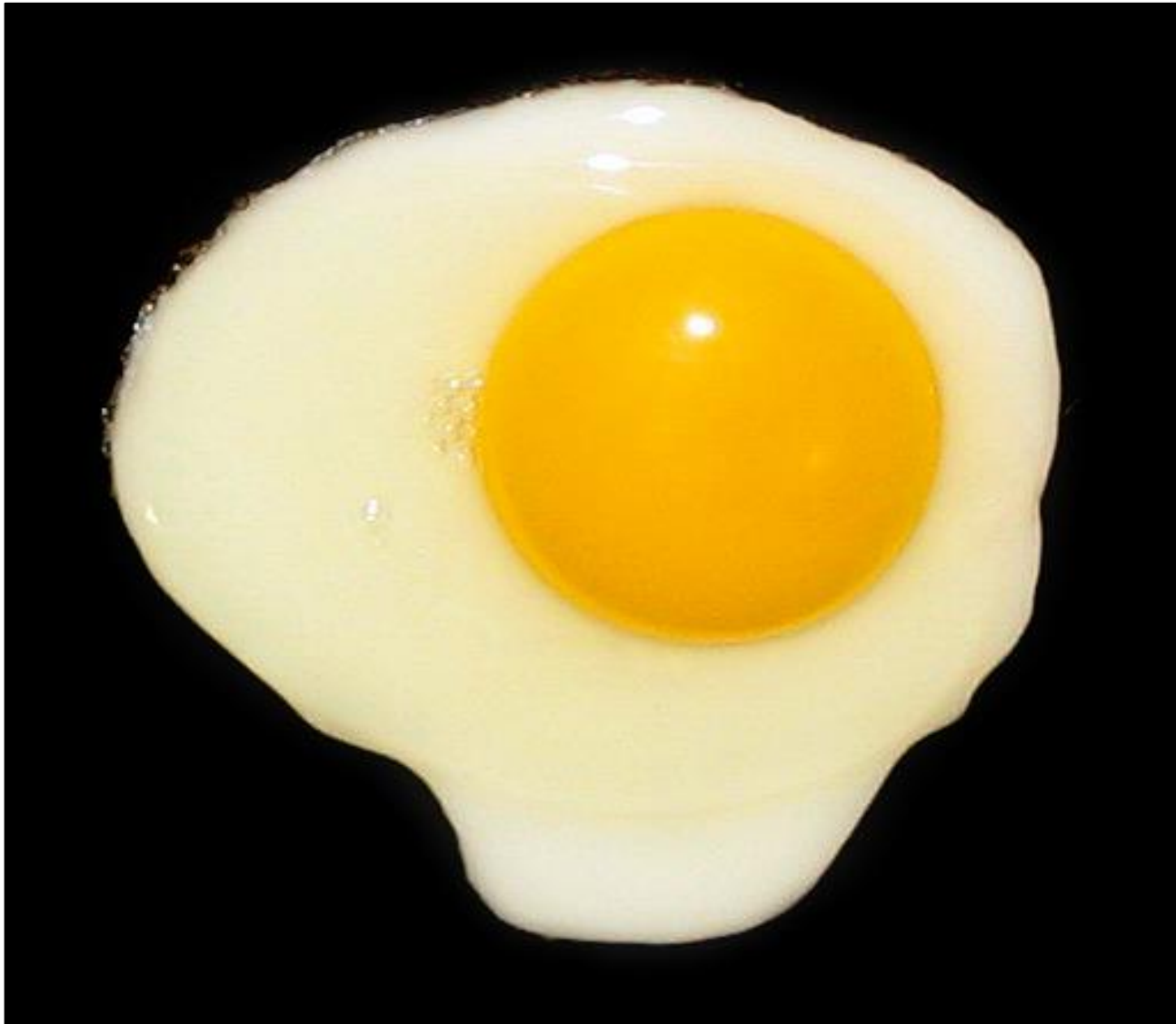
GOD ALMEN LEDELSE



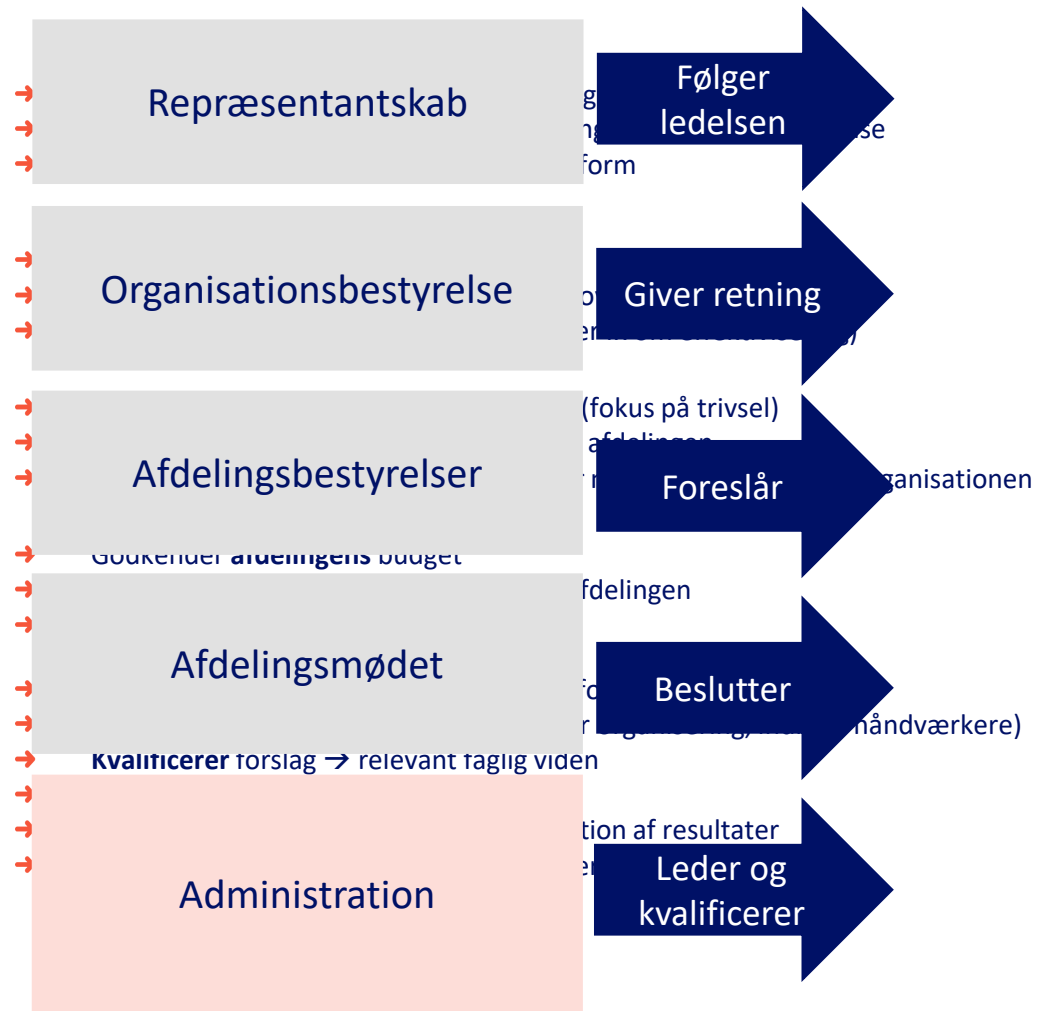
**Samarbejde med omverdenen**

# ORGANISATIONSBESTYRELSEN – rolle og ansvar





# oversigt: Opgave- og ansvarsfordeling

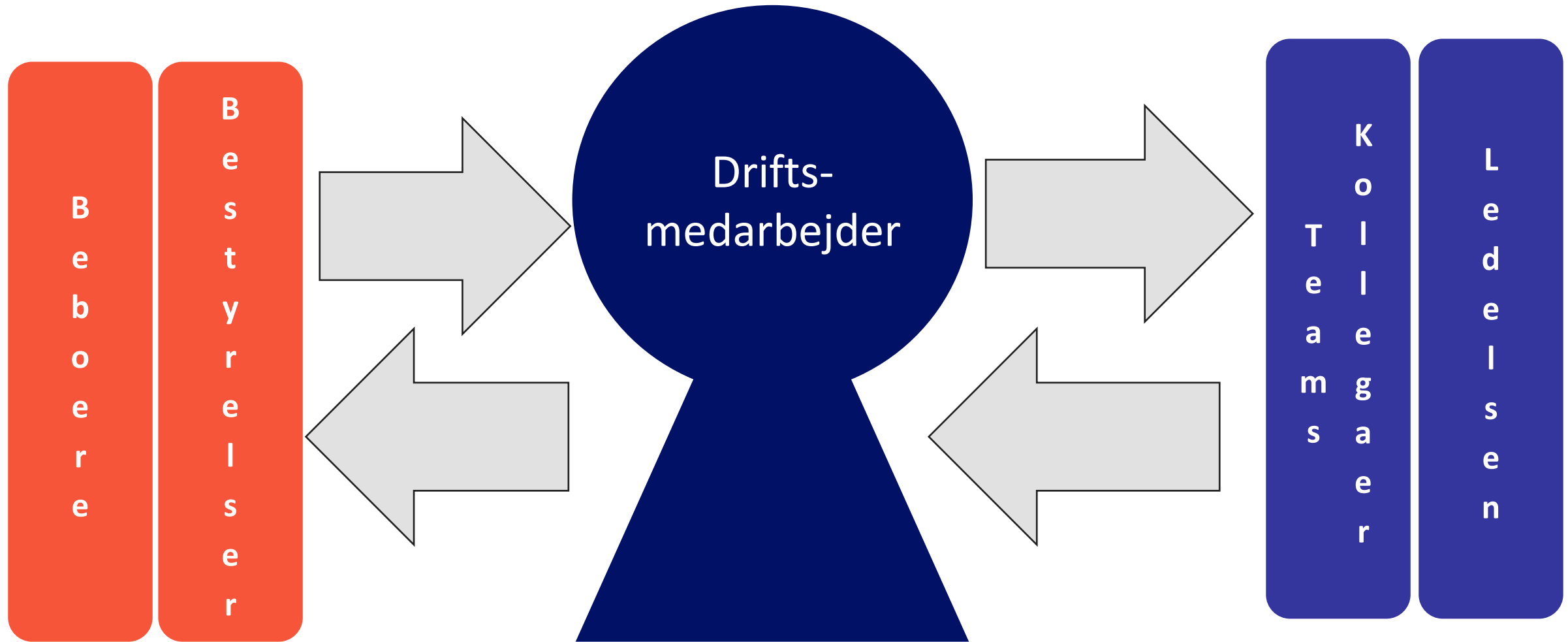


OBS:  
Kasketforvirring  
Habilitet



# I praksis

# I begivenhedernes centrum



## LEVERANDØRER

- LEDELSEN GÆR FORREST
- VURDERER "TILBUD" PÅ MÆNGDEN AF FAGLIGHED)
- MEDARB. SPØRGER: OK?
- STORMØDER  
BRINGER KONKRET EKS. I SPIL

OBS: OB → MEDARB.

**Tak for i dag**