

Lokal case v. FAB

BL og Almennt ERFA møde 19. marts 2019, Middelfart



FAB

- Fyns Almennyttige Boligselskab, etableret i 1946
- FAB har 95 boligafdelinger med 8.950 boliger
- Ca. 110 ansatte: 45 administration, 65 driften
- FAB har alle former for boliger

VI TROR på,
at en god bolig har
betydning for det gode
liv!



Byggeri

- Udbygningsplan: 2018-2021: 825 mio. kr.
- Renoveringsplan 2014-2023: 3,5 mia. kr.
- Udviklingsplan 224 boliger: 450 mio. kr.

Vi bygger boliger, som vi selv vil bo i. Og vi holder dem, som var de vores eget hjem.



Udbygningsplan

- 2 nybyggerier afleveret i 2018
- 3 nybyggerier under udførelse
- 5 nybyggerier under projektering
- 2 nybyggerier i skitsefasen (Otterup og Krogsbølle)
- 224 familieboliger (erstatningsbyggeri Vollsmose)
- Kommende kvoter

Antal boliger: 689

Anlægssum: ca. 1.275 mia. kr.

Byggetid: 2019-2025



Helhedsplaner

- 7 helhedsplaner i Odense
- Omhandler ca. 3.000 boliger
- Helt nye boligområder med nye fremtidssikrede boliger og trygge udearealer, ny beboersammensætning
- Samlet anlægssum ca. 3,5 mia. kr.
- Finansieres primært af landsbyggefondsmidler, afd.-henlæggelser og huslejestigninger.

Store totalrenoveringer medfører begrænsede huslejestigninger på gns. ca. 10-20 %.



August 2016:
Ny ledelse i FAB
Ny ledelsesstil
Mange nye tiltag

Hvor startede vi?



EFFEKTIV DRIFT - Alle kom med ideer!



Administration

workshops i alle
afdelinger

Idekasse



Drift

Ide-kasser og
konkurrence



FABs bestyrelse

Diverse
workshops



Beboere:

Formandsmøde +
workshop for
udvalgte
afdelinger

400 ideer koges sammen



Bestyrelsen godkender ide-kataloget



20. Juni 2017

GODKENDT

Projekter i Teknisk afd.

Refererer
til
Ledelsen i FAB

Styregruppe
Teknisk chef:
Jens Svane
Inspektør:
Theis Mortensen
Ejendomsmester:
Jens Christian Gravergaard

Nøglepersoner
inddrages ad hoc

Projekt 1
Udearealer

Projekt 2
Fællesvaskerier

Projekt 3
Renovation

Projekt 4
Energi

Projekt 5
Indkøb

3 puljer til udvikling



**Organisations- og
kompetenceudvikling**



**Effektiv Drift
– analyse og rådgivning**



**Ny strategi
- implementering og kommunikation**





**mennesker, miljø &
moderne forretning**

**STRATEGI 2019
2023**

FAB



**mennesker, miljø &
moderne forretning**

VI DRIVER EN MODERNE FORRETNING

**Vi har hjerte som en forening
og drives som en forretning.
Gennem moderne drift vil vi give
vores beboere mest kvalitet for pengene.
Vi samarbejder, for sammen kan vi
løfte mere og nå længere.**



Derfor vil vi:

- bevare et højt fokus på effektiv drift og høj service med blik for den medmenneskelighed og ordentlighed, der præger alt, hvad vi gør
- lytte til og inddrage vores beboere, kunder og samarbejdspartnere i løsningen af vores kerneopgaver
- skabe gode betingelser for fremtidens beboerdemokrati
- fastholde og styrke vores position som et af Danmarks store almene boligselskaber

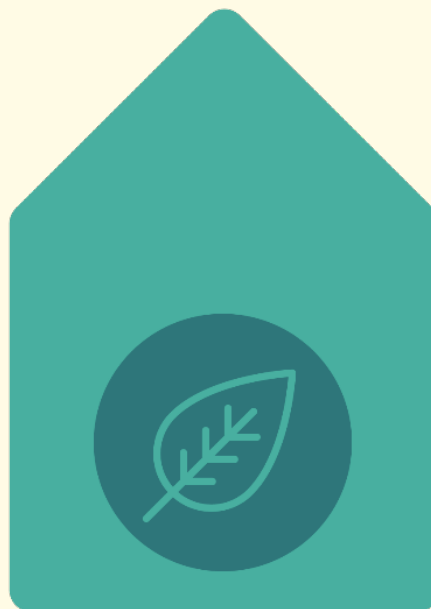


**mennesker, miljø &
moderne forretning**

VI GÅR DEN GRØNNE VEJ

FAB vil gå forrest i forhold til at skabe attraktive, grønne og bæredygtige boliger.

Vi arbejder derfor på at skabe boliger og boligområder, der indtænker grønne og miljørigtige løsninger og boliger, som er sunde at bo i.



Derfor vil vi:

- bygge og renovere boliger, som opfylder flest mulige bæredygtighedskriterier (DGNB) indenfor sociale, økonomiske og miljømæssige fokusområder:
- bygge og renovere energirigtigt, så vores beboeres energiforbrug optimeres mest muligt
- skabe attraktive udearealer, som kan medvirke og inspirere til en sund livsstil
- Med afsæt i DGBN-kriterierne vil vi fremme en grøn, bæredygtig og effektiv drift af vores bygninger og udearealer
- fremme en bæredygtig og miljømæssig beboeradfærd ved at inddrage og informere vores beboerdemokrati om miljøvenligt forbrug og grøn adfærd





**mennesker, miljø &
moderne forretning**

VI SER GLADE OG ENGAGEREDE MEDARBEJDERE SOM VORES DNA

I FAB vil vi have dygtige og engagerede medarbejdere og give vores ansatte de bedste muligheder for at lære nyt og udvikle sig som mennesker.



Derfor vil vi:

- ▶ arbejde systematisk med at højne trivsel og arbejdsglæde blandt FAB's medarbejdere ved at følge, evaluere og målrette vores indsatser
- ▶ arbejde med kompetenceudvikling af FAB's medarbejdere ved at fokusere på fremtidens behov, stille krav til vores ansatte og skabe muligheder, faste rammer og struktur for læring og kompetenceudvikling
- ▶ arbejde med at udvikle vores ledere, så FAB har dygtige og empatiske ledere med høj strategisk og taktisk forståelse, blik for både drift og udvikling og stærke kommunikative evner
- ▶ arbejde for at skabe et lærende fællesskab med en konstruktiv feedbackkultur. En organisation, hvor vi aktivt lærer af vores fejl og spiller hinanden bedre på tværs af afdelinger og fagligheder
- ▶ arbejde på at komme på top 25 for Danmarks bedste arbejdspladser inden 2030 med en arbejdsplads, der præges af tillid, stolthed og fællesskab

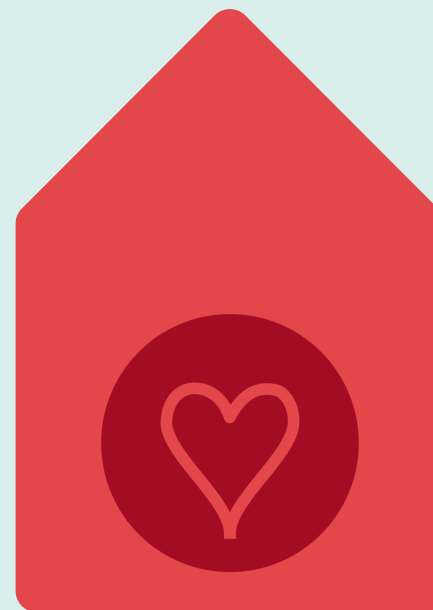




mennesker, miljø &
moderne forretning

VI TAGER VORES ALMENE OG SOCIALE ANSVAR ALVORLIGT

I FAB vil vi skabe levende og trygge fællesskaber for beboerne i vores boligområder til gavn for åbenhed og tolerance og som grundlag for det gode og trygge boligliv.



Derfor vil vi:

- Klæde vores medarbejdere på til at tage og håndtere et socialt ansvar
- Udvikle en "bekymringshotline", hvor beboere i alle FAB's afdelinger kan formidle bekymringer om udsatte naboer videre til Administrationen
- Tage initiativ til, at der overalt i FAB's afdelinger er tilgængelig viden om det at bo "rigtigt" og godt i almene boliger og fællesskaber

LEDELSESKOMPAS

At opføre os ordentligt overfor hinanden

Vi **respekterer** hinanden, selvom vi er **forskellige** og har **forskellige evner**, opgaver og meninger – både **indadtil** i ledergruppen og **udadtil** overfor medarbejdere og beboere.

Vi er **åbne** og **nysgerrige** og spørger ind og om muligt **involverer**, både medarbejdere og beboere, før vi drager konklusioner

Vi er **rummelige** og udviser **forståelse** for hinandens arbejdsbyrder og udfordringer og søger at **hjælpe** de andre i ledelsen, hvor vi kan.



At være tydelige og gå i samme retning

Vi taler samme **sprog** og bestræber os på at kommunikere de **samme budskaber** til organisationen og vores respektive enheder på en måde, der passer til **målgruppen**.

Vi arbejder for at skabe **tydelighed, åbenhed og gennemsigtighed** og vil afklare og tydeliggøre roller, samarbejdsflader og ansvar, så det skaber **ro i organisationen** og ikke splid blandt medarbejdere og FAB-afdelinger.

Sammen **koordinerer** og **prioriterer** vi store strategiske og driftsmæssige opgaver/ressourcer – ikke hver for sig og lokalt. Og sammen tør vi **sætte mål** og opgaver på **pause** – til gavn for organisation og medarbejdere – hvis **ressourcerne** ikke er til stede.



At samarbejde til hver en tid for FABs bedste

Sammen definerer og arbejder vi for **fælles mål** til gavn for FAB – og ikke for vores egen afdeling eller egne medarbejdere – og skaber det bedste **faglige** og **saglige** grundlag, når beslutninger skal træffes.

Vi udviser **tillid** og **tør åbne** os overfor hinanden selvom om det, der er svært. Vi vil grundlæggende **det bedste** for hinanden og arbejder for at **løser splid** og tvister på en god og **konstruktiv** måde – uden at bære personligt nag.

Vi holder **loyalt** sammen – også selvom vi i perioder er uenige om **retninger** og indsatser og **ikke** får vores **"lokale" interesser** og opgaver prioriteret.



At udvikle os selv og vores praksis

Vi søger løbende at **udvikle** os selv som ledere, vores ansvarsområder og vores **praksis** ved at være **nysgerrige, åbne**, spørge ind til og **udfordre** hinanden i ledergruppen.

Vi **giver** og **modtager** konstruktiv **feedback**. Vi spiller hinanden gode ved at **dele erfaringer**, sparre på tværs og **hjælpe** hinanden med (svære) opgaver og udfordringer.



Hvad har vi
gjort?

Hvad står vi
over for lige nu?

Hvordan vil vi
efteruddanne?

Kursus i præsentationsteknik



Spørgsmål og kommentarer

