



Strategidag 19. januar 2019

Møde	Strategidag
Sted	Tranekærparken 1, 8240 Risskov
Dato	Lørdag den 19. januar 2019
Tid	09.30 – 17.30
Deltagere	Søren Bach (Formand) Per Knudsen Gitte Andersen Lone Sørensen Niels Trolle Per Christensen Tom Niekrenz Bjarne Wissing (Direktør)

Dagsorden

- 1 Velkomst
- 2 Regulering og effektiviseringskrav – nu og i fremtiden
- 3 Status på effektiviseringsprocessen
- 4 Økonomi ved fortætning
- 5 Fortætningsanalyse
- 6 Visioner for kommende byggerier
- 7 Helhedsplaner
- 8 Strategiske fokusområder i 2019

Boligforeningen
10. marts 1943

Tranekærparken 1
8240 Risskov

T: +45 8621 1255
E: bo43@vejlby-bf.dk

www.10marts1943.dk



Referat

1 Velkomst

Søren bød velkommen og præsenterede dagens program.

2 Regulering og effektiviseringskrav – nu og i fremtiden

Søren gennemgik den historiske udvikling og tendenser inden for regulering – herunder effektiviseringskrav – for såvel private organisationer, offentlige organisationer og organisationer derimellem.

Vurderet ud fra tendenserne i andre sektorer, kan det forventes, at der efter indfrielse af de nuværende effektiviseringskrav frem mod 2020 fastsættes yderligere krav om effektiviseringer.

Søren præsenterede derudover en række tendenser og udfordringer, boligsektoren står over for – herunder digitalisering, tiltrækning og fastholdelse af kvalificeret arbejdskraft, øget fokus på samfundsansvar mm.

Disse forhold fordrer, at bestyrelsen forsat holder sig de langsigtede tendenser og muligheder for øje og konstant er proaktive i forhold til at sikre boligforeningens fremtid.

3 Status på effektiviseringsprocessen

Bjarne redegjorde for, hvordan det går med den samlede almene boligsektors bestræbelser på at realiserede kravet om effektiviseringer for 1,5 mia. kr. frem mod 2020.

I perioden 2014 til 2017 er 55 pct. af landets boligafdelinger blevet mere effektive, 22 pct. er blevet mindre effektive og 12 pct. har uændret effektivitet. Alt i alt har den almene boligsektor som helhed effektiviseret for ca. 1 mia. kr. i perioden 2014 til 2017.

Tallene er en indikation på, at udviklingen går i den rigtige retning.

De effektive boligorganisationer har bl.a. arbejdet med:

- Øget samdrift, bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner, budgetopfølgning, samt overvejelser om in/outsourcing
- Fælles indkøbspolitik, udbud, forbrugstjek og én indkøbsansvarlig
- Bedre affaldshåndtering – f.eks. molokker og nedlægning af skakte
- Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig gennemgang af bygninger
- Energioptimering af fællesarealer – f.eks. LED-belysning og fjernvarme
- Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, opmåling, én ansvarlig
- Bedre forventningsafstemning om serviceniveau med beboere
- Administrative stordriftsfordele f.eks. ved sammenlægning af afdelinger
- Digitale selvbetjeningsløsninger.

Til at måle, hvordan det går med de enkelte boligforeningers effektivitet, er der udviklet to modeller. "Benchmark-modellen" sammenligner afdelinger på 7 konti, mens "baselinemodellen" følger udviklingen på 17 konti.



For Boligforeningen 10. marts 1943 har der i perioden 2014-2018 været en positiv udvikling inden for en række konti, mens der på andre konti har været en negativ udvikling. Alt i alt er boligforeningen på rette kurs og bør kunne realisere målene i 2020-21.

Administrationen vil anvende de to værktøjer som dels ledelsesinformation, der sikrer, at organisationsbestyrelsen holdes orienteret om fremdriften i effektiviseringsprocessen for organisationen som helhed, og dels som et dialogværktøj til brug i budgetlægningen i de enkelte afdelinger.

4 Økonomi ved fortætning

Administrationen har lavet en række indledende beregninger af, hvad det vil betyde for enkelte afdelinger, hvis antallet af boligenheder udvides ved fortætning (inden for afdelingens eksisterende areal).

Beregningerne viser, at afdelingerne vurderet ud fra baselinemodellen (de 17 konti man bruger til at måle en afdelings effektivitet) vil kunne drives mellem 9 pct. og 18 pct. mere effektivt end i dag.

Administrationen arbejder videre med at præcisere beregningerne.

5 Fortætningsanalysen

Boligforeningen har fået udarbejdet en analyse af fortætningsmuligheder i foreningens afdelinger – med vurdering af bl.a. lokalplaner, byggeprocent, arkitektur, fællesarealer/opholdsrum mm.

Mulighederne varierer meget fra afdeling til afdeling, men samlet set peger analysen på et væsentligt potentiale for at opføre nye boligenheder med respekt for øvrige prioriteter. Analysen påpeger i en række tilfælde, at en eventuel fortætning med fordel kan overvejes i sammenhæng med udarbejdelsen af en eventuel helhedsplan for den pågældende afdeling.

Bestyrelsen ønsker yderligere en række muligheder undersøgt. Senere gøres den endelige fortætningsanalyse tilgængelig for afdelingsbestyrelserne.

6 Visioner for kommende byggerier

Bestyrelsen drøftede det strategiske fokus på at udvide boligforeningen med tilføjelse af nye afdelinger. Herunder blev boligforeningens byggepolitik gennemgået, og der var generelt enighed om, at den i sin udformning udgør et rigtig godt grundlag for boligforeningens ønske om at udvide antallet af boliger de kommende år.

7 Helhedsplaner i 10. marts 1943

I stedet for at lave sporadisk vedligehold og renovering af nedslidte afdelinger ligger der et stort strategisk potentiale i at anvende helhedsplaner med deltagelse af Landsbyggefonden. Bygningsmassen bringes på den måde op til nutidig standard, og der sikres attraktive boliger til beboerne i boligforeningen – med klare økonomiske fordele ift. sporadisk vedligehold og renovering.



Bjarne gennemgik, hvordan og under hvilke betingelser der kan laves en helhedsplan.

På grund af det lange tidsperspektiv, de mange arbejdsgange, myndighedsgodkendelser mm. er det vigtigt at starte en helhedsplan op i god tid. Bestyrelsen bemyndigede administrationen til at starte en dialog op med de afdelinger, hvor det kan være relevant at påbegynde processen med udarbejdelse af en helhedsplan. Boligforeningen afholder omkostningerne til den indledende tilstandsrapport, hvis afdelingerne efterfølgende beslutter, at de ikke ønsker en helhedsplan.

8 Strategiske fokusområder i 2019

Søren præsenterede et oplæg til primære fokusområder i 2019. Bestyrelsen drøfter disse på det kommende bestyrelsesmøde.