



Hovedbestyrelsesmøde

Møde	Hovedbestyrelsesmøde
Sted	Kontoret, Tranekærparken
Dato	Lørdag den 13. januar 2024
Tid	09.30 – 11.45
Deltagere	Lone Sørensen (Formand) Rigmor Max Niels Trolle Per Knudsen Per Christensen Trine Fisher Bjarne Wissing (Direktør)
Afbud	Gitte Andersen

Dagsorden

09.30 - 09.30	1. Velkomst og morgenmad
09.30 - 12.00	2. Hovedbestyrelsesmøde jf. separat dagsorden
12.00 - 12.30	3. Frokost
12.30 - 14.00	4. Status på strategi
14.00 - 14.45	5. Besigtigelse af Bytoften
14.45 - 15.00	6. Anvendelse af KPI
15.00 - 15.45	7. Bæredygtighed
15.45 - 16.00	8. Kaffepause
16.00 - 16.15	9. KPI – Attraktive boligtilbud
16.15 - 16.30	10. KPI – Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati
16.30 - 16.45	11. KPI – Effektiv drift og sund økonomi
16.45 - 17.00	12. KPI – God og ansvarlig ledelse
17.00 – 17.15	13. KPI – Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel
17.15 – 17.30	14. Evaluering af dagen



Dagsorden

1. Velkomst og morgenmad

Lone Sørensen bød velkommen og rammesatte dagen.

2. Hovedbestyrelsesmøde jf. separat dagsorden

Se referat HB 20240113

3. Frokost

4. Status på strategi

Hovedbestyrelse fik en status på opnåede resultater med afsæt i indsatsområderne i boligforeningens tidligere strategi samt den nuværende "Strategi 2022-2026 – Sammen om en bæredygtig fremtid": Attraktive boligtilbud, Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab, God og ansvarlig ledelse, Effektiv drift og god økonomi samt Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.

Generelt bør følgende resultater fremhæves:

Attraktive boligtilbud: Her er gennemført to helhedsplaner samt indviet fire nye afdelinger.

Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati: Indført lokale kurser for afdelingsbestyrelser, hvor særligt vores årlige kurser i "Økonomiforståelse" og "Ny i afdelingsbestyrelsen" er velbesøgte. Derudover har vi søgt indsigt i afdelingsbestyrelsernes arbejdsvilkår og generelle tilfredshed ved gennemførelse af to afdelingsbestyrelsestilfredshedsundersøgelser.

God og ansvarlig ledelse: Her har hovedbestyrelsen haft fokus på at sikre kvaliteten af sit beslutningsgrundlag ved at sætte nødvendig ledelsesinformation ind i et årshjul samt løbende indføre og revidere eksisterende forretningsgange, politikker og retningslinjer.

Effektiv drift og god økonomi: Her bør henlæggelsespolitikken fremhæves, da øget fokus på dette område har betydet, at afdelingernes henlæggelser i perioden er hævet med 140%. Det betyder at langt størstedelen af afdelingerne nu har et fornuftigt henlæggelsesniveau sammenholdt med afdelingens vedligeholdelsesplan (PPV).

Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel: Boligforeningen har i perioden bibeholdt arbejdstilsynets grønne smiley. Velfungerende personale politisk hverdag og vi kan generelt set fastholde medarbejderne.

Oversigt over status på strategien vil indgå som ledelsesinformation fremover. Den vil ligge på Hovedbestyrelsens drev i mappen "Strategi".



5. Besigtigelse af Bytoften

Hovedbestyrelsen besigtigede fire lejligheder i boligforeningens nye afdeling 21, Bytoften. Det er overordnet nogle flotte store lejligheder. Det var især godt at se en indflyttet lejlighed ift. udnyttelse af rummets arkitektur.

6. Anvendelse af KPI

Med afsæt i Michael Rurup Andersens forståelse af brugen af Key Performance Indicators (KPI'er) rammesatte HB, hvordan vi vil bruge KPI'er til at måle og evaluere boligforeningens præstationer i forhold til udvalgte fastsatte strategiske mål.

Formålet med at anvende KPI er ikke at finde på nye målsætninger og tiltag, men at tage afsæt i allerede besluttede målsætninger og tiltag. KPI'erne bruges til at vurdere graden af målopfyldelse, så hovedbestyrelsen kan justere kursen på baggrund af data og resultater.

Til yderligere inspiration kiggede hovedbestyrelsen også på, hvordan andre boligorganisationer (DOMI) bruger KPI i deres strategiarbejde.

Der var enighed om, at der til en start skal opstilles KPI'er for udvalgte områder samt at den enkelte KPI skal være 'SMART'. Dvs. være specifik, målbar, attraktiv, realistisk og tidsbestemt.

7. Bæredygtighed

BW gav et oplæg om bæredygtighed med afsæt i Boligforeningens strategi. Boligforeningens strategi for bæredygtighed går på tværs af de fem indsatsområder: Attraktive boligtilbud, Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab, God og ansvarlig ledelse, Effektiv drift og god økonomi samt Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel.

Det er vigtigt at holde sig for øje, hvad man taler om, når man taler om bæredygtighed. Bæredygtighed kan antage mange former:

- Miljømæssig bæredygtighed handler om at passe på jorden og dens ressourcer
- Social bæredygtighed, handler i en boligforenings kontekst om, hvordan vi kan sikre rummelige fællesskaber, der er velfungerende i en beboerdemokratisk kontekst.
- Klimamæssig bæredygtighed handler om, hvordan boligforeningen kan nedbringe vores samlede CO2 aftryk.

På tværs af de tre bæredygtighedsformer går den økonomiske bæredygtighed, som handler om, at det også for mindre bemidlede skal være muligt at betale for at bo i boligforeningen.

Hovedbestyrelsen drøftede med afsæt ovenstående oplæg, hvordan vi kan sætte realistiske men alligevel ambitiøse mål for reduktion af CO2 i driften.



Grundet problemer med at tilvejebringe valide data, valgte hovedbestyrelsen ikke at lægge sig fast på en hverken procentuel eller nominel målsætning for CO2 nedbringelsen i boligforeningen.

8. Kaffepause

9. KPI – Attraktive boligtilbud

Det er hovedbestyrelsens mål, at der fremadrettet kun laves tagrenoveringer, hvor der er indregnet solenergi fx solceller i projektet.

Alle nye afdelinger skal fra begyndelsen etableres med solenergi eller som minimum være forberedt til eftermontering af solceller.

Der skal på tværs af afdelingerne laves bæredygtige investeringer for 1 million kr. om året via bæredygtighedspuljen.

10. KPI – Velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab

Det var et mål, at administrationen skal udarbejde nogle datadrevne KPI'er til at måle elementer af velfungerende og værdiskabende beboerdemokrati og naboskab.

BW vil vende tilbage med oplæg til, hvad disse KPI'er kan være.

11. KPI – Effektiv drift og sund økonomi

Punktet udgik og bliver behandlet på et kommende HB møde

12. KPI – God og ansvarlig ledelse

Punktet udgik og bliver behandlet på et kommende HB møde

13. KPI – Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

Punktet udgik og bliver behandlet på et kommende HB møde

14. Evaluering af dagen

Hovedbestyrelsen evaluerede dagen og var enige om, at det havde fungeret godt med først et ordinært HB møde efterfulgt af strategidag.

Referat godkendt af hovedbestyrelsen den 12. februar 2024



Lone Sørensen, formand