

STRATEGIPLAN '25

ALTID PÅ VEJ



plus
bolig
- når du vil leje

ALTID PÅ VEJ...

Vores historie er på én gang kort og lang. Kort – fordi Plus Bolig i sin nuværende form, blev etableret i 2012. Lang – fordi vores ældste boliger er fra begyndelsen af 1950'erne, og boligselskaberne, der stod bag fusionen i 2012, alle er fra midten af forrige århundrede.

I Plus Bolig er vi – som alle andre almene boligorganisationer – underlagt Lov om almene boliger samt en række tilknyttede bekendtgørelser og cirkulærer.

Det er inden for disse rammer, at vi skal arbejde og udvikle vores boligselskab.

Derudover sker det med afsæt i vores mission, vision og værdier, som første gang blev formuleret i 2015, og som vi år for år har skærpet rent sprogligt, så de i endnu højere grad afspejler, at vi som boligselskab altid er i bevægelse. Altid på vej.

Vores mission rummer i én sætning, hvad der kendetegner Plus Bolig som alment boligselskab.

Og vores vision er den ledestjerne, vi i alle sammenhænge stræber efter at nå.

Vores værdier former vores omgangstone, vores daglige arbejdsgange og vores udmøntning af de opgaver, vi er stillet.

Der er sket meget – både i samfundet og her i Plus Bolig – gennem de seneste år. Og vi ser ind i en fremtid, som kommer til at byde på nye forandringer.

Udefrakommende forhold vil ændre de krav og rammer, vi arbejder efter. Og vi vil selv udvikle os og stille nye spørgsmål, og komme med nye svar på, hvordan fremtidens Plus Bolig skal se ud.

I Strategiplan '25 kommer vi med er vores bud på, hvordan vi bedst udvikler Plus Bolig i samklang med omverden og med vores ledestjerne som målet.

Foruden organisationsbestyrelsen har vores ledergruppe og medarbejderne leveret input til de strategiske fokusområder og aktuelle indsatsområder, som fremgår af de følgende sider.

Det er vores håb og mål – at strategiplanen vil bidrage til en fortsat positiv udvikling i Plus Bolig og understrege, at vi, både i ord og handling, vil være et serviceminded, ordentligt og levende boligselskab.

Organisationsbestyrelsen
Februar 2025

VORES MISSION

Plus Bolig er et attraktivt boligselskab for såvel beboere som medarbejdere, og vi er kendetegnet ved en høj kvalitet – både når det gælder vores boliger og vores arbejde for en bæredygtig fremtid.

VORES VISION

Plus Bolig tilbyder tidssvarende og attraktive boliger, der skaber værdi og trivsel for vores beboere.

VORES VÆRDIER

Serviceminded

Vi sætter vores beboere, bygninger og medarbejdere i centrum.

Ordentlighed

Vi er loyale og omgængelige overfor vores beboere, medarbejdere, samarbejdspartnere og andre interessenter.

Levende

Vi gør Plus Bolig til et godt sted, ved at være åbne, nærværende og i bevægelse.

VI TAGER ANSVAR

Vi tager ansvar for vores beboere, vores boligselskab og samfundet som helhed. Og vi gør det med afsæt i FN's verdensmål – primært med fokus på verdensmål nr. 11: "Bæredygtige byer og lokalsamfund" men naturligvis også med andre verdensmål som ledestjerner.

Det afspejler sig i vores mission og vision. I vores værdier og den måde, vi ønsker at møde og omgås hinanden. Og det kommer til udtryk i vores strategiske fokusområder.

I arbejdet med vores strategiplan '25 har vi derfor også organiseret vores mål og indsatser under temaerne 'Environment' (Miljø og klima), 'Social (Sociale forhold) og 'Governance' (Virksomhedsadfærd).

Dermed ønsker vi også at signalere, at vores arbejde med bæredygtighed er en kontinuerlig proces, og en opgave, vi ønsker skal afspejle sig i alle dele af vores boligselskab.



STRATEGISKE FOKUSOMRÅDER

Vores strategiske fokusområder for de kommende år skal bidrage til, at vi kan prioritere vores indsatser og aktiviteter. Vi har desuden engageret os i det fælles projekt 'AlmenKompas', som arbejder for at udpege de første ESG-målepunkter, der er relevante for den almene sektor.

Vores ambition er derfor – inden for de kommende år – at supplere vores strategi med målepunkter og dermed også succeskriterier, så vi kan evaluere på indsatser og resultater.

E: Miljø og klima

- Vi vil reducere vores klimaaftryk og energiforbrug (vand, varme og el)
- Vi vil bidrage til mere og bedre biodiversitet
- Vi vil fortsætte vores arbejde med affaldshåndtering
- Vi vil arbejde målrettet med vores materialevalg i forbindelse med renoveringer og nybyggeri
- Vi vil fremme brugen af transport med en lavere miljøpåvirkning

S: Sociale forhold

Lokalområdet

- Vi vil medvirke til at sikre betalbare boliger, boliger for alle
- Vi vil løbende sikre bedre services og sikre digitalisering i tidens trend, med fokus på it-sikkerhed

Beboerne

- Vi vil medvirke til at sikre beboerdemokratiet, inden for gældende rammer
- Vi vil medvirke til bedre livskvalitet og sundhed i vores boligområder

Medarbejdere

- Vi ønsker høj trivsel og arbejdsglæde
- Vi vil have medarbejdere, der tør ta' ansvar og sikre den rette kvalitet og effektivitet for eget funktionsområde

G: Virksomhedsadfærd

Vi vil være kendetegnet ved god almen ledelse inden for:

- Controlling/egenkontrol med relevante politikker og principper, som guides og styringsværktøjer
- Økonomistyring
- Digitalisering og automatisering

Vi vil aktivt understøtte beboerdemokratiet

Vi har en tilgængelig Whistleblowerordning

INDSATSER OG AKTIVITETER MILJØ OG KLIMA 2025, 2026, 2027, 2028...

Vi fortsætter vores arbejde med energieffektive tiltag

Vi vil fortsat arbejde med databaserede og relevante energieffektive tiltag, herunder digitalisering af overvågning og automatisering af energiforbruget i såvel afdelinger som boliger.

Vi vil udarbejde grønne regnskaber (inkl. CO₂-regnskab) for selskab og afdelinger.

Energieffektivisering skal indarbejdes og prioriteres i forbindelse med nybyg/renovering. Herunder vil vi også opsøge tilskudsmuligheder for at opnå bedst mulige løsninger.

Vi vil – med afsæt i afdelingernes energimærkninger – identificere og arbejde med optimeringer, hvor potentialet er størst.

Vi vil løbende afsøge mulighederne for tilskud til energieffektivisering.

Vi vil værne om og bidrage til mere biodiversitet

Vi vil fortsætte vores indsats og bidrag til lokal biodiversitet. Gerne i partnerskaber med eksterne organisationer.

Vi vil arbejde for en mindre miljøskadelig drift i det grønne, og vi vil udarbejde en grøn handlingsplan for de afdelinger, hvor det er aktuelt.

Konkrete tiltag i samarbejde med afdelingsbestyrelserne vil være

- Grønne handlingsplaner med mindre CO₂-aftryk
- Etablere områder, som kræver mindre drift og pleje.

Hvidbog opdateres løbende og efterleves

Plus Boligs Hvidbog for nybyggeri og -renoveringsarbejder skal følges samt løbende opdateres for at sikre et tidssvarende fokus på bæredygtighed.

Robuste vedligeholdelseplaner skal bidrage til effektiv drift

Vi fortsætter arbejdet med at koble vores nuværende drift- og vedligeholdelsesplaner med de udførte, eksterne granskningsrapporter.

Vi vil arbejde for en bedre formidling af vedligeholdelsesstatus og -behov på afdelingsniveau, så vi i dialog med afdelingsbestyrelserne kan sikre en langsigtet prioritering af indsatser.

Som en del af dette arbejde vil vi også se på andelen af råderetsarbejder i afdelingerne.

INDSATSER OG AKTIVITETER SOCIALE FORHOLD 2025, 2026, 2027, 2028...



Udvikling af fællesskaber i beboerdemokratiet

Vi vil arbejde for øget beboerinddragelse – helt generelt på og i egen afdeling – samt gennem diverse ad hoc grupper og lignende, når det gælder hele organisationen.

Vi vil fortsat udvikle vores servicering af beboerdemokratiet gennem

- afholdelse af formandsmøder
- tilbyde relevant uddannelse for beboerdemokrater – såvel internt som eksternt
- hjælp og sparring med de afdelinger og afdelingsbestyrelser, der ønsker det (f.eks. omkring råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og vedligeholdelsestandard, husorden og forretningsorden)
- fokus på de mange forskellige beboerdemokratiske roller, og de rettigheder og pligter, der følger med: Afdelingsmødet, afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen.

Støtte og opmærksomhed omkring vores ansatte

Vi vil arbejde for øget trivsel på arbejdspladsen gennem:

- funktionsbeskrivelser med klare ansvarsbeskrivelser for hver enkelt medarbejder
- frihed under ansvar og individuel fleksibilitet efter aftale
- tilbagevendende møder/morgenmøder, uddannelse, temamøder, aktiviteter m.v. der tager afsæt i aktuelle behov og ønsker (eksempler; motion, kost, førstehjælp, konflikthåndtering, 'vi cykler på arbejde', en dag i driften/på kontoret)
- årlig Plus Bolig dag for ansatte og organisationsbestyrelsen
- sociale arrangementer
- opbakning til personaleforeningen.

Boligsocial bæredygtighed

Med mange lejemål – og beboere med forskellige aldre, uddannelse, etnicitet osv. – skal vi favne bredt i hele Plus Bolig, og vores arbejde for boligsocial bæredygtighed vil i den kommende tid fokusere på og rumme aktiviteter inden for:

- Sundhed
- Frivillighed
- Jobskabelse og uddannelse
- Tryghed (økonomisk og socialt)
- Modvirke ensomhed gennem fællesskaber

Vi vil sikre, at der er aktiviteter for alle/mange, og at de er målrettet de mennesker og etniciteter, der bor hos os.

Vi vil fortsat udvikle initiativer inden for:

- kontinuerlig opfølgning på manglende huslejebetaling og klager
- sociale viceværter som en fast støtte/kontakt, der også skal forebygge misligholdelse af de enkelte lejemål
- partnerskabsaftaler, hvor vi udviser socialt ansvar
- deltagelse i relevante fora uden for Plus Bolig og sammen med gode samarbejdspartnere.

Formidling og kommunikation med mening

Vi vil arbejde målrettet med fortællinger, der samler og styrker vores fællesskaber. Konkret i form af:

- Kontinuerlig brug af vores sociale medier og hjemmeside til deling af viden og positive historier
- Digitale nyhedsbreve – min. 6/årligt – målrettet vores beboere
- Udgivelse af 'Årets gang' som en del af organisationsbestyrelsens beretning.

INDSATSER OG AKTIVITETER VIRKSOMHEDSADFÆRD

2025, 2026, 2027, 2028...



Formidling af nøgletal

Gennem synliggørelse og formidling af relevante nøgletal, og fortsat løbende opfølgning på relevante konti i den enkelte afdeling, vil vi øge forståelsen og indsigten i afdelingernes fysiske stand og behov.

I dialogen med afdelingsbestyrelser vil vi blandt andet:

- dele udviklingen i afdelingernes henlæggelser de næste 3 år, fra 3-6 år frem og 30 år frem.
- sammenholde henlæggelser med afdelingernes reelle bygningsmæssige tilstand og huslejeniveauet i området
- afdelingernes økonomiske andel af råderetsarbejder.

Optimering og effektivisering

I vores løbende arbejde med at optimere og effektivisere alle dele af boligselskabets drift og administration vil vi i den kommende periode i særlig grad fokusere på:

- Forbedret synsproces – internt som eksternt
- Fordele og ulemper ved A- og B-ordning i et ændret marked med stigende tomgang
- Optimering af forretningsgange for fakturabehandling (inkl. godkendelsesprocedure)
- Effektivisere beboerservice gennem intelligent brug af it-værktøj til opgavestyring og registrering
- Indsatser, der nedbringer/begrænser tomgang.

Fortsat fokus på digitalisering og automatisering

Vi vil indarbejde flere og bedre digitale services overfor beboerne og dermed øge muligheden for selvbetjening og adgang til personlige dokumenter.

Vi vil afdække og arbejde for en ny og mere effektiv og brugervenlig løsning til digital posthåndtering.

Vi fortsætter og skærper vores fokus på it- og driftssikkerhed og sikrer os, at vi til stadighed matcher det aktuelle trusselniveau.

Fokus på god adfærd

Med afsæt i Plus Boligs adfærdskodeks vil vi arbejde for en bedre omgangstone og gensidig respekt for hinanden – såvel medarbejdere som beboere.

En generel forråelse af tonen i det offentlige rum skal ikke sprede sig internt i Plus Bolig, og vi vil, både gennem aktiviteter og indsatser og med håndhævelse af vores adfærdskodeks, fremme den gode tone.

Indkøb

Vores indkøbspolitik har gennem de seneste år bidraget med væsentlige besparelser. Både i administration og drift.

Vi fortsætter dette arbejde og vil, hvor det er relevant, samle indkøb ved færre leverandører, herunder udnytte potentialet i SKI-aftaler eller andre indkøbsfællesskaber.

