FA09 STRATEGI 2030

FA09
TRYGHED, FÆLLESSKAB OG SELVSTÆNDIGHED

Fælles om en bæredygtig fremtid

Sammen skaber vi gode hjem

Indhold

3 Forord

4 Fælles om en bæredygtig fremtid

5 Vores strategiske grundlag

6 Vores mission og vision

7 Sådan arbejder vi

8 Megatrends og fremtidens krav

9 3 strategiske fokusområder

10 Strategikort

11 Strategihus

12 Miljømæssig ansvarlighed

13 Social ansvarlighed

14 God almen ledelse

15 Sådan følger vi op på Strategi 2030

Forord

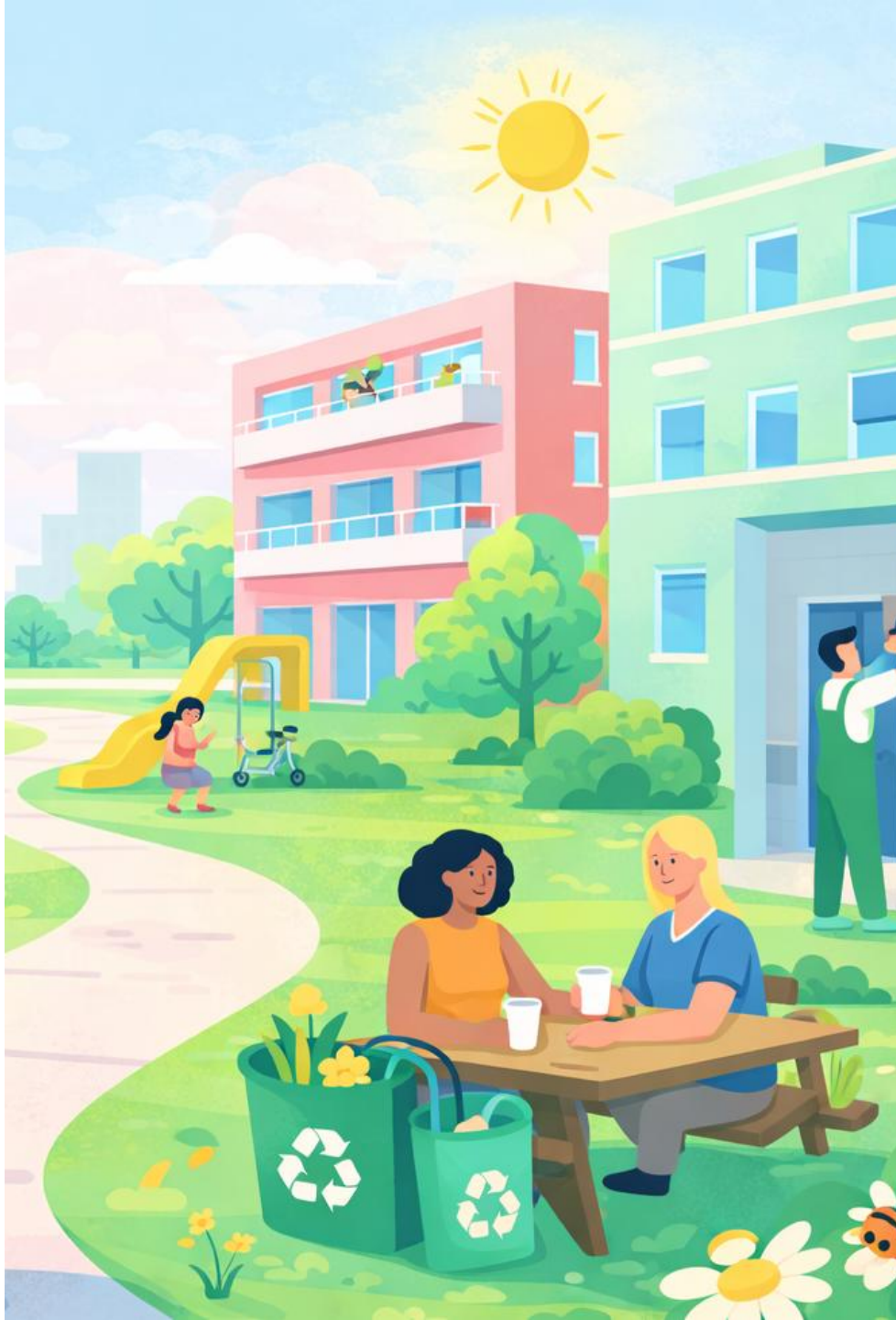
Med omkring én million mennesker der bor i en almene bolig spiller den almene sektor en afgørende rolle i det danske samfund – og det forpligter. Cirka 20.000 af disse beboere bor i en af FA09's medlemsorganisationer, og dermed er vi med til at skabe rammerne for hverdagsliv, fællesskab og tryghed for rigtig mange mennesker. I disse år tager den almene sektor samtidig en mere aktiv rolle i forhold til sundhed og social trivsel, herunder forebyggelse af ensomhed og styrkelse af fællesskaber. Det stiller krav til ansvarlighed, kvalitet og en langsigtet tilgang til udviklingen af boligområderne.

Vi har udarbejdet Strategi 2030 med afsæt i de forandringer, der præger den almene sektor og det samfund, vi er en del af. Kravene til bæredygtighed og dokumentation stiger. Beboersammensætningen ændrer sig. Der er øget konkurrence om medarbejdere og kompetencer. Digitalisering og ny teknologi udvikler sig hastigt. Og samtidig ønsker vi fortsat at levere høj kvalitet, ansvarlig økonomistyring og understøttelse af stærke fællesskaber.

Strategi 2030 er vores svar på disse forandringer. Den sætter en tydelig retning for, hvordan FA09 skal udvikle sig og skabe værdi for vores medlemmer og deres beboere. Vores ambition er klar: Vi vil være en aktiv og ansvarlig medspiller i udviklingen af stærke, bæredygtige og trygge boligafdelinger – i dag og i fremtiden. Vi har en vigtig opgave i at støtte boligorganisationerne i at imødekomme beboernes forskellige behov og livsfaser. Fra unge under uddannelse med behov for kollegieboliger til ældre, der har nye ønsker til boligformer som f.eks. seniorbofællesskaber.

Strategien skal ikke blot beskrive, hvad vi vil. Den skal hjælpe os med at prioritere, handle og måle vores fremskridt. Den skal styrke vores evne til at balancere miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige hensyn og sikre, at vi fortsat kan levere professionel administration, sund økonomi og gode rammer for fællesskab og trivsel.

Vi vil arbejde aktivt for at forankre strategien i hele organisationen og engagere medarbejdere, bestyrelser og samarbejdspartnere i arbejdet med at omsætte den til handling i hverdagen. Gennem en fælles og koordineret indsats styrker vi vores position som en stærk, ansvarlig og værdiskabende aktør i den almene sektor.



Fælles om en bæredygtig fremtid

FA09's Strategi 2030 er både ambitiøs og visionær. Vi vil være en aktiv medspiller i udviklingen af stærke og attraktive boligafdelinger og tage et tydeligt ansvar for den langsigtede kvalitet, drift og trivsel i boligorganisationerne. Gennem samarbejde, innovation og videndeling vil vi bidrage til løsninger, der skaber værdi på tværs af organisationerne.

Strategien skal styrke FA09's evne til at arbejde fleksibelt og anvende de ressourcer, vi har til rådighed på en velafbalanceret og ansvarlig måde. Der skal værnes om det eksisterende og de værdier, der allerede er skabt, samtidig med at der arbejdes målrettet for at sikre en bæredygtig fremtid for både beboere, medarbejdere og medlemsorganisationer.

Vi er en del af en samfundsudvikling, hvor der stilles stadigt større krav til ansvarlighed inden for miljø, sociale forhold og god ledelse. Derfor arbejder vi strategisk med ESG som et centralt omdrejningspunkt for vores indsats. Inden for den almene sektor fortolkes ESG som E – Miljø, herunder klimaaftryk, klimatilpasning, biodiversitet og cirkularitet, S – Social, herunder medarbejdere, lokalområder og beboere, samt G – God almen ledelse, herunder aktiv deltagelse, styring og ansvarlighed.

På den baggrund har vi formuleret Strategi 2030 under overskriften:

Fælles om en bæredygtig fremtid.

Strategien fungerer som et fælles pejlemærke for vores prioriteringer og skal sikre, at FA09 også fremover er en attraktiv, ansvarlig og udviklingsorienteret samarbejdspartner for vores medlemmer.

Vores strategiske grundlag

Idè- og værdigrundlag

FA09s forretningsmodel og værditilbud henvender sig særligt til mindre og mellemstore boligorganisationer.

FA09 er en 100% non-profit organisation. Alt overskud betales tilbage til medlemmerne krone for krone, så de kan bruges ude i boligorganisationerne. Alle medlemmer har én stemme i FA09s bestyrelse og repræsentantskab og dermed lige stor indflydelse i fællesskabet uanset størrelse.

Vi vil måles på tilfredsheden hos beboerne, organisations- og afdelingsbestyrelser samt sikre at vi lever op til grundværdierne. For at måle dette har vi defineret tre overordnede mål som indikatorer på vores strategiske arbejde.

Vores tre overordnede mål er:

- Høj beboer- og bestyrelsestilfredshed
- Et fair administrationshonorar
- Høj medarbejdertilfredshed hos ansatte i FA09 og i boligorganisationerne

Grundværdierne i FA09

Værdien ***Tryghed*** bygger på, at mindre og mellemstore boligorganisationer har en administration, der kan varetage medlemmernes interesser på en professionel måde med et højt serviceniveau.

Værdien ***Fællesskab*** handler om at kunne udnytte de stordriftsfordele, der er ved være medlem i et administrationsfællesskab samt den viden og læring, der opnås ved at være fælles med andre boligorganisationer.

Værdien ***Selvstændighed*** bygger på den grundpræmis, at ingen boligorganisationer er ens og at alle har et særkende og en kultur. Denne selvstændighed respekterer vi og værner om.

Vores mission og vision

Sammen skaber vi gode hjem

I FA09 arbejder vi tæt samarbejde med vores medlemmer for at varetage beboernes interesser og skabe trygge, betalbare hjem.

Gennem stærke værdier, tætte relationer og samarbejde med relevante partnere leverer vi en professionel administration, service og rådgivning og understøtter en positiv udvikling af den almene boligsektor.

Samtidig sikrer vi, at medlemmerne har mulighed for at realisere deres egne mål og visioner.

Bæredygtig vækst og udvikling. Tryghed, fællesskab og selvstændighed.

Vores vision er at forvalte vores ansvar, så det balancerer sammenhængen mellem nuværende og fremtidige generationers ønsker og behov til en almen bolig.

Vi vil gennem en bæredygtig udvikling og vækst sikre den almene sektors fremtid til glæde for den enkelte beboer, velfærdssamfundet og vores fælles fremtid.

Vi indgår i stærke partnerskaber og være det naturlige valg for mindre og mellemstore boligorganisationer på Sjælland.

Sådan arbejder vi

Medarbejderne og ledelsen har i fællesskab udarbejdet et værdisæt, der med udgangspunkt i FA09s grundværdier – tryghed, fællesskab og selvstændighed – karakteriserer den adfærd og kultur, der kendetegner arbejdspladsen.

Værdierne fungerer som et fælles fundament for samarbejde, beslutninger og daglig praksis og understøtter en professionel, ansvarlig og respektfuld tilgang til både kolleger, medlemmer og samarbejdspartnere.

Værdisættet skal bidrage til et godt arbejdsmiljø, høj trivsel og en fælles forståelse af, hvordan vi møder hinanden og løser vores opgaver i hverdagen.

Professionel

Vi er effektive og leverer høj kvalitet med brug af de rette faglige kompetencer.

Vi overleverer relevant information til rette modtager.

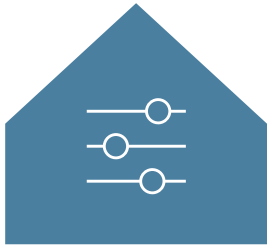
Vi er ordentlige og tager et samfundsmæssigt ansvar.

Service

Vi er imødekommende, tilgængelige og engagerede.

Vi møder alle med rummelighed og god service.

Vi målretter vores kommunikation for at sikre en god forståelse.



Tilpasning

Vi gør os umage for at tilgodese medlemmernes selvstændighed.

Vi passer på vores organisation ved at forandre og udvikle den.

Vi skaber værdi på lang sigt ved at indtænke bæredygtighed i vores opgaveløsning.

Fællesskab

Vi tager ansvar for fællesskabet og hinanden.

Vi bidrager alle til en sjov og positiv hverdag.

Vi samarbejder og sikrer sparring - også på tværs.

Megatrends og fremtidens krav

I de kommende år vil boligorganisationerne møde øgede krav til bæredygtige løsninger, særligt inden for drift, renovering og byggeri. Samtidig ændrer beboersammensætningen sig, og flere beboere kan have både menneskelige og økonomiske udfordringer, som kræver mere individuelle løsninger. Fællesskabet kan komme under pres, og beboerdemokratiet kan udfordres af faldende engagement.

I FA09 står vi også over for nye vilkår i form af øget konkurrence om medarbejdere, større konkurrence i ejendomsbranchen samt et stigende behov for digitalisering, ny teknologi og håndtering af øget lovgivning. Disse udviklinger afspejler nogle af de centrale megatrends, som FA09 skal forholde sig til og arbejde målrettet med i de kommende år.

Vi skal tilstræbe at kunne imødekomme følgende megatrends, tendenser og ønsker:

BÆREDYGTIGHED

Fokus på energieffektivitet, brug af vedvarende energikilder og bæredygtige byggematerialer.

Flere lovgivningskrav og større krav til dokumentation og bæredygtighed.

Fokus på en bæredygtig strategi for vedligeholdelse af bygningsmassen samt driften.

BEBOERDEMOKRATIET

Sociale aktiviteter og fællesskab vægtes højt.

FA09 skal i endnu højere grad understøtte den beboerdemokratiske opgave med at rekruttering af bestyrelsesmedlemmer og deltagelse i beboerdemokratiet.

BEBOERNE

Der sker en ændring i beboeradfærden i afdelinger og vi skal sikre at vi kan understøtte denne udvikling bedst mulig

Der er fokus på sundhed, og den almene sektor tiltænkes en større rolle.

Et øget fokus på fællesskabet kan afhjælpe nabokonflikter og klager

KONKURRENCE

Der vil ske en øget konkurrence i branchen særligt i forhold til medarbejdere, bedste teknologi samt andre brancher, ex. private udbydere eller pensionskasser

MEDARBEJDERE

Fremtidens medarbejdere har øget ønsker til fleksibilitet og medbestemmelse. Samtidig vil der være rift om de medarbejdere vi har nu.

TEKNOLOGI, DIGITALISERING OG SIKKERHED

Ønsket om flere digitale kundeservices.

Fokus på øget brug af teknologi, AI, RPA mv. samt fokus på cybersikkerhed.

Strategiske fokusområder

Miljømæssig ansvarlighed

Social ansvarlighed

God almen ledelse

Med Strategi 2030 har vi i FA09 fokus på at være en aktiv spiller i udviklingen af gode og trygge rammer for boligafdelingerne samt en aktiv medspiller i den bæredygtige udvikling og sundhedsdagsordenen. Vi ønsker at bidrage til en positiv samfundsudvikling, hvor der er fokus på både miljømæssige, sociale og økonomiske forhold.

Den almene sektor er sat i verden for at løfte en vigtig samfundsopgave: at skabe trygge og værdifulde rammer for beboerne, samtidig med at økonomien forvaltes ansvarligt, og miljø og trivsel styrkes. Derfor er det naturligt, at vi i FA09 tager ansvar for at understøtte vores fælles bæredygtige fremtid ved at understøtte bæredygtige initiativer og løsninger.

Det kan blandt andet ske gennem klimavenlige løsninger i byggeri og renovering, økonomisk ansvarlige investeringer og drift samt indsatser, der understøtter den sociale og sundhedsmæssige udvikling i boligområderne. Målet er at skabe rammer, der fremmer trivsel, fællesskab og livskvalitet for beboerne.

Strategien tager udgangspunkt i tre overordnede strategiske fokusområder, som hver er understøttet af to delområder. Tilsammen udgør de rammen for vores strategiske arbejde frem mod 2030. Fokusområderne og delområderne følges årligt op gennem handleplaner, initiativer, succeskriterier og konkrete mål, så strategien omsættes til praksis og skaber reel værdi.

På næste side præsenteres FA09's strategihus, som visualiserer sammenhængen mellem vores værdier, mission, vision og strategiske fokusområder. Dernæst præsenteres et strategikort, der giver et samlet overblik over fokusområder, delområder og tilhørende indsatser i overordnede termer.

Strategihuset og strategikortet illustrerer tilsammen, hvordan vores fælles retning, prioriteringer og indsatser understøtter hinanden og danner fundamentet for vores arbejde frem mod 2030.

Strategihus

Vision

Bæredygtig vækst og udvikling

Megatrends

Bæredygtighed
Beboerdemokrati
Beboerne
Konkurrence
Medarbejdere
Teknologi

Bestyrelsens ønsker og prioriteter

Overordnede mål

- **Høj beboer- og bestyrelsestilfredshed**
- **Et fair administrationshonorar**
- **Høj medarbejdertilfredshed i FA09 og boligorganisationerne**

Strategi 2030: Fælles om en bæredygtig fremtid

Miljømæssig ansvarlighed

- Bæredygtig byggeri og ejendomsdrift
- Klima og miljø

Social ansvarlighed

- Beboere
- Medarbejdere

God almen ledelse

- Beboerdemokrati, organisation og økonomistyring
- Teknologi, digitalisering og lovgivning

Mission

Sammen skaber vi gode hjem

Værdier

Grundværdier: Tryghed, fællesskab, selvstændighed

Adfærds- og kulturværdier: Professionel, Service, Tilpasning, Fællesskab

FA09 TRYGHED, FÆLLESSKAB OG SELVSTÆNDIGHED

Strategikort

Miljømæssig ansvarlighed

Bæredygtig byggeri og ejendomsdrift

- Effektiv drift
- Energieffektivisering
- Genanvendelse af byggematerialer
- Bæredygtighedskrav

Klima og miljø

- Grøn hverdag
- Energiforbrug
- Affaldssortering
- Biodiversitet

Social ansvarlighed

Beboere

- Fokuseret og målrettet beboerservice
- Lokale fællesskaber
- Øget understøttelse af ny beboersammensætning
- Fokus på styrke nabosammenhold og fællesskab
- Øget boligsociale tilbud

Medarbejdere

- Fleksibilitet i arbejdslivet
- Diversitet
- Tilknytning og medarbejderudvikling

God almen ledelse

Beboerdemokrati, organisation og økonomistyring

- Målrettet bestyrelsesbetjening og kommunikation
- Organisationsudvikling, fleksibilitet og god ledelse
- Økonomistyring og henlæggelsesstrategi
- Bedre datastyring

Teknologi, digitalisering og lovgivning

- Partnerskaber
- Teknologi, digitalisering og lovgivning
- Øget grad af nye teknologier, AI, RPA mv.
- Overgang til ny administrativ platform
- Digitalisering og brug af data
- Øget lovgivning, compliance og cybersikkerhed

Miljømæssig ansvarlighed

Sådan skaber vi bæredygtige boliger

I FA09 vil vi sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationerne gennem løbende effektivisering og styrkelse af samarbejdet i driftsfællesskaber. Gennem fælles indkøb, udbud og ensartede arbejdsgange skabes både høj kvalitet og økonomisk ansvarlighed, som bidrager til stabile rammer for både organisationer og beboere.

Vi arbejder målrettet for at sikre en ansvarlig og langsigtet forvaltning af ejendomsmassen med en høj vedligeholdelsesstandard, der understøtter stabile og klimavenlige løsninger samt bevarer værdien af bygningerne over tid.

For at skabe balance mellem bæredygtige renoveringer og fremtidig drift anlægger vi en helhedsorienteret tilgang, hvor økonomi, miljø og drift tænkes sammen fra start. Vi prioriterer materialer med lav miljøpåvirkning, høj holdbarhed og begrænset CO_2-aftryk og arbejder systematisk med genanvendelse, affaldssortering og reduktion af skadelige stoffer. Samtidig styrkes indsatsen for energioptimering, ressourceeffektivitet og biodiversitet som en del af en samlet, langsigtet og ansvarlig bæredygtig strategi.

Derfor vil der blive iværksat tiltage inden for følgende:

Bæredygtig ejendomsdrift og byggeri

- Effektiv drift
- Energieffektivisering
- Genanvendelse af byggematerialer
- Bæredygtighedskrav

Klima og miljø

- Grøn hverdag
- Energiforbrug
- Affaldssortering
- Biodiversitet

Social ansvarlighed

Sådan styrker vi trivsel og fællesskab

I FA09 vil vi skabe attraktive og fleksible arbejdspladser, der understøtter trivsel, balance og hensyn til forskellige livsfaser. Gennem fokus på diversitet og respekt for forskellighed styrkes engagement og samarbejde. Samtidig arbejder vi målrettet for at tiltrække og styrke tilknytningen til de rette kompetencer i en tid med øget konkurrence om arbejdskraft. Gennem målrettet rekruttering og kompetenceudvikling styrkes branchens attraktivitet og sikres de nødvendige kompetencer til gavn for beboerne.

Tilknytning og medarbejderudvikling er centrale elementer i indsatsen. Når medarbejdere oplever sig som en del af organisationens fælles kultur, styrkes både motivation og kvalitet i opgaveløsningen.

I relationen til beboerne arbejder vi for en nærværende, fleksibel og målrettet service, der tager højde for forskellige behov og livssituationer. Kommunikation tilpasses gennem både digitale og fysiske kanaler samt personlig kontakt. Der lægges vægt på at understøtte en mangfoldig beboersammensætning, herunder sårbare og ensomme beboere, gennem styrkede boligsociale indsatser.

Vi understøtter opbygning af stærke lokale fællesskaber og naboskab, som bidrager til øget trivsel, tryghed og livskvalitet. En tidlig og forebyggende indsats medvirker til at reducere konflikter, klager og fraflytning og styrker sammenhængskraften i boligafdelingerne.

Derfor vil der blive iværksat tiltag inden for følgende:

Beboere

- Fokuseret og målrettet beboerservice
- Lokale fællesskaber
- Øget understøttelse af ny beboersammensætning
- Fokus på styrke nabosammenhold og fællesskab
- Øget boligsociale tilbud

Medarbejdere

- Fleksibilitet i arbejdslivet
- Diversitet
- Tilknytning og medarbejderudvikling

God almen ledelse

Sådan sikrer vi god ledelse og styring

I FA09 vil vi sikre god almen ledelse med fokus på ansvarlig økonomistyring, gennemsigtighed og professionel bestyrelsesbetjening. En solid økonomisk planlægning og budgettering skal understøtte både nuværende og fremtidige behov og skabe grundlag for en bæredygtig udvikling i boligafdelingerne samt et velfungerende beboerdemokrati. Vi arbejder målrettet med organisationsudvikling og ledelse, så organisationen kan tilpasse sig ændringer i sektoren, teknologiudviklingen og nye krav fra omverdenen. Samarbejde og partnerskaber spiller her en central rolle i udviklingen af konkurrencedygtige og effektive løsninger.

Digitalisering og teknologisk udvikling er vigtige drivkræfter for effektivisering og kvalitet. Vi arbejder systematisk med automatisering, dataanvendelse og nye digitale værktøjer, herunder kunstig intelligens, for at styrke beslutningsgrundlaget og optimere arbejdsgange. For beboerne bidrager dette til bedre service og mere tilgængelige løsninger. Samtidig prioriteres cybersikkerhed højt for at beskytte følsomme oplysninger og sikre tillid til organisationens systemer.

Vi opererer inden for en stærkt reguleret sektor, hvor lovgivning sætter klare rammer for drift, organisation og økonomi. Derfor arbejder vi målrettet med at sikre overholdelse af gældende regler samt løbende tilpasning til nye krav.

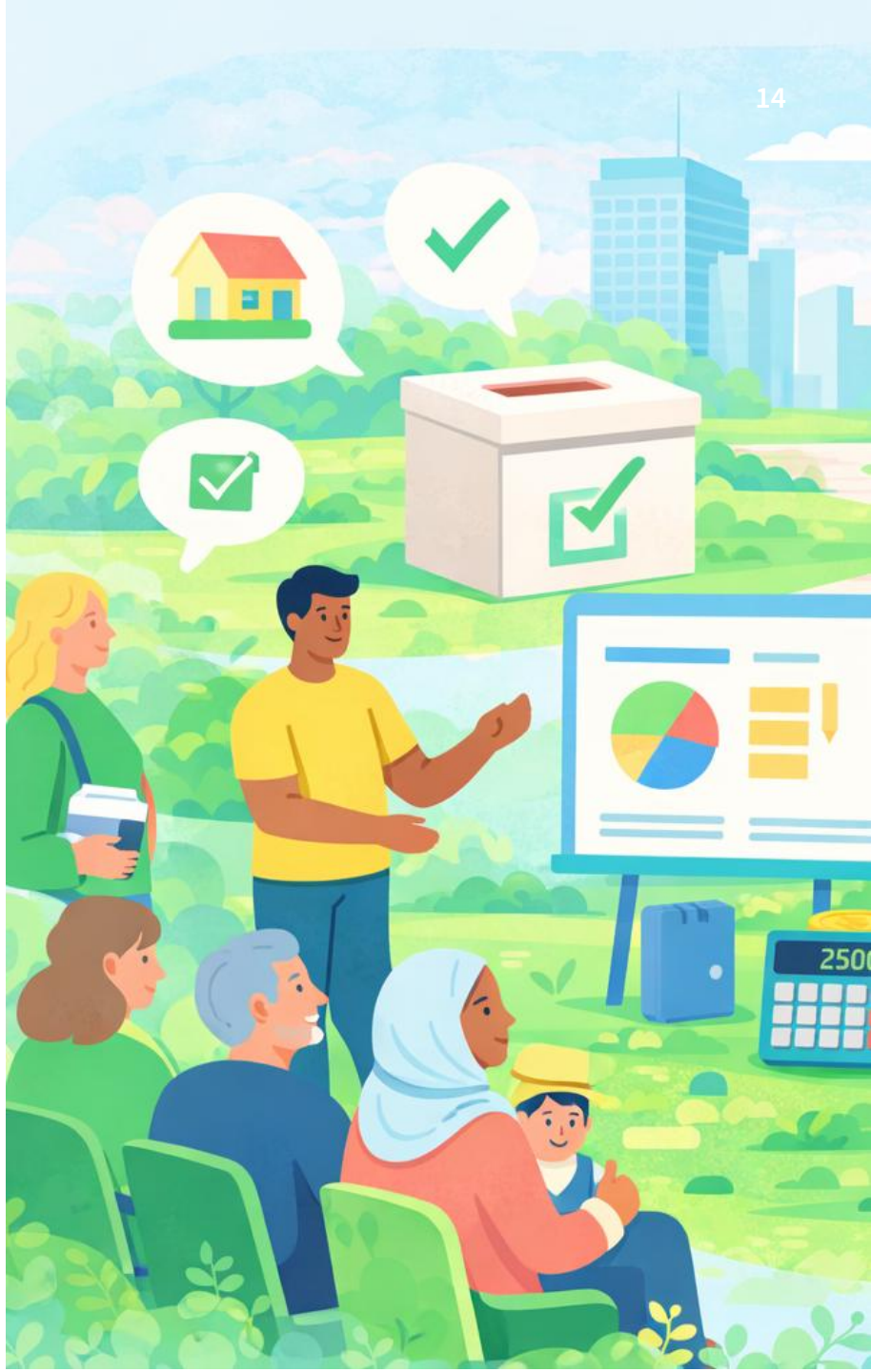
Der vil der blive iværksat tiltag inden for følgende områder:

Beboerdemokrati, organisation og økonomistyring

- Målrettet bestyrelsesbetjening og kommunikation
- Organisationsudvikling, fleksibilitet og god ledelse
- Økonomistyring og henlæggelsesstrategi
- Bedre datastyring

Partnerskaber, teknologi, digitalisering og lovgivning

- Partnerskaber
- Teknologi, digitalisering og lovgivning
- Øget grad af nye teknologier, AI, RPA mv.
- Overgang til ny administrativ platform
- Digitalisering og validering/brug af data
- Øget lovgivning, compliance og cybersikkerhed



Sådan følger vi op på Strategi 2030

Strategi 2030 omsættes til praksis gennem klare mål, systematisk opfølgning og løbende dialog med vores medlemmer. Det er afgørende for os, at strategien ikke blot er en ambition men et aktivt styringsredskab i det daglige arbejde.

De tre overordnede mål for strategiperioden er:

- **Høj beboer- og bestyrelsestilfredshed**
- **Et fair administrationshonorar**
- **Høj medarbejdertilfredshed hos ansatte i FA09 og i boligorganisationerne**

Opfølgning på målene sker gennem regelmæssige tilfredshedsundersøgelser og benchmarking i forhold til sammenlignelige administrationsorganisationer. Resultaterne anvendes aktivt i det videre udviklingsarbejde.

Vi udarbejder årligt handleplaner inden for hvert fokusområde med konkrete initiativer, milepæle og ansvar. Handleplanerne følges systematisk op og indgår som en central del af ledelsesrapporteringen til bestyrelsen.

Gennem denne strukturerede tilgang sikrer vi, at Strategi 2030 løbende omsættes til konkrete initiativer, målbare resultater og øget værdi for både medlemmer, beboere og medarbejdere.

Sådan er vi **fælles om en bæredygtig fremtid.**