

# STRATEGI ~~2019~~ 2023

## UDVALGTE RESULTATER OG INDSATSER



# FABS STRATEGI 2019-2023

## MENNESKER, MILJØ OG MODERNE FORRETNING

I perioden 2019-2023 har vi i FAB arbejdet strategisk med fire store områder, som vi i daglig tale kalder strategiske spor – moderne forretning (blåt spor), medarbejdere (gult spor), bæredygtighed (grønt spor) og socialt ansvar (rødt spor), som alle skal ses som supplement til og udvikling af vores drift.

I perioden har vi to gange årligt rapporteret de vigtigste resultater inden for hvert spor til FABs organisationsbestyrelse og på intra til alle FABs medarbejdere. Derudover har vi i FABs årsberetning fremhævet årets vigtigste strategiske indsatser og resultater, en beretning, som er offentlig tilgængelig for fx FABs beboere, beboerdemokrater, samarbejdspartnere, myndigheder m.fl.

Vi har nået rigtig meget i løbet af de fire år takket været alle FABs medarbejdere, der har taget strategien til sig og arbejdet med den på forskellig vis. At nævne samtlige resultater vil være for omfangsrigt, så derfor har vi i denne folder samlet et udvalg af resultater fra de fire spor samt fremhævet de fokusområder, som vi arbejder videre med i FABs nye strategi fra 2023.

Den retning, der er lagt i den strategi, vi nu er ved at afslutte, har været den rigtige. Det viser resultaterne og den fortsatte relevans af de fire spor. Derfor fortsætter vi med de fire spor og dele herfra, velvidende at vi er en del af en foranderlig verden. En verden hvor ny lovgivning, økonomi og andre påvirkninger også pludselig kan bestemme en retning for os, som vi ikke kendte til. Det har også været tilfældet i de forgangne fire år, og så justerer vi retningen og fortsætter igen.

Rigtig god læselyst.

Hilsen os alle i FAB



## DET BLÅ SPOR

### VI HAR HJERTE SOM EN FORENING OG DRIVES SOM EN FORRETNING

**Gennem moderne drift har vi arbejdet for at give vores beboere mest kvalitet for pengene.**

**Derfor har vi de sidste fire år haft stor fokus på en effektiv drift og digital administration uden at give køb på det sociale ansvar og medmenneskelighed, der ligger i vores DNA.**

### UDVALG AF VIGTIGE RESULTATER 2019-2023:

- 🏠 Udvikling og optimering af FABs nøgletal kaldet Business Intelligence (BI) med fokus på fast måling af bl.a. tomgang, genhusning samt overblik over henlæggelser, ledige lejemål og opfølgning på helhedsplaner.
- 🏠 FABs HR er blevet digitaliseret: Dels er medarbejdernes tidsregistrering digitaliseret og dels har FAB implementeret et nyt digitalt HR-system, som optimerer alle FABs medarbejder-data og digitaliserer diverse HR-processer, som fx MUS-samtaler og rekrutteringer mv.
- 🏠 Som led i at gøre FAB mindre sårbar i forhold til kapitalforvaltningen, har der været gennemført et udbud af opgaven. Som følge af det, er der nu indgået aftale med tre forvaltere, som hver har ansvar for ca. 1/3 af den samlede obligationsbeholdning.
- 🏠 Som led i effektivisering og professionalisering af FAB er der vedtaget en indkøbspolitik, som udstikker rammerne for indkøb i FAB. Hovedpunkterne i politikken er effektive indkøb, herunder en optimering af antallet af leverandører, med henblik på at opnå bedre samhandelsvilkår. Der vil blive fokuseret på udbud og standard samhandelsbetingelser. Så vidt muligt vil indkøb også blive foretaget med en grøn profil.
- 🏠 FAB har arbejdet med etablering og udvikling af de fire driftscentre. Fokus har været at få det enkelte driftscenter til at fungere optimalt i forhold at udnytte medarbejdernes kompetencer fuldt ud, samt at optimere arbejdsprocesser og opgaver til glæde for de beboere, som medarbejderne betjener til daglig.
- 🏠 FAB har udviklet nyt moderne og tidssvarende visuelt udtryk og designmanual samt nyt skilte-design



## UDVALG AF VIGTIGE RESULTATER 2019-2023:

- Størstedelen af FABs byggerier bliver bæredygtighedscertificeret. Flere byggerier har opnået DGNB guld (fx Tankefuld II i Svendborg) og DGNB sølv (fx renovering af Fyrreparken i Vollsmose).
- FABs maskinpark er i gang med omlægning fra sort til grøn med løbende nyanskaffelse af el køretøjer og el ladcykler i driften i stedet for konventionelle køretøjer.
- FABs ejendomsfunktionærer er uddannet i og igangsat med grøn ukrudtsbekæmpelse i stedet for traditionel ukrudtsbekæmpelse med sprøjtegift
- FAB har nedsat et grønt udvalg bestående af FAB-medarbejdere, beboere og beboerdemokrater. Udvalget fungerer tænketank og sparringsorgan for administrationen og beboere og arbejder for at udbrede viden om bæredygtig udvikling og adfærd for FAB's beboere, samt for at sikre implementeringen af bæredygtig byggeri og drift.
- FAB har indgået partnerskabssaftale med foreningen "Vild med Vilje" og der er bevilget midler til mere biodiversitet i 12 eksisterende FAB-afdelinger, samt til 12 insekthoteller.
- FAB har i samarbejde med Almenet være tovholder på et stort udviklingsprojekt vedrørende Strategi for ladestandere i den almene sektor og har samtidig udarbejdet FAB's egen strategi for ladestandere, som er under implementering
- Alle FAB-nybyggerier i Odense bliver fremover røgfrie afdelinger.

## I FAB VIL VI GÅ FORREST I FORHOLD TIL AT SKABE ATTRAKTIVE, GRØNNE OG BÆREDYGTIGE BOLIGER

Derfor har vi de sidste fire år arbejdet på at skabe boliger og boligområder, der indtænker grønne og miljørigtige løsninger og boliger, som er sunde at bo i. Det har vi gjort ved at bygge og renovere med afsæt i DGNB-certificeringsordningen, ved at have fokus på energirigtige løsninger, fremme grøn drift og opfordre til en mere bæredygtig beboeradfærd.

## 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 har vi de sidste fire år arbejdet indgående med trivsel og arbejdsglæde, kompetenceudvikling, samarbejde & læring, og ledelsesudvikling. Overordnet har FAB bevæget sig fra at være en traditionel driftsorienteret organisation til et samarbejds- og udviklingsorienteret arbejdsfællesskab.

## UDVALG AF VIGTIGE RESULTATER 2019-2023:

- Udvikling og implementering af medarbejder-tilfredshedsmålinger (MTU) med efterfølgende handling ift. udvalgte indsatser, fx omkring håndtering af stress og samarbejde på tværs. Alle MTU'er er gennemført med nationalt benchmark, som viser, at FAB er en rigtig god og attraktiv arbejdsplads.
- FAB udvikler en projektmodel og en projekthåndbog for at styrke det tværgående projektarbejde med fælles værktøjer. Alle medarbejdere gennemfører et fælles læringsforløb på UCL med mulighed for at gå til afsluttende eksamen.
- FAB organiserer sig i 3 ledergrupper, som tilsammen udgør den samlede ledelse i FAB. Alle grupper er gennem lokale og fælles udviklingsforløb omkring god fælles ledelse.
- Det kendte profilværktøj DiSC implementeres i FAB som et internt udviklingsværktøj til brug for personlig udvikling og udvikling af teams, samt rekruttering.
- Efter bl.a. brand i Højstrup og to års Corona-nedlukning udvikles og implementeres der en FAB-beredskabsplan: Planen trænes qua gennemførelse af en beredskabsøvelse.
- Som et af mange medarbejder-drevne udviklingstiltag etableres der erfagrupper på tværs af alle ejendomsfunktionærer i FABs boligafdelinger til videndeling og faglig sparring.



## DET RØDE SPOR

### 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 har vi de sidste fire år bl.a. arbejdet med at styrke og understøtte beboerdemokratiet, herunder udvikling af møder, materialer og kommunikation, skabe netværk på tværs af afdelingsbestyrelserne og uddanne driftens medarbejdere til demensvenner.

### UDVALG AF VIGTIGE RESULTATER 2019-2023:

- 64 medarbejdere i driften er uddannet til demensvenner og FAB er demensvenlig boligorganisation. Det er sket, som en del af projekt RUM'lighed, der var et samarbejde mellem Alzheimerforeningen, kommuner og boligorganisationer og støttet af Trygfonden.
- Oprettelse af ny afdeling i FAB, Beboerdemokrati og udvikling af boligområder, da vi ønsker at styrke og udvikle beboerdemokratiet.
- Etablering af et rødt udvalg i relation til arbejdet med strategiens røde spor. I udvalget er der repræsentanter fra såvel organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelserne.
- Etablering af netværk for bestyrelser og kontaktpersoner på tværs af boligafdelinger.
- Vi har arbejdet med at optimere og kvalificere materialer, procedurer og samarbejder omkring afdelingsmøderne.
- Vi har arbejdet med fokus på udvikling og kvalificering af nyhedsbrev og formandsmøder, som er omdøbt til bestyrelsesforum.
- Der er udarbejdet nye materialer til bestyrelserne med henblik på at understøtte bestyrelsesarbejdet, fx folderen "Velkommen i afdelingsbestyrelsen", skabelon til forretningsorden for bestyrelserne og nyt hjemmesideunivers i relation til beboerdemokratiet.



## DET FORTSÆTTER

- Der arbejdes fortsat med at udvikle en digital selvbetjeningsløsning for lejere, både hvad angår opsigelse og fraflytning. Selve projektet er styret af UNIK og indgår som en del af deres nye portal-løsning uHabi
- Ny fælles indkøbs-politik udvikles og implementeres
- På baggrund af ny designmanual implementeres ny moderne skiltning i alle FABs boligafdelinger
- Der arbejdes videre med bæredygtigt byggeri og drift med særligt fokus på CO2 reduktion
- Der er fortsat fokus på biodiversitet i FABs boligafdelinger og udvikling af grøn maskinpark
- Der arbejdes videre med implementeringen af strategien for el-ladestandere
- Løbende målinger og strategiske indsatser omkring trivsel, arbejdsglæde og engagement for at sikre FAB som en god arbejdsplads
- Rekruttering, onboarding, kompetenceudvikling og fastholdelse af dygtige engagerede medarbejdere, så FAB også fremover er en af Danmarks bedste arbejdspladser
- Fortsat udvikling af FABs ledere med fokus på god fælles ledelse og psykologisk tryghed i relationen mellem leder og medarbejder
- Vi fortsætter arbejdet med at optimere afdelingsmøderne og styrke beboerdemokratiet på forskellig vis
- Vi arbejder fortsat med at undersøge perspektiverne ved sammenlægninger af boligafdelinger, hvor det giver mening
- Fortsat understøttelse af netværk på tværs af bestyrelserne

HAVE A  
FAB DAY

