

HANDLINGSPROGRAMM

2025-2026



U S

INTRODUKTION

Handlingsprogrammet 2025/26 i BO-VEST markerer et skifte fra tidligere års praksis med mange separate projekter under hver af strategiens fem hovedspor. I stedet samles indsatserne nu i fire strategisk funderede og tværgående temaer. Strategien er fortsat den bærende ramme om handlingsprogrammet, men ved at reducere projektporteføljen til fire overordnede temaer sikres en mere fokuseret indsats og prioritering af det, der giver værdi. Samtidigt giver det mulighed for løbende at prioritere de meste presserende og væsentlige indsatser under de enkelte overskrifter.

Der arbejdes derudover i de kommende mere end 2 år med forberedelse og implementering af ny it-administrationsplatform. Det er en opgave, som vil medføre et markant træk på medarbejderressourcerne allerede fra foråret 2025 og særligt i det første halvår 2027, hvor overgangen til den nye it-platform sker.

Som et sidste element arbejdes der i 2025 og 2026 med implementering af en række tiltag som opfølgning på kundetilfredshedsundersøgelsen gennemført i november 2024. Ligesom de projekter i det seneste handlingsprogram, som allerede er igangsat og ikke er stoppede, fortsættes og færdiggøres efter planen.



STRATEGISK RAMME

Strategien *Boligområder i balance* er fundamentet for BO-VESTs arbejde og består af fem hovedspor:

- Boligområder i balance
- Kvalitet til konkurrencedygtig pris
- Digital og personlig service
- Bæredygtighed og verdensmål
- God almen ledelse

De fire temaer i handlingsprogrammet trækker på elementer fra flere af disse strategispor og skaber dermed en mere integreret og fokuseret indsats.



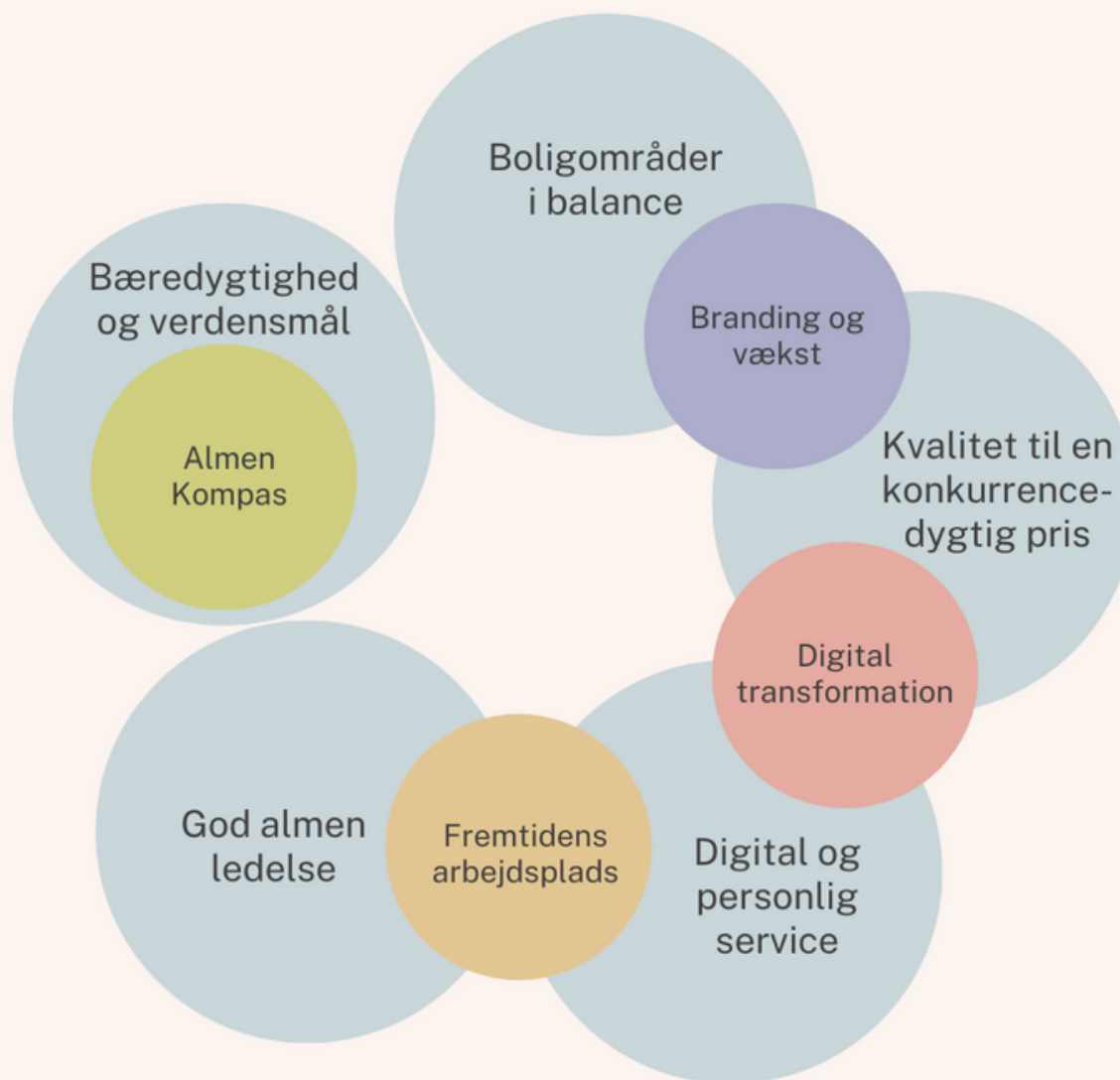
FRA PROJEKTER TIL TEMAER

Ved at samle de tidligere mange projekter i fire overordnede temaer, skabes der en stærkere sammenhæng og mulighed for prioritering. De fire temaer er valgt, fordi de adresserer centrale udfordringer og udviklingsmuligheder for BO-VEST og boligorganisationerne:

- Branding og vækst
- Digital transformation
- Almen Kompas
- Fremtidens arbejdsplads



HANDLINGSPROGRAM 2025-26





BRANDING OG VÆKST

Dette tema handler om at styrke BO-VESTs position og tiltrækningskraft over for nye boligorganisationer. Det indebærer et målrettet arbejde med BO-VESTs brand.

BO-VEST vil med sin fleksible model for tilknytning tiltrække nye boligorganisationer, som ønsker at få leveret hele eller dele af deres administration og drift af BO-VEST. Det er vigtigt at være flere til at dele omkostningerne ved administration, herunder særligt de stigende omkostninger til digitalisering. Ligesom det er vigtigt at kunne tilbyde boligorganisationerne et bredt udbud af ydelser inden for administration, drift og udvikling af almene boligorganisationer.

Jo flere vi er sammen, jo flere er vi til at dele omkostningerne, der som oftest ikke er 1-1 med antal lejemålsenheder.

BO-VEST er derfor i gang med et stykke arbejde, der skal tydeliggøre BO-VESTs "brand". Det er vigtigt for at kunne fortælle potentielle nye medlemmer af BO-VEST-fællesskabet, hvem BO-VEST er, og hvad man som boligorganisation kan forvente at få. Det skal med andre ord styrke BO-VESTs synlighed og position.

Mål og forventet effekt

- Der er medio 2025 udarbejdet en brandingstrategi, der sætter en klar retning for arbejdet med at styrke BO-VESTs synlighed og position.
- Fra 2. halvår 2025 er der iværksat markedsføringsinitiativer, der skal få flere boligorganisationer til at vælge BO-VEST til.

Fortsat fra Handlingsprogram 2024/25

Byggeudviklingsstrategi

Der skal udarbejdes en fælles byggeudviklingsstrategi, som indeholder følgende fire udviklingsprojekter:

- ① Udvikling af boligkoncepter – boliger til alle livets faser.
- ② Profil (brochure): Beskrivelse af kvaliteter i forhold til bæredygtighed, blandet by, boligtyper, arkitektoniske kvaliteter mm. i nye boligprojekter
- ③ Realisering af nye almene boliger økonomisk og politisk gennem lobbyarbejde og nye samarbejds- og finansieringsmodeller.
- ④ Model for fordeling af byggeprojekter mellem boligorganisationer.

Projektet afklares og sættes i gang i 2. halvår af 2025.

Mål og forventet effekt

- Inden udgangen af 2030 har BO-VEST fem nybyggerisager i byggeporteføljen, som alle bidrager til en blandet by (udgangspunkt 2022: én byggesag med skema A).

Boligsocial strategi

BO-VEST har i de seneste år arbejdet med løsninger til, hvordan vi bedst kan skabe boligområder i balance med fokus på først henlæggelser næst forankring af det boligsociale arbejde.

Boligområder i balance handler om at etablere rammer og indsatser, der fremmer et godt hverdagsliv med sunde fællesskaber, tæt naboskab og muligheder for indflydelse på egne boligforhold.

Målet med projektet er at udvikle en model for organisering og finansiering af det boligsociale arbejde, når støtten fra Landsbyggefonden skrumper eller forsvinder. Der er udviklet en model for organisering og finansiering af det boligsociale arbejde. Modellen for finansiering har format af et ydelses-katalog og skal strømlines med BO-VEST nye ydelseskatalog.

Mål og forventet effekt

- Som et element i BO-VESTs branding og markedsføringsstrategi udvikles en delstrategi for udvikling og leverance af boligsociale serviceydelser.
- Strategien skal være besluttet ultimo 2025 og lanceret primo 2026.



DIGITAL TRANSFORMATION

BO-VEST ønsker at styrke både organisationens og bestyrelsens digitale parathed. Det omfatter blandt andet kompetenceløft i AI og implementering af ny it-platform. Temaet har tæt kobling til både driftseffektivitet og fremtidens arbejdsplads.

Udviklingen inden for AI går hurtigt, og nye digitale løsninger dukker op i et tempo, vi ikke har set før. Det kræver et digitalt løft – både i administrationen og i bestyrelsen.

Derfor foreslås derfor, at vi arbejder målrettet med at:

- Øge medarbejdernes teknologiforståelse og kompetencer
- Forankre teknologien i daglig praksis gennem træning og udvikling
- Opkvalificere bestyrelsen inden for AI, så der skabes fælles forståelse og retning

Domea.dk's udbud af it-administrationsplatformen med BO-VEST som medudbyder, vil med sin store fleksibilitet stille BO-VEST godt i.f.t. fremadrettet at kunne vælge digitale services og produkter, som bedst muligt vil understøtte udviklingen og driften af boligorganisationernes boliger og boligafdelinger, samt sikre en digital udvikling af BO-VESTs administration.

På den måde understøtter digital transformation ikke kun effektiv drift, men også en stærkere organisatorisk parathed til fremtidens krav – i tæt sammenhæng med Fremtidens arbejdsplads.

Mål og forventet effekt

- Alle medarbejdere har fået kendskab til mulighederne for brugen af AI og adgang til at anvende det.
- Alle organisationsbestyrelsesmedlemmer har fået kendskab til mulighederne for brugen af AI.
- Der er udarbejdet en plan for implementeringen af den nye it-administrationsplatform.

Fortsat fra Handlingsprogram 2024/25

Ny hjemmeside BO-VEST

Vi skal have udviklet en ny og mere tidssvarende hjemmeside, som lever op til gældende sikkerhedsstandarder, krav til webtilgængelighed og principper for brugervenlighed. En ny hjemmeside skal desuden forbedre brugeroplevelsen hos både beboere, medarbejdere, ansøgere og samarbejdspartnere.

Der er blandt boligselskaber og boligafdelinger et generelt ønske om mere selvstændighed og identitet, herunder også selvstændige hjemmesider med egne domæner, som enten kan administreres ved hjælp fra BO-VEST eller via egne lokale redaktører, som kan hente support fra Administrationen.

Der er indgået en aftale med leverandør og udarbejdet nyt koncept for hjemmesideformat. I det nye system er det både muligt at udvikle en ny hjemmeside til BO-VEST samt at "skyde" hjemmesider ud til boligselskaber og boligafdelinger, med eget domæne og egen visuel identitet.

Udviklingen af BO-VEST hjemmeside sættes i gang 2. kvartal af 2025 og forventes lanceret ultimo 2025.

Mål og forventet effekt

- Ultimo 2025 er afvisningsprocenten* på den nye hjemmeside under 33 % (udgangspunkt 2022: 38 %).

**Den procentvise andel af besøgende, som forlader dit website uden at interagere med indholdet.*



ALMEN KOMPAS

Med deltagelsen i det nationale ESG-værktøj AlmenKompas forpligter BO-VEST sig til en mere databaseret og systematisk tilgang til bæredygtighed. Det nye værktøj muliggør prioritering af sociale, miljømæssige og ledelsesmæssige indsatser på tværs af boligafdelinger.

Bæredygtighed har i mange år været en integreret del af BO-VESTs arbejde – fra byggeri og renovering til drift og beboerservice. Med det nye værktøj AlmenKompas introduceres en mere systematisk og fælles tilgang til ESG-måling og -rapportering i den almene sektor.

AlmenKompas er et brancheprojekt i regi af BL, Landsbyggefonden, Domea.dk, Forenet Kredit og en række boligorganisationer, herunder BO-VEST, som er repræsenteret i et Advisory Board etableret i projektet. Værktøjet supplerer de hidtidige grønne regnskaber og verdensmål, og skaber en samlet ramme for arbejdet med bæredygtighed.

AlmenKompas dækker bredt – fra miljømæssige forhold og energirenoveringer til sociale indsatser og ledelsespraksis.

Det giver et fælles sprog og mulighed for at måle og prioritere indsatser med større præcision og effekt. BO-VEST følger arbejdet tæt. Når et tilstrækkeligt antal målepunkter er klar til afrapportering i systemet, vil BO-VEST understøtte boligorganisationernes arbejde med ESG så dette målrettes og skaber resultater. ESG står for Environment, Social og Governance og dækker over hhv. miljø- og klimamæssige forhold, sociale forhold samt ledelsesmæssige forhold.

Mål og forventet effekt

- Når de første indikatorer bliver klar i efteråret 2025, vil BO-VEST guide boligorganisationerne i brugen af værktøjerne.
- BO-VEST vil med AlmenKompas skabe grundlag for at boligorganisationerne kan træffe beslutninger, der kan forbedre deres ESG



FREMTIDENS ARBEJDSPLADS

Et ønske om at skabe et mere bæredygtigt arbejdsliv og en endnu bedre service til beboerne betød i at BO-VEST søsatte projekt Fremtidens arbejdsplads. Løsningen blev en kortere, men også mere effektiv arbejdsuge. De ansatte skal nå mere på kortere tid.

Fremtidens arbejdsplads er en strategisk investering i medarbejdernes velbefindende og som et middel til at forbedre effektivitet og produktivitet og styrke vores evne til at tiltrække de rette og nødvendige medarbejdere. Overvejelserne er drevet af en tro på, at en endnu mere motiveret arbejdsstyrke vil være mere produktiv og innovativ, og at det kan skabe et løft i den service, beboerne modtager.

Projektet skal ikke blot sikre højere trivsel, men også gøre BO-VEST mere attraktiv som arbejdsplads – ikke mindst i lyset af rekrutteringsudfordringer i den almene sektor og samfundet generelt.

Siden august 2023 har de ansatte haft en rådighedsdag hver 14. dag. I løbet af 4. kvartal 2025 og første kvartal af 2025 blev der gennemført en besøgsrunde til alle afdelinger og ejendomskontorer for at tage temperaturen på, hvordan det går, inspirere til nye tiltag og sikre, at der arbejdes optimalt med de implementerede værktøjer.

I andet kvartal 2025 vil der blive afholdt en opsamlende workshop med projektets aktører, hvorefter der vil blive truffet yderligere beslutninger om det videre arbejde med Fremtidens Arbejdsplads. I evalueringen indgår også en vurdering af behovet for yderligere kommunikation til beboere og beboervalgte.

Der måles løbende på en række parametre, bl.a. sygefravær. Det gennemsnitlige sygefravær pr. medarbejder i BO-VEST er faldet fra 5,37 dage i 2023 til 4,22 dage i 2024.

Mål og forventet effekt

- BO-VESTs personaleomsætning er 50 % lavere end den generelle personaleomsætning i DK ved udgangen af 2025
- Vi kan besætte alle ledige stillinger
- Sygefraværet falder

Fortsat fra Handlingsprogram 2024/25

God almen ledelse

BO-VEST vil i de kommende år arbejde med at sikre, at der også fremadrettet er en engageret, stærk og kompetent ledelse.

Fem bestyrelsesmedlemmer deltager på BL´s bestyrelsesuddannelse primo 2025. Yderligere bestyrelsesmedlemmer forventes at blive tilbudt uddannelsen.

Mål og forventet effekt

- At bestyrelsen står stærkere og at det enkelte bestyrelsesmedlem oplever at få øgede kompetencer til at øge værdien af bestyrelsens arbejde.