



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

**MNV Bolig: strategiplan og organisationsbeskrivelse
2021-2025**

Version 4 – 25. august 2023

*Justeret på baggrund af bestyrelsesmøde og
midtvejsevaluering den 17. maj 2023*

Indholdsfortegnelse

Strategiplan.....	3
Baggrunden for MNV Boligs strategi	3
Strategi 2021-2025: ”Sammen tager vi i MNV Bolig et vigtigt samfundsansvar”	4
Strategiens roller	7
Konkurrenter og vækstambition.....	7
Organisationsbeskrivelse	8
Om MNV Bolig	8
Om almene boliger	9
Servicecenter	9
Ejendomsdrift	10
Samarbejde med Domea.dk	11
Ledelse.....	12
Årets gang i MNV Bolig	13
Godkendelse af strategiplan	14
BILAG	15
Opsamling på handlinger jf. strategien 2021-23.....	15
SWOT-analyse	16
Risikorapportering/vurdering	17
Afdelingsoversigt	19
Medarbejdere.....	22

Strategiplan

Baggrunden for MNV Boligs strategi

MNV Boligs strategiarbejde tager sit afsæt i de ramme og regler, som findes for boligselskaber samt boligorganisationens egne vedtægter. Her fremgår det, at organisationens formål er at etablere og drive almene boliger, men organisationsbestyrelsen fandt ikke denne formålsbeskrivelse tilstrækkelig til styre og styrke boligorganisationens udvikling i fremtiden. Boligorganisationens størrelse, tilgangen af boliger og ambitioner kræver netop et langsigtet blik på organisationen og dets muligheder.

Som resultat af et fokuseret forløb og grundigt analysearbejde drevet af forretningsudvalget (se SWOT- og risikovurdering under bilag), udarbejdede MNV Boligs organisationsbestyrelsen således en ambitiøs strategi, som rækker frem til 2025. Det mandede ud i et strategisk fokus på bæredygtighed, konkret handling og gode resultater, som alt sammen understøttede en overordnet vækststrategi for MNV Bolig.

Strategien tager afsæt i MNV Boligs og dermed bestyrelsen ønske om:

- At sikre veldrevne og sunde boliger
- At huslejen står mål med den tilbudte bolig
- At sikre lavere driftsudgifter ved at være flere boliger

I foråret 2023 gennemførte organisationsbestyrelsen en midtvejsvaluering for og justering af strategiarbejdet, og i forlængelse af det har MNV Bolig opdateret sin strategiplan, som er dette dokument. Evalueringen og justeringen bygger på de første års resultater og har til formål at sikre lige så konkret handling og udvikling for strategiens sidste år frem til 2025.

Kort fortalt var årene 2021-23 især kendetegnet ved en målrettet indsats for at tydeliggøre boligorganisationens rolle og bidrag til den bæredygtige udvikling. Dette arbejde blev konkretiseret i en bæredygtighedsfortælling, som kan fungere som understøttende faktor for de daglige prioriteringer, og altså vækstambitionerne. Bæredygtighedsfortællingen er således blevet en bærende del af strategien for MNV Bolig, som også vil afspejle sig i dette strategidokument.

Organisationsbestyrelsen vil løbende og mindst én gang om året følge op på, om planen følges eller der skal foretages justeringer, ligesom medarbejderne inviteres til at give input til strategien.

Handling er en afgørende værdi for MNV Boligs organisationsbestyrelse. Derfor er det et udtalt ønske, at strategien sætter medarbejdere, bestyrelser og samarbejdspartnere i stand til at tage beslutninger og prioritere sine opgaver i hverdagen. Som konsekvens af det ønske vil læseren opleve en strategi, der både tegner boligorganisationens overordnede retning, men som også forholder sig til det taktiske og til tider helt operationelle niveau.

Strategi 2021-2025: ”Sammen tager vi i MNV Bolig et vigtigt samfundsansvar”

Kerneaktivitet: Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

Vision: Vi vil arbejde på, at sikre gode, sunde boliger med størst mulig frihed for den enkelte.

Mission: Med baggrund i den demokratiske ledelse af boligselskabet vil vi sikre sunde og økonomisk bæredygtige boliger

MNV Boligs strategi er en bæredygtighedsstrategi

Verden kalder på bæredygtighed, og alle har et ansvar for at bidrage til en positiv udvikling, hvor de kan. Almene boliger løfter en vigtig social bæredygtighedsopgave, og det giver os et solidt afsæt for at sætte et endnu stærkere bæredygtigheds-aftryk i verden. Derfor har det været et ønske for organisationsbestyrelsen at udarbejde en strategi, som var en bæredygtighedsstrategi. Det var således udgangspunktet for den proces, som MNV Boligs bestyrelse påbegyndte i starten af 2022. Ambitionen var tydelig, ”Hvordan kan vi få bæredygtighed introduceret til vores arbejde, så vi kan handle konkret i hverdagen?” Svaret blev fundet i de FN’s 17 Verdensmål, dog i en skræddersyet version til MNV Bolig – ud fra devisen at ”målene ikke må blive en spændetrøje” - citat: Steen Hildebrandt.

Gennem tre workshops arbejdede organisationsbestyrelsen aktivt med MNV Boligs kerneopgave og visioner, for til sidst at formulere en fælles bæredygtighedsstrategi. En strategi, der rummer tydelige ambitioner inden for tre temaer, som blev yderligere konkretiseret i en håndfuld fokusområder for 2022.

Bæredygtighedsstrategien: ”Sammen tager vi i MNV Bolig et vigtigt samfundsansvar” tydeliggør MNV Boligs overordnede ønske om at arbejde med især to mål: ’11: bæredygtige byer og lokalsamfund’ og ’17: Partnerskaber for handling’.

Derudover er der en række sekundære mål, der understøtter hvert prioriteret tema: Mennesker, Hverdag og Udvikling, og illustrerer, hvordan målene kan skabe retning længere ned i handlingshierarkiet og dermed fungere som et prioriteringsværktøj i hverdagen.



”Sammen tager vi i MNV Bolig et vigtigt samfundsansvar”

Hos MNV Bolig er det afgørende at bidrage til udviklingen af et bæredygtigt samfund. Det gør vi ved at skabe de bedste muligheder for gode, sunde og økonomisk bæredygtige almene boliger. MNV Bolig tager samfundsansvar, og derfor er bæredygtig udvikling en integreret del af vores arbejde.

Opgaven med at skabe bæredygtige byer og lokalsamfund løser vi bedst i partnerskaber. Vi er opsøgende, løsningsorienterede og samarbejder bredt med kommuner, andre boligselskaber, boligadministrationer, beboerdemokrati, entreprenører, leverandører og andre aktører. Sammen tager vi nye initiativer, udvælger konkrete aktiviteter og sikrer, at de rette indsatser prioriteres.

Vi har formuleret tre temaer, der skal fungere som kompas i vores arbejde.

Mennesket i fokus: Balance mellem individet og fællesskabet

Den bæredygtige udvikling i MNV Bolig forholder sig til både det sociale, økonomiske og miljømæssige. Altid med mennesket i fokus.

Almene boliger er et vigtigt værn mod fattigdom og ulighed i samfundet og rummer mange forskellige mennesker. En bolig er et basalt behov for at sikre sundhed og trivsel.

MNV Bolig vil gerne bidrage med mere end blot en bolig. Derfor tilbyder vi rådgivning, individuelle løsninger og muligheder for fællesskaber. Hos os er åbenhed over for mangfoldighed en vigtig del af hverdagen.

Fokusområder i 2023/24

1. Styrkelse af og bredere opmærksomhed på vores rådgivningstilbud – og dermed understøtte ’boliger for alle’. (fortsættes)
2. Understøtte lokale beboeres ønsker og muligheder for at skabe aktiviteter og fællesskaber (opdateret i 2023)

Ansvarlig hverdag: Bedre brug af ressourcer gennem mere bæredygtige løsninger

I en velfungerende hverdag bidrager MNV Bolig værdifuldt til bæredygtige byer og lokalsamfund. Vi arbejder for at finde den rette balance mellem behov, ønsker, krav og ikke mindst ressourcer både i dag og i fremtiden.

Derfor lægger vi vægt på udvikling gennem uddannelse, stiller krav til leverandører og deler viden i partnerskaber. På den måde sikrer vi, at vi fortsat er fagligt dygtige og kan bidrage med kloge, bæredygtige og langsigtede løsninger i hverdagen.

Vi vil være en god arbejdsplads med plads til forskellighed, og hvor trivsel og arbejdsmiljø er i fokus.

Fokusområder i 2023/24

1. Optimering af energiforbrug med tanke for el, vand, varme, drivmidler og nye teknologier (opdateret i 2023)
2. Sikre at medarbejderne lever op til organisationens krav og behov gennem opkvalificering og efteruddannelse inden for it og kommunikation via eget initiativ (opdateret i 2023)
3. Styrke det lokale liv ved at understøtte afdelingsbestyrelserne i deres daglige virke (opdateret i 2023)



Ambitiøs udvikling: Byggeri med hensyn til miljø og klima

Kloden kalder på ambitiøse initiativer indenfor miljø og klima, og det skal MNV Boligs udviklingsprojekter indenfor renovering og byggeri altid have for øje. Derfor går vi gerne sammen med andre om nye løsninger, der bidrager til innovation og mere bæredygtighed.

Derudover vil vi gerne bidrage til forskning med viden og perspektiver, der kan udvikle på regler og rammer, som har u hensigtsmæssige konsekvenser for klimaindsatsen og de mennesker, der bor i boligerne.



Fokusområder i 2023/24

1. Sikre inddragelse og omfattende videnopbygning (frontloading) i opstart af bygge- og renoveringsprojekter.
2. Sikre et bæredygtighedsperspektiv ved udvælgelse af materialer fx gennem livcyklusanalyser (LCA)

Opsummering på handlinger 2021-23

MNV Bolig har løbende optimeret på tværs af alle fokusområder, og arbejdet skrider støt og roligt frem. Det er værd at fremhæve en række konkrete resultater, som har haft betydning for justeringer og fremtidige fokusområder.

Særligt i 2022 var der et skærpet fokus på at etablere gode løsninger for affaldshåndtering. Det har medført en opgradering af affaldsskure, et større affaldssortering/renoveringsprojekt i Mølleparken og et generelt løft af ressourcegårde. Affaldshåndtering er fortsat et indsatsområde, men vi anser det som færdigimplementeret og en del af vores daglige drift.

Det samme gælder vores ufravigelige hensyn om ikke at bruge sprøjtemidler.

Også optimering af energiforbrug ifm. opvarmning har medført flotte resultater, derfor har organisationsbestyrelsen valgt at udvide fokus på energiforbrug til også at dække el, vand, varme, drivmidler og nye teknologier.

Se status for 2021-23 under bilag

Strategiens roller

Organisationsbestyrelsen er optaget af den interne rollefordeling, som skal sikre strategiens succes. Derfor blev rollefordelingen særligt drøftet ved midtvejsvalueringen den 17. maj 2023, og der er fortsat konsensus i bestyrelsen omkring nedenstående rollefordeling.

- **Organisationsbestyrelsen** tegner den overordnede retning og ambition for MNV Bolig og har en vigtig rolle i at understøtte kundechefens beslutninger og medarbejdernes udførelse af disse både internt og eksternt i organisationen. Organisationsbestyrelsen har afgørende indflydelse på strategisk niveau, men ikke taktisk og operationelt niveau.
- **Forretningsudvalget** opererer på strategisk og taktisk niveau og indtager en mere udførende rolle end bestyrelsen, som understøttende funktion for kundechefens arbejde.
- **Kundechefen** har ansvar for den daglige drift og udvikling af MNV Bolig og for at sikre overensstemmelse med den af organisationsbestyrelsen fastlagte strategi. Kundechefen er primær kraft bag implementering af strategien på taktisk og operationelt niveau gennem medarbejderne samt rådgiver for bestyrelsen.
- **Medarbejderne** er den vigtige operationelle drivkraft i MNV Bolig, som sikrer konkret handling i dagligdagen. Medarbejderne har ikke direkte indflydelse på strategisk og taktisk niveau, men er afgørende i den endelige eksekvering og bør tildeles og udvises stor tillid og handlerum inden for strategiens rammer.

Hvis der er tvivl eller usikkerhed om eksekveringen eller forståelsen af strategien drøftes det ved næstkommende bestyrelsesmøde for at undgå støj i hverdagen fra bilaterale drøftelser

Konkurrenter og vækstambition

Det er relevant for forståelse af strategien, at organisationsbestyrelsen ikke opfatter andre boligorganisationer som konkurrenter. Tværtimod er fæller i den almene boligsektor potentielle og vigtige samarbejdspartnere omkring vores fælles vision "at sikre gode sunde boliger med størst mulig frihed for den enkelte". Derfor er det en del af strategien at sikre et godt og frugtbart samarbejde med andre boligselskaber ligesom det altid er en prioritet at søge muligheder for at vækste.

Organisationsbeskrivelse

Om MNV Bolig

BOKS: **Uddrag fra MNV Boligs gældende vedtægter**

§ 1. Boligorganisationens navn er MNV Bolig.

- Stk. 2. Organisationen har hjemsted i Kalundborg Kommune.

§ 2. Boligorganisationen er organiseret uden medlemsindskud.

§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v.

- Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturlig tilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.

MNV Bolig er en almen boligorganisation, som har boliger i Midt-, Nord- og Vestsjælland – heraf forkortelsen. MNV Bolig har gennemgået en spændende udvikling over de sidste 15 år, hvor der er gennemgået mere end fem forskellige fusioner mellem bl.a. BSB Kalundborg, BS Alliken, Holbæk Ældreboligselskab, Midtsjællands Boligselskab og Jægerspris Boligselskab.

Sammen har det skabt MNV Bolig. En stærk og lokalt forankret boligorganisation, fordelt på over 14 boligafdelinger, som tilsammen råder over +1.600 boliger herunder familie-, ældre- og plejeboliger.

MNV Bolig oplever stor vækst i de nuværende år bl.a. gennem nybyggeri, som har resulteret i mere end 300 nye boliger, som vil være indflyttet primo 2023.

Boligorganisationen er særligt optaget af at sørge for en god balance mellem sikring af tilstrækkelig god ejendomsservice og udvikling af boligselskabet via nybyggeri, reovering og samarbejder med andre boligselskaber. Det er organisationsbestyrelsens vigtigste opgaver at sikre, at det fungerer indenfor de mulige rammer.

Hovedområderne er:

- Drift- og Vedligeholdelse
- Renovering og modernisering
- Nybyggeri
- Ejendomsservice

Se en oversigt over boligorganisationens afdelinger under bilag

Se medarbejderoversigt under bilag

Om almene boliger

Alle kan bo til leje i en almen bolig, og det er der ca. en million mennesker i Danmark, der gør. I alt er der ca. 560.000 almene boliger, hvilket betyder, at en ud af fem boliger er almene. Uanset hvor gammel du er, og hvor meget du tjener, kan du bo til leje i en almen bolig. Boformen er for unge og gamle og alle derimellem, for singler og familier, nydanskere og gammeldanskere, for rige og fattige. Det er dit nummer på ventelisten, der betyder noget.

Huslejen går i store træk til drift og til afdrag på boligafdelingens lån. Der er ingen, der tjener penge på en almen bolig – det er alles sikkerhed for en rimelig husleje. Desuden har man en lang række fordele og rettigheder, når man bor alment. En almen lejebolig er en del af en boligafdeling, som igen er del af et boligselskab/boligorganisation.

Som beboer kan du være med til at bestemme, hvad der sker i boligafdelingen, og det boligområde, du bor i. Det kaldes beboerdemokrati, og det kan du deltage i ved at møde op til afdelingsmødet og/eller ved at stille op til afdelingsbestyrelsen – der repræsenterer beboerne over for boligselskabet. Boligselskabet har mere end 30 boligafdelinger. Repræsentanter for boligafdelingerne sidder i bestyrelsen hos boligselskabet.

Servicecenter

MNV Boligs daglige drift udgår fra Servicecenter Holbæk, Springstrup 15, 4300 Holbæk.

Fra Servicecenteret leveres følgende ydelser:

- Servicering af beboerdemokratiet
- Alle henvendelser via telefon og mail.
- Drift- og vedligeholdelse i alle afdelinger.
- Grøn Service som servicerer udearealer.
- Blå Service som servicerer boligerne indvendigt og tager sig af ud- og indflytninger.
- Levering af serviceydelser til plejecentre i Holbæk og Kalundborg Kommune.

Ejendomsdrift

For at sikre gode og vedligeholdte boligafdelinger gennemføres der hvert år en opdatering af de til enhver tid gældende vedligeholdelsesplaner. Vedligeholdelsesplanen forelægges af afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet til beboernes godkendelse.

Teknisk gennemgang – hvert år foretager driften en teknisk besigtigelse, hvis resultat indføres i et notat – kaldet besigtigelsesnotat.

Markvandring – Besigtigelsesnotatet forelægges afdelingsbestyrelsen til drøftelse og beslutning om i hvilket omfang, det skal indføres i Vedligeholdelsesplanen, som efterfølgende opdateres.

Regnskabs- og budgetmøde – ved det årlige regnskabs- og budgetmøde med afdelingsbestyrelsen forelægges en opdateret Vedligeholdelsesplan, regnskab for det forgange år samt forslag til budget, som resultat af Vedligeholdelsesplan og udvikling generelt.

Afdelingsmøde – der afholdes mindst et årligt afdelingsmøde, hvor budget og vedligeholdelsesplan godkendes af de fremmødte beboere.

Opfølgingsmøder – der afholdes to årlige opfølgingsmøder mellem driften og afdelingsbestyrelsen jf. Årshjul i januar og august.

5-års kontrol af DV-planer – for kvalitetssikring af Vedligeholdelsesplanerne gennemgås planer og afdeling af en ekstern rådgiver. Dette er et lovkrav.

Samarbejde med Domea.dk

MNV Bolig har en forretningsføraftale med bygge- og boligadministrationen Domea.dk, og dermed har Domea.dk forretningsføreransvaret. I en årrække har samarbejdet med Domea.dk været vidtrækkende ligesom MNV Bolig har lagt sig op ad forretningsførerens strategi. Dette ændrer sig i takt med, at MNV Bolig er blevet stærkere og mere velfunderet i Midt, Nord- og Vestsjælland, og Domea.dk har ændret strategi til et mere selvstændigt konsulenthus, som leverer forretningsførelse og ydelser til boligselskaber. Som resultat er det mere afgrænsede samarbejdsflader, og Domea.dk står nu primært for driften af boligorganisationen, byggevirkomheden og boligadministrationen herunder udlejning og økonomistyring.

MNV Bolig køber for nuværende følgende ydelser gennem Domea.dk:

- Udlejning af boligerne herunder tilbud og lejekontrakter
- Regnskaber og budgetoplæg
- Bogføring
- Jura og HR-ydelser
- Projektledelse af byggerier

Udlejning

Domea.dk varetager al udlejning hos MNV Bolig. Således bliver alle forhold omkring opnotering på venteliste, udsendelse af boligtilbud og indgåelse af lejekontrakter varetaget af Kundeservice i Domea.dk.

MNV Boligs servicecenter håndterer tilladelser til forandringer i boliger, sager om kollektiv og individuel råderet og evt. klager i forhold til husorden.

Økonomistyring

Domea.dk varetager udarbejdelse af regnskab, budget og bogføring samt økonomistyring for MNV Bolig. I Domea.dk foretages der kvartalsvis en budgetopfølgning på selskab og afdelinger. Dette foretages af en Senior Økonomikonsulent.

I Servicecenter foretages der pr. 31/3, 30/6 og 30/9 en budgetopfølgning på de væsentlige driftskonti. Overskridelse og forandringer rapporteres til afdelingsbestyrelse eller organisationsbestyrelse.

Ordforklaring for økonomistyring

Dispositionsfond: I alle almene boligorganisationer er der etableret en dispositionsfond, som boligorganisationerne skal indbetale til i form af bidrag fra alle boligorganisationens afdelinger. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse. Dispositionsfondens er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fondens kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse. Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er: afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen; likvide midler, der opstår i forbindelse med ud amortiserede prioriteter, idet huslejen ikke reduceres samt

forrentning af indestående midler. Der er i de kommende år brug for, at boligselskabets Dispositionsfond styrkes, så der er den nødvendige økonomiske grundlag for vækst.

Arbejdskapital: Almene boligorganisationer kan opbygge en arbejdskapital af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer. Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mv. Der er ikke fastsat særlige regler for arbejdskapitalens anvendelse. Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift, som ikke går til MNV Boligs dækning af tidligere års underskud. Et sådant overskud opstår overvejende som følge af nettorenteindtægter i forbindelse med boligorganisationens kapitalforvaltning. Hertil kommer evt. overskud i forbindelse med opkrævning af administrationsbidrag eller byggesagshonorar. Anvendelsesområdet for arbejdskapitalen er regnskabsmæssigt delt op i dækning af boligorganisationens underskud, overførsel til dispositionsfonden samt diverse tilskud, herunder især overførsler til boligorganisationens afdelinger. Der er ikke fastsat mere præciserende regler for arbejdskapitalens anvendelsesformål, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler mv.

Egenkapitalen: Egenkapitalen består først og fremmest af arbejdskapital og dispositionsfond, og midlerne stammer overvejende fra lejerindbetalinger og fra boligorganisationernes driftsoverskud.

Resultatkonto: En resultatkonto er en konto, hvor boligorganisationernes og afdelingernes over- og underskud regnes sammen. Resultatkontoen skal være afviklet inden for 3 år, hvilket vil sige, at der skal være budgetteret med, at resultatkontoen vil gå i 0 inden for en løbende periode på 3 år. Opsamlet resultat: Her kan aflæses tidligere års underskud eller overskud, samt årets resultat. Denne konto skal helst være så tæt som muligt på 0, da en afdeling ikke skal tjene penge eller have overskud.

Kollektiv råderet: Kollektiv råderet betyder, at boligafdelingen optager et fælles lån til nye køkkener, badeværelser eller andet. De beboere, der så ønsker fx et nyt køkken, får det betalt af det fælles lån og betaler lånet tilbage over huslejen. Det er afdelingsmødet, der beslutter, om boligafdelingens beboere kan bruge kollektiv råderet.

Ledelse

MNV Boligs højeste myndighed er, som det fremgår af vedtægterne, repræsentantskabsmødet. Repræsentantskabsmødet afholdes typisk og mindst én gang om året. På repræsentantskabsmødet vælges en organisationsbestyrelse, som er boligorganisationens ansvarlige bestyrelse. Bestyrelsen består af ni medlemmer. Organisationsbestyrelsen er jf. vedtægter og lovgivning boligselskabets ansvarlige bestyrelse med ansvar for forretningsførelse og drift.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at nedsætte et Forretningsudvalg på fire medlemmer, som i tæt samarbejde med kundechefen sørger for den daglige ledelse af boligselskabet. Efter forretningsudvalgs mødet fremsendes notat om de drøftede emner til organisationsbestyrelsen. I afdelingerne vælges om muligt en afdelingsbestyrelse, som har til opgave at "tage vare" på forhold i afdelingen og videregive ønsker om afdelingens vedligeholdelse til organisationsbestyrelsen.

Boligselskabet ledes af et forretningsudvalg i tæt samarbejde med kundechefen. Boligselskabets daglige ledelse sker fra Servicecenteret, hvor kundechefen er den daglige leder. Kundechefen fungerer som daglig leder, men forretningsføreransvaret er en del af Domea.dk's ydelser for nuværende. Kundechefen refererer til organisationsbestyrelsen og en regionsdirektør i Domea.dk

Årets gang i MNV Bolig

I MNV Bolig følger årets gang et fast årshjul. Der arbejdes fast med fire-seks organisationsbestyrelsesmøder om året, to af dem er specialmøder som fx evaluering af strategiplanen, og ét ligger i umiddelbar forlængelse af det obligatoriske Repræsentantskabsmøde sidst i marts hvert år. Derudover kan der vise sig behov for ekstraordinære møder. Planen for afdelingerne fremgår også af nedenstående årshjul.

<i>Årshjul</i>	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Teknisk gennemgang												
Markvandring												
Beboermøder												
Regnskab og budget												
Afdelingsmøde												
Forretningsudvalg												
Organisationsbestyrelse												
Repræsentantskab												

Godkendelse af strategiplan

Denne strategiplan er udarbejdet i samarbejde mellem organisationsbestyrelsen og kundechefen. Det er organisationsbestyrelsens ansvar at sikre, at planens indhold bliver formidlet og gennemført i nødvendigt omfang. Kundechefen er forpligtiget til at orientere alle medarbejdere grundigt om planens indhold.

Godkendt d. _____

Maja Hansen, formand

Bente Christoffersen, næstformand

Leif Olsen, næstformand

Camilla Bruhn, bestyrelsesmedlem

Uffe Dybdal, bestyrelsesmedlem

Lone Olsen, bestyrelsesmedlem

Claus Toftegaard, bestyrelsesmedlem

Mogens Justesen, vidensperson

Tina Tving Stauning, vidensperson

BILAG

Opsamling på handlinger jf. strategien 2021-23

Status for 2022

Mennesket i fokus: Balance mellem individet og fællesskabet

1. Styrkelse af og bredere opmærksomhed på vores rådgivningstilbud – og understøtte 'boliger for alle' ●
2. Sikre gode muligheder for at skabe fællesskaber ●●●
3. Motivere beboere til større engagement og til aktivt at bidrage til skabelse af fællesskaber ●●●

Ansvarlig hverdag: Bedre brug af ressourcer gennem mere bæredygtige løsninger

4. Gode løsninger for affaldshåndtering ●
 5. Optimering af energiforbrug særligt i forbindelse med opvarmning ●
- Ufravigeligt hensyn: ingen brug af sprøjtemidler ●*

Ambitiøs udvikling: Byggeri med hensyn til miljø og klima

6. Sikre tidlig inddragelse og omfattende videnopbygning (frontloading) i opstart af bygge- og renoveringsprojekter ●●●
7. Sikre et bæredygtighedsperspektiv ved udvælgelse af materialer fx gennem livscyklusanalyser (LCA) ●●●

Opsamling på handlinger 2021-23

Mennesket i fokus

- Cykler til Ukrainske flygtninge i Ferslev
- Gamle haveborde til flygtninge i Ferslev
- Beboerrådgivning – og påbegyndt udbygning af tilbud
- Ny hjemmeside + stabil kommunikation
- Fremhævelse af beboerinitiativer

Ansvarlig hverdag

- Varmestyring: Hyldens Kvarter, Mølleparken, Møllehegnet og Sølvkær
- Energibesparelser i Mølleparken
- Affaldssortering/renoveringsprojekt, Mølleparken
- Opgradering af affaldsskure
- Udbud af forsikring hvor bæredygtighed indgår med 5 % i evaluering
- Juletræsbelysning sparet væk
- Medarbejderworkshop om beboerkommunikation

- Kommunikationsleverandør med social profil





Ambitiøs udvikling

- Vækst: +7-800 boliger
- Bryder hidtidigt kommunefokus - udvider nu med fx Roskilde (fortsat MNV)
- Flytning af servicecenter
- Flere nye selskaber på vej
- Fremtidssikring af viden – Thomas Høtoft

SWOT-analyse

En SWOT-analyse er et stærkt værktøj til at skabe et øjebliksbillede for en organisations styrker, svagheder, muligheder og trusler. For MNV Bolig var SWOT-analysen et vigtigt afsæt for vores opmærksomhed på risici og førte direkte til en klar forretningsgang for organisationsbestyrelsen.

SWOT-analyse pr. 2019

Styrker 	Svagheder 	Muligheder 	Trusler 
Drift er samlet et sted og der er et fornuftigt overblik	Manglende tilbagemelding fra servicecenter på driftsopgaver	Frasalg af bebyggelser hvor der ikke er grundlag for almen drift	Afdelingernes forskellighed mindsker mulighederne for optimering af udgifter
Servicecenter med lokal indsigt og kendskab	Vi mangler synlighed f.eks. skiltning i boligafdelingerne	Flere ansatte og højere husleje	Faldende udlejning
Den geografiske spredning af boligselskabets afdelinger er både en udfordring og styrke	Den geografiske spredning af boligselskabets afdelinger er både en udfordring og styrke	Samarbejde med andre boligselskaber herunder fusion med andre	Opmærksomhed på af i fremtiden er der behov for øget tilgængelighed og større lejligheder
Der er ikke langt fra ide til handling	Boligselskabets afdelinger er meget forskellige i beboersammensætning, kvalitet og grundlag for udlejning	Tæt dialog med Domea.dk om muligheder for nye afdelinger	Der er i langt de fleste afdelinger manglende beboerdemokratisk indflydelse, idet der mangler kandidater – hvordan sikres fremtiden?
Vi er veldrevne	Bosætning i Kalundborg er en udfordring – der er ikke tilstrækkelig tilvækst i befolkningen	Tæt dialog med nuværende og kommende samarbejdskommuner om nye projekter	
Der er hele tiden udvikling	For mange små afdelinger giver for høje administrationsudgifter		
Alle boliger er udlejet	Vi har usikker IT		
Vi har bevaret nærheden	Afdeling Midtbyens bygninger er ikke velegnede til almen boligdrift		
	Manglende opfølgning ved håndværkere er en udfordring		

Risikorapportering/vurdering

På baggrund af anbefalinger fra MNV Boligs revisor, BDO, skal der arbejdes med risikovurdering ved alle bestyrelsesmøder i organisationsbestyrelsen. Den lovpligtige Forvaltningsrevision indeholder desuden krav om, at boligorganisationen skal have overblik over væsentlige risici.

Det har medført følgende tilbagevendende proces:

- Der udarbejdes en liste (risikorapportering) med de fem væsentligste risiko-områder, hvor der hersker betydelige risici
- Listen opdateres ved alle bestyrelsesmøde, og organisationsbestyrelsen, som er ansvarlig for boligselskabet, er forpligtet til at forholde sig til listen

Se risikorapport 2023-24 på næste side



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestjylland

Risikostyring ifm. revision af Strategiplan 23. august 2023. Risikostyringen er gældende for regnskabsåret 1. oktober 2023 – 30. september 2024.

05.07.23 BGJ

Risikorapportering	Skadens Omfang	Omfang	Sandsynlighed	Risiko faktor	Styring	Ansvar	Tidsfrist
Granskning af DV Planer & DCAB	I dette regnskabsår skal alle forholde sig til granskningsrapporter og deraf følgende huslejstigninger	5	4	20	Indledningsvis behandles de første afdelinger på møde 25.9.23 og øvrige afdelinger efterfølgende	BGJ/THZ	Løbende
Forretningsførelse	I samarbejde med Domea.dk, som Forretningsfører, at sikre en god og stabil kvalitet af alle ydelser	4	3	12	Forretningsudvalg og ikke mindst organisationsbestyrelsen skal have fokus på dette igennem året og kvaliteten skal forbedres.	OBS og Kundechef	Løbende
Tab ifm. byggesager	Boligselskabet er i en fase udvikling af flere byggeprojekter og renoveringsprojekter, som alle er forbundet med en risiko for tab.	5	3	15	For hvert byggeprojekt er der udpeget et byggeudvalg af OBS. Byggeudvalget er ansvarlige for projekternes sunde udvikling.	Byggeudvalg	For hver byggesag
Ministeriets sparekrav	Fra ministeriets side er der løbende krav om optimering og besparelser i driften af boligselskabet.	3	3	9	De forsatte krav om besparelser på 3.000 kr./bolig/år er en stor udfordring for beboernes tilfredshed.	Kundechef og OBS	Frem til 2027
Salg af boliger afdeling 7026 Midtbyen	Ledige boliger har tidligere været en stor udfordring særligt i Midtbyen – Bygningerne er ikke egnede til almen drift og alt for dyre.	2	2	4	Valuar vurdering er udarbejdet – næste skridt er ansøgning om salg til kommune og stat.	Kundechef	Q3/Q4 2023

Omfang af skade vurderes fra 1 – 5, hvor 5 er værst. Sandsynlighed vurderes fra 1-5, hvor 5 er størst.

Afdelingsoversigt

I nedenstående tabel er boligorganisationens afdelinger oplistet. Af oversigten fremgår ligeledes afdelinger under opførelse.

Afdeling	Navn	Adresse	Postnummer	Type
2913	Parkvej	Parkvej 12	3630 Jægerspris	Ældreboliger
2918	Rosenhaven	Rosenhaven 1-8	4050 Skibby	Familieboliger
2951	Sølvkær	Rugvænget 2-56	4050 Skibby	Familieboliger
		Havrevænget 1-43	4050 Skibby	Familieboliger
		<i>Samlet</i>		
2951	Smedeparken	Smedeparken 1-39 og 2-46	3630 Jægerspris	Familieboliger
2951	Firkløveret	Mølleparken 1-127	3630 Jægerspris	Familie og ældrebolig
		Møllehegnet 1-71	3630 Jægerspris	
		Birkehaven 4-22	3630 Jægerspris	
		Esromarken 1-67	4050 Skibby	
		Esrogårdsvej 4-22 og 99-139	4050 Skibby	
		Egeparken 8-90	3630 Jægerspris	
		<i>Samlet</i>		
7001	Klostervænget	Klosterparkvej 10-14	4400 Kalundborg	Familieboliger
		Sct. Olaigade 9-13	4400 Kalundborg	
		<i>Samlet</i>		
7002	Biblioteksgården	Klosterparkvej 4-8	4400 Kalundborg	Familieboliger
		Sct. Olaigade 1-5	4400 Kalundborg	
		<i>Samlet</i>		
7003	Nyvangsvej	Nyvangsvej 6	4400 Kalundborg	Familieboliger
		Sct. Jørgensbjerg 33 A-E	4400 Kalundborg	
		<i>Samlet</i>		
7011	Skolevænget	Skolevænget 39-57	4400 Kalundborg	Familieboliger
7015	Esbernhus	Kystvejen 96 A-E	4400 Kalundborg	Ældreboliger
7016	Præstehaven	Herredsåsen 21-23	4400 Kalundborg	Ældreboliger
7018	Klostermosen	Klostermosen 1-79	4400 Kalundborg	Ældreboliger
7020	Lundevej	Lundevej 38	4400 Kalundborg	Familieboliger

7021	Præstehaven	Herredsåsen 21-23	4400 Kalundborg	Ældreboliger
7022	Hyldens Kvarter	Hyldens kvarter 9	4270 Høng	Ældreboliger
7025	Østbyen	Holbækvej 4-10	4400 Kalundborg	Familieboliger
		Nørre Alle 71-85	4400 Kalundborg	
		<i>Samlet</i>		
7026	Midtbyen	Bag Slotsgraven 8-9	4400 Kalundborg	Familieboliger
		Bethesdagade 3A-3B, 2-4	4400 Kalundborg	
		Jernbanevej 1-7	4400 Kalundborg	
		Præstegade 13-21	4400 Kalundborg	
		Slotsgade 2A-B-C & 4A-B-C	4400 Kalundborg	
		Strandstræde 8-16	4400 Kalundborg	
		Torvet 1	4400 Kalundborg	
		Vægtergangen 1-5, 7-13, 2-16	4400 Kalundborg	
		<i>Samlet</i>		
7031	Rosenvænget/Elmelund	Rosenvænget 100, 101 og 102	Mørkøv	Pleje/Ældreboliger
		Elmelunden 1-49	4450 Jyderup	
		<i>Samlet</i>		
7033	Lunderosevej	Lunderosevej 5, lejl. 1-42 og 115-14	4450 Jyderup	
7034	Samsøvej	Samsøvej 43, lejl. 2-30, 101-130, 20	4300 Holbæk	Pleje/Ældreboliger
7036	Kalundborgvej	Kalundborgvej 41	4300 Holbæk	Ældreboliger
7038	Holbæk Have	Holbæk Have 11	4300 Holbæk	Familieboliger
7041	Søtorvet	Søtorvet	4330 Hvalsø	Familieboliger
7042	Rynkebjerggårdsvej	Rynkebjerggårdsvej 3-59	4320 Lejre	Familieboliger
7043	Baunemosen	Vingen 1-15 og 2-32	4320 Lejre	Familieboliger
7051	Loch Ness og Årby	Kåstrupvej 45 lejl. 2-11	4400 Kalundborg	
		Kåstrupvej 47A-H	4400 Kalundborg	
		Årbygade 32 B-F	Årby	
		<i>Samlet</i>		
7052	Dampmøllen	Dampmøllen	4100 Ringsted	Familieboliger
9314	Markedspladsen	Markedspladsen 1-36	Svinninge	
9352	Blommestien, Kirsebærs	Blommestien 1-6, 7A	4470 Svebølle	Familie og ældrebolig
		Kirsebærstien 1-6	4470 Svebølle	

	Navrvej 1-15	4470 Svebølle	
--	--------------	---------------	--

Medarbejdere

Følgende medarbejdere er ansat i MNV Bolig ved starten af regnskabsåret 2023/2024 d. 1. juli 2023.

- Bent Gordon Johansen, kundeforf
- Thomas Høtoft, projektleder
- Abdulmecit Øzil, ejendomsfunktionær
- Allan Dissing, ejendomsfunktionær
- Annette B. Jespersen, servicekoordinator
- Brian Hjort, ejendomsfunktionær
- Brian Jørgensen, drifts­koordinator
- Carsten Houmann, ejendomsfunktionær
- Jeannette Vick, servicekoordinator
- Jesper Nordlund, drifts­koordinator
- John Pedersen, ejendomsfunktionær
- Johnny Bekhorst, drifts­leder - bygninger
- Kasper Jensen, ejendomsfunktionær
- Kristian Vang Poulsen, ejendomsfunktionær
- Lasse Sørensen, ejendomsfunktionær
- Michael Nielsen, ejendomsfunktionær
- Nicholas Chidekel, servicekoordinator
- Niels Chidekel, drifts­leder - grønt
- Roland Gjelstrup, ejendomsfunktionær
- Tom Pedersen, servicekoordinator
- Jesper Nordlund, byggekoordinator
- Michael Yvon Jensenius Andersen, ejendomsfunktionær
- Dennis Olsen, boligøkonom
- Kim Jensen, ejendomsfunktionær
- Morten Junge, ejendomsfunktionær