

UDKAST

Lad det GRO

En strategisk ramme for KAB
– på vej mod en bæredygtig balance i et stærkt fællesskab

 **KAB**
Bedre boliger for alle



FORORD

Med denne strategiske ramme for KAB ønsker vi, at KAB skal blive en dagsordensættende almen administrationsorganisation med en tydelig bæredygtig profil. Det kræver en lang række forskellige initiativer og tiltag, og vi er glade for at kunne skyde strategien i gang med 5 ambitiøse signaturprojekter, der også er beskrevet i denne publikation.

Det er vores håb og ønske, at også boligorganisationerne i KAB-fællesskabet vil være en del af denne dagsorden, for det er i vores store fællesskab, at vi for alvor kan tage de bæredygtige skridt, der er nødvendige.

Den strategiske ramme er blevet til i løbet af efteråret 2019 og foråret 2020 i et samspil mellem bestyrelsesvalgte i KAB og en stor gruppe ansatte i såvel KAB som i driften. Den skal over de kommende år fungere som kompas for virksomheden KAB og bliver dermed retningsgivende for forretningsstrategier, signaturprojekter, samt andre aktiviteter i og for KAB-fællesskabet.

I udviklingen af den strategiske ramme har centrale pejlemærker været FN's verdensmål, en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed – og ikke mindst KAB-fællesskabets grundfortælling,

LAD DET GRO

Gro Harlem Brundtland, tidligere norsk statsminister, stod i 1987 i spidsen for en FN-kommission, som for første gang satte ord på behovet for en bæredygtig udvikling – og en definition af begrebet. I respekt for de kloge tanker, som den dag i dag er højaktuelle, har vi valgt at trække GRO frem i overskriften på denne strategiske ramme for de kommende års arbejde.

Det giver mening, fordi vi i dag er opmærksomme på, at vi skal lade det gro lidt mere vildt, hvis vi vil øge biodiversiteten. Lade de gode ideer spire og vokse, når vi vil styrke de sociale fællesskaber og indgå i stærke partnerskaber om at udvikle bæredygtig drift og byggeri. Og tillade os selv en strategisk ramme, der ikke som tidligere år er en fastlagt 4-spors motorvej – men netop en ramme, som giver plads til nye projekter. Plads til at lade det GRO.

Tak til alle, der har bidraget!



John Olsen
Formand



Jens Elmelund
Administrerende direktør



INDHOLD

SIDE 2	FORORD
SIDE 4	STRATEGISK RAMME FOR KAB
SIDE 6	HVORDAN FORSTÅR VI BÆREDYGTIGHED
SIDE 8	FN'S VERDENSMÅL OG KAB'S STRATEGI
SIDE 9	SIGNATURPROJEKTER
SIDE 11	KAB'S GRUNDFORTÆLLING

STRATEGISK RAMME FOR KAB

BÆREDYGTIGHED – EN GLOBAL OG LOKAL DAGSORDEN

FN's 17 verdensmål for bæredygtig udvikling er en plan og ambition for hele verdens udvikling frem til 2030. Verdensmålene bygger på en bred forståelse af bæredygtighed, som kæder miljø, økonomi og mennesker sammen.

KAB vil de kommende år arbejde inden for en strategisk ramme, der har verdensmålene og bæredygtighed som afsæt for både prioritering og handling.

Den strategiske ramme er KAB's. Men strategien kan kun udvikles, eksekveres og udleveres i et tæt samspil med – og mellem – boligorganisationerne i KAB-fællesskabet og med medarbejderne på ejendomskontorerne.

KAB-fællesskabet er en af Danmarks største aktører på boligmarkedet. Det forpligter. Og det giver muligheder.

Som det er formuleret i KAB-fællesskabets grundfortælling er det med fællesskabets styrke, vi finder de bæredygtige løsninger. Det er med fællesskabets styrke, vi sætter dagsordener, skaber balancer og gør en forskel. Ikke bare inden for KAB-fællesskabet, men i det danske samfund.

TYDELIG RETNING OG AMBITION

KAB's bestyrelse og repræsentantskab sætter med den strategiske ramme en tydelig retning og ambition for KAB mod en fælles bæredygtig fremtid. Bæredygtighed forstås bredt som det, der binder hensyn til miljø, økonomi og det sociale sammen, og vi vil være optaget af at finde balancen mellem de tre hensyn.

Sammen med bestyrelsen vil vi i KAB gribe nye muligheder, løsninger og samarbejder, når omverdenen forandrer sig, og når boligorganisationerne i fællesskabet får nye ideer og stiller nye krav.

Det forudsætter, at vi arbejder professionelt, tværfagligt og bringer alle nødvendige kompetencer i spil.

Med den strategiske ramme vil KAB løbende tage nye initiativer og formulere supplerende forretningsstrategier, der understøtter den overordnede bæredygtige, strategiske retning.

KAB vil over de kommende år prioritere og gennemføre konkrete, bæredygtige signaturprojekter i fællesskabet. KAB skal på landkortet som en dagsordensættende administrationsorganisation med en tydelig bæredygtig profil.



Vi vil udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen



Vi vil hele tiden afsøge nye måder at formidle viden og erfaringer til og mellem alle i KAB-fællesskabet og invitere både det formelle beboerdemokrati og andre interesserede samt forskellige samarbejdspartnere til aktivt at påvirke og udvikle både retning og konkrete handlinger.

Det er i fællesskabet og i dialogen, vi inspirerer hinanden – og lader os inspirere.

MED PROFESSIONEL OG SERVICE- ORIENTERET KERNEDRIFT SOM AFSÆT

KAB skal fortsat have et stærkt fokus på den daglige drift. Ydelserne skal leveres professionelt med kvalitet – og med respekt for, at der skal være plads til forskellighed i vores store fællesskab. Boligorganisationer, boligafdelinger, beboere og boligsøgende skal opleve god service. Det forudsætter blandt andet, at KAB konsoliderer den digitale platform.

Vi vil styrke indsatsen med at skabe bedre renoveringer og nybyggerier, både i den konkrete udførelse på byggepladsen og i den administrative processtyring. Byggepartnerskabet & os er et af de centrale initiativer i den forbindelse.

Vi vil passe på huslejen ved at sikre en omkostningsbevidst, bæredygtig kernerdrift, og vi vil sikre

god understøttelse af både ejendomskontorer og det gode samspil mellem den lokale drift og KAB. Vi vil sikre, at medarbejderne har de nødvendige kompetencer til at levere kernerdrift, samt fokusere på at skabe rammer og vilkår for at være en attraktiv arbejdsplads.

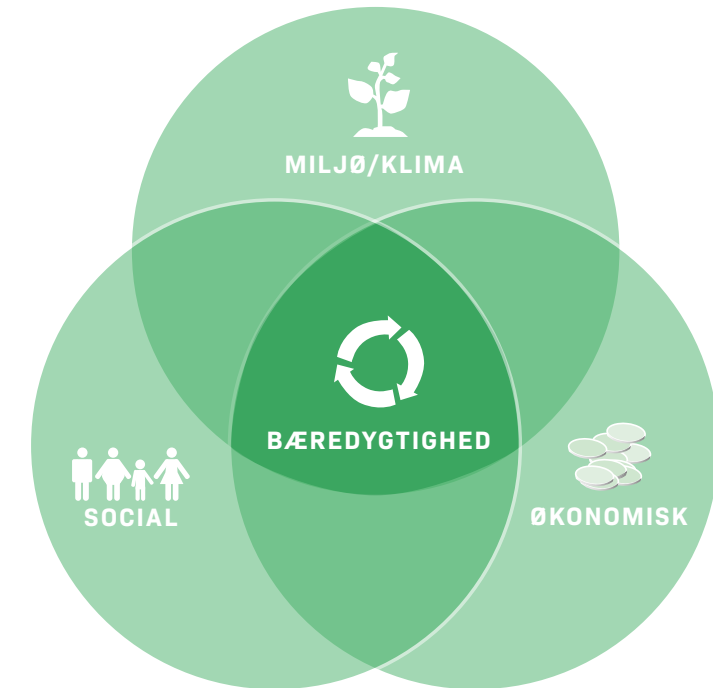
VI DELER VIDEN

KAB's administration vil løbende rapportere til KAB's bestyrelse om de konkrete administrative og organisatoriske initiativer, og KAB's repræsentantskab vil modtage status via repræsentantskabsmøderne. Samtidig vil vi sikre, at der løbende følges op på og igangsættes initiativer inden for den strategiske ramme.

Boligorganisationerne kan desuden følge fremskridtene på KAB's hjemmeside og i nyhedsbreve, så vi deler viden med hinanden på tværs af fællesskabet.



HVORDAN FORSTÅR VI BÆREDYGTIGHED? - BÆREDYGTIGHED SOM BALANCE



KAB støtter KAB-fællesskabets udvikling i bæredygtig retning – og arbejder for at gøre det attraktivt at træffe gode, bæredygtige valg.

Bæredygtighed opstår i samspillet mellem de miljømæssige, sociale og økonomiske hensyn. Ofte vil et af hensynene vægte højere end de øvrige, men det er nødvendigt at belyse sammenhængen og samspillet mellem de forskellige dimensioner for at opnå resultater, der er bæredygtige på lang sigt.

Vi har et helhedsorienteret blik for, hvordan vi gennem systematisk fokus på balancen og sammenhængen mellem miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter kan styrke boligorganisationerne i at handle bæredygtigt til gavn for mennesker og miljø.

For at opnå en bæredygtig balance skal samspillet mellem drift og administration og mellem de forskellige administrative enheder være stærkt. Det skal bygge på tværfaglighed, så alle relevante kompetencer kommer i spil i forhold til at fremme bæredygtige balancerede løsninger – både i driften og i administrationen. Gode bæredygtige løsninger skabes, når vi alle bidrager med vores viden og erfaringer og har blik for den bæredygtige balance.



ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED

KAB er en non-profit-organisation, og en sund økonomi er en forudsætning for udvikling, blandt andet til sociale og miljømæssige initiativer.

Økonomisk bæredygtighed indebærer, at KAB understøtter boligorganisationernes bestræbelser på at passe på huslejerne. Det forudsætter en omkostningsbevidst administration og drift, som er baseret på smarte teknologiske og digitale løsninger, der kan frigive ressourcer til at imødekomme sociale og miljømæssige hensyn. Uden at gå på kompromis med, at KAB-fællesskabets boliger skal være til at betale for et bredt udsnit af befolkningen.



SOCIAL BÆREDYGTIGHED

I KAB-fællesskabet løses en væsentlig social samfundsopgave. KAB-fællesskabet danner ramme for fællesskab mellem en mangfoldighed af mennesker med hver deres baggrund, kultur og drømme.

Boligområderne i KAB-fællesskabet skal som udgangspunkt være områder, hvor beboerne er trygge, og hvor de føler, at det er rart at "komme hjem".

Velfungerende boligområder er kendetegnet ved gode sociale relationer, sundhed, god skolegang og samfundsdeltagelse.

Men det handler ikke kun om det enkelte menneskes sociale udfoldelsesmuligheder. Boligområdernes udfoldning og fysik har også betydning for, hvordan livet mellem husene kan udspille sig. Boligen og boligområderne skaber rum til liv i fællesskab.

KAB som arbejdsplads udgør et socialt og fagligt fællesskab. Social bæredygtighed på arbejdspladsen forudsætter, at der er en høj trivsel blandt medarbejderne, og at der er en åben, inkluderende og anerkendende kultur med mulighed for, at den enkelte medarbejder kan udvikle sig. God ledelse og en gennemskuelig organisation er nogle af nøglerne til at opnå social bæredygtighed på arbejdspladsen.

Det sociale hensyn skal som helhed sikre, at KAB understøtter den sociale balance i boligområderne, af fællesskaber og beboerdemokratiet.



MILJØ OG KLIMA – GRØN BÆREDYGTIGHED

KAB og KAB-fællesskabet har tilsammen et samfundsansvar for at bidrage til et bedre miljø og klima.

Genanvendelse af byggematerialer og træbyggeri, som erstatning for beton, er centrale elementer i at sikre et bæredygtigt byggeri. Samtidig er det vigtigt at fremme god arkitektur og høj kvalitet i byggeriet og dermed forlænge byggeriets samlede levetid.

Lavere ressourceforbrug, mindre udledning af miljøskadelige stoffer og drivhusgasser, genanvendelse af materialer, fremme af biodiversiteten og fokus på bæredygtige indkøb er centralt ift. at sikre en bæredygtig drift.

Beboernes adfærd er også vigtig. Affaldssortering samt el-, varme- og vandforbrug bidrager til den grønne bæredygtighed i boligområderne.

KAB har som virksomhed også et miljømæssigt "fodaftryk", og KAB skal håndtere sin drift af KAB-Huset efter samme bæredygtige pejlemærker som boligorganisationerne og understøtte medarbejderne i en bæredygtig adfærd.



FN'S VERDENSMÅL OG KAB'S STRATEGI

FN's verdensmål og bæredygtighed er afsættet for KAB's strategiske ramme. KAB har valgt at have særligt fokus på tre verdensmål og arbejder især med sigte mod:

Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion

Mål 17: Partnerskaber for handling

Mål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund

Almene boligorganisationer har som formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov for en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold. Og da KAB understøtter boligorganisationerne, peger også KAB's virke direkte ind i verdensmål 11. Her lyder et delmål, at "alle skal sikres en egnet og sikker bolig, til en overkommelig pris". Ved fortsat fokus på at sikre billige boliger, blandede by- og boligområder og energieffektive, bæredygtige boliger har KAB-fællesskabet med over 62.000 boliger i hovedstadsregionen en unik mulighed for at bidrage til målsætningen om at gøre byer og lokalsamfund inkluderende, sikre, robuste og bæredygtige, hvilket er fokus i Verdensmål 11.

Mål 12: Ansvarligt forbrug og produktion

Boligorganisationerne i KAB-fællesskabet huser

samlet over 110.000 beboere. Hvert år kommer der flere til i kraft af de nybyggede boliger, som boligorganisationerne opfører. KAB og de KAB-administrerede boligboligorganisationer og selskaber er også arbejdsplads for ca. 1.500 medarbejdere.

Gennem fokus på bæredygtigt byggeri og gennem ændret medarbejder- og beboeradfærd kan KAB yde et væsentligt bidrag i forhold til at fremme ansvarligt forbrug og produktion. Det kan eksempelvis ske ved at sikre bæredygtige materialevalg og genanvendelse af byggematerialer i forbindelse med nybyggeri og renoveringer samt ved at fremme boligorganisationernes muligheder for grønne indkøb, øget affaldssortering, minimering af el- og vandforbrug, genbrug samt anvendelse af bæredygtige produkter i driften.

Mål 17: Partnerskaber for handling

Bæredygtige løsninger kræver stærke partnerskaber. KAB har store muligheder for at præge den bæredygtige dagsorden og skabe reelle forandringer. Men vi kan ikke gøre det alene. Bæredygtige løsninger i balance kræver, at KAB går sammen med boligorganisationer, beboere, byggeriets parter, leverandører, foreninger, interesseorganisationer og kommuner om at finde løsninger, der kan bidrage til vores fælles fremtid.

SIGNATUR- PROJEKTER - PROJEKTER, DER VISER VEJEN

KAB vil løbende udvikle projekter, der gennem innovative løsninger og stærke partnerskaber kan inspirere de KAB-administrerede boligorganisationer – og verden omkring os – i en bæredygtig retning. Vi kalder dem signaturprojekter, fordi de skal være med til at give KAB en klar bæredygtig profil. Projekterne får dog først succes, når de realiseres af og mellem boligorganisationerne.



VI SÆTTER FEM SIGNATUR-PROJEKTER I SØEN

VILD MED VILJE

"Vild med Vilje" skal gøre det nemt, spændende og attraktivt for boligorganisationer, boligafdelinger og beboere at skabe øget biodiversitet til gavn for planter, dyr og mennesker. Vild med Vilje handler i høj grad om bæredygtighed både socialt, miljømæssigt og økonomisk. Samtidig vil Vild med Vilje skabe spændende, inspirerende udearealer til gavn for beboerne.

TRÆBYGGERI

Træbyggeri er nøglen til bæredygtigt byggeri. Med udgangspunkt i et bæredygtighedsperspektiv og med de erfaringer, vi allerede har fra Generationernes Byhus og Almen Bolig+, vil KAB udvikle og afprøve et fleksibelt etagehusbyggeri i træ.

GENBRUG AF BYGGEMATERIALER

Der er indlejret store mængder CO2 i de bygningsdele, som udskiftes i forbindelse med renoveringsprojekter. Genbrug af byggematerialer kan derfor yde væsentlige bidrag til nedsættelse af vores CO2-udslip.

KAB vil tage initiativ til systematisk genbrug af bygningsdele. I første omgang med udvikling af et koncept for registrering af bygningsdele, der planlægges udskiftet. Efterfølgende vil vi gennemføre et forsøgsprojekt.

PAS FORTSAT PÅ HUSLEJEN

Gennem udvikling af innovative bæredygtige løsninger og en omkostningsbevidst drift vil KAB med boligorganisationerne have fortsat fokus på at sikre beboerne en lav husleje. Særlige fokusområder vil være fremme af bæredygtige indkøb samt at sikre lavere forbrug af eksempelvis el, vand og varme og dermed lavere forbrugsomkostninger både i KAB-Huset, i den enkelte boligafdeling og hos den enkelte beboer. Vi vil også sætte fokus på initiativer, der kan fremme en smart og effektiv drift i boligafdelingerne.

SOCIALØKONOMISK TÆNKETANK

Socialøkonomiske virksomheder kan være et væsentligt bidrag til at styrke det lokale fællesskab i boligområderne, samtidig med at socialøkonomiske initiativer kan give den enkelte beboer nye positive udfoldelsesmuligheder. Formålet med "tænk tanken" er strategisk udvikling af socialøkonomi og socialt ansvar med relation til den almene boligverden. Herunder hvordan KAB-fællesskabet i endnu højere grad kan tænke og udøve socialt ansvar i hverdagen. Vi skal lære af de gode eksempler og udbrede dem i andre koncepter.

KAB-FÆLLESSKABETS GRUNDFORTÆLLING



BEDRE BOLIGER FOR ALLE OG LIV I BALANCE

Med boligen skaber vi rum til liv i fællesskab.

Fællesskab med en mangfoldighed af mennesker med hver deres baggrund, kultur og drømme.

OMRÅDER, MAN TRIVES I – OG INGEN SKAL TJENE PÅ

Vores fællesskab bygger på stolte traditioner, der rækker mere end 100 år tilbage. Skabt af mennesker, der gik sammen om at sikre gode, sunde boliger, som var til at betale.

Det moderne KAB-fællesskab bidrager til det samfund og den region, vi er så vigtig en del af.

Det gør vi professionelt og ordentligt – og baseret på stærke og tillidsfulde relationer og netværk.

Med basis i vores almene fællesskaber bygger vi på balancer – socialt, økonomisk og med respekt for miljø og klima.

KAB-fællesskabets boligorganisationer ejer boligerne og ejer i forening KAB. Vi har plads til forskellighed, og hver organisation bidrager med sin lokale kultur, sit særpræg, sine interesser og erfaringer.

Ingen skal tjene på boligerne. Huslejen går til det lokale og det store fællesskab.

FÆLLESSKABETS STYRKE OG NÆRVÆR

Vi kan mærkes – både på styrken og nærværet.

Med fællesskabets styrke inviterer vi til at finde bæredygtige løsninger og sætte nye dagsordener, der er relevante for både samfundet, boligorganisationerne og beboerne.

Det gør vi i tæt dialog og på demokratisk vis ved at inspirere og lade os inspirere – af hinanden i netværk, i fællesskabet og i partnerskaber. Og det gør vi sammen med kommuner, byggeriets parter, leverandører, foreninger og interesseorganisationer.

Vi vedligeholder og bygger nyt, og vi udvikler bygge- og boligformer for alle – også for dem, der har det svært.

Vi tiltrækker og fastholder både sammen og hver for sig engagerede medarbejdere, der har viljen og evnen til at levere en professionel kernedrift – og med nærvær imødekomme beboernes behov.

Vi kalder det fællesskabets styrke og nærvær.

Godkendt af KAB's bestyrelse
den 17. december 2019

KAB er en non-profit, kundejet virksomhed. Vi ejes af de mange boligorganisationer, vi administrerer som en såkaldt almen administrationsorganisation. Vi bygger, udlejer og administrerer almene og kommunale boliger og leverer ydelser inden for bl.a. energidrift og bygherrerådgivning for en

lang række almene boligorganisationer og andre boligforetagender i Hovedstadsregionen. Vi løser også opgaver som byggeforretningsfører, både ved nybyggeri og renoveringer, og koordinerer boligsociale indsatser i dialog med beboere og kommuner.

