

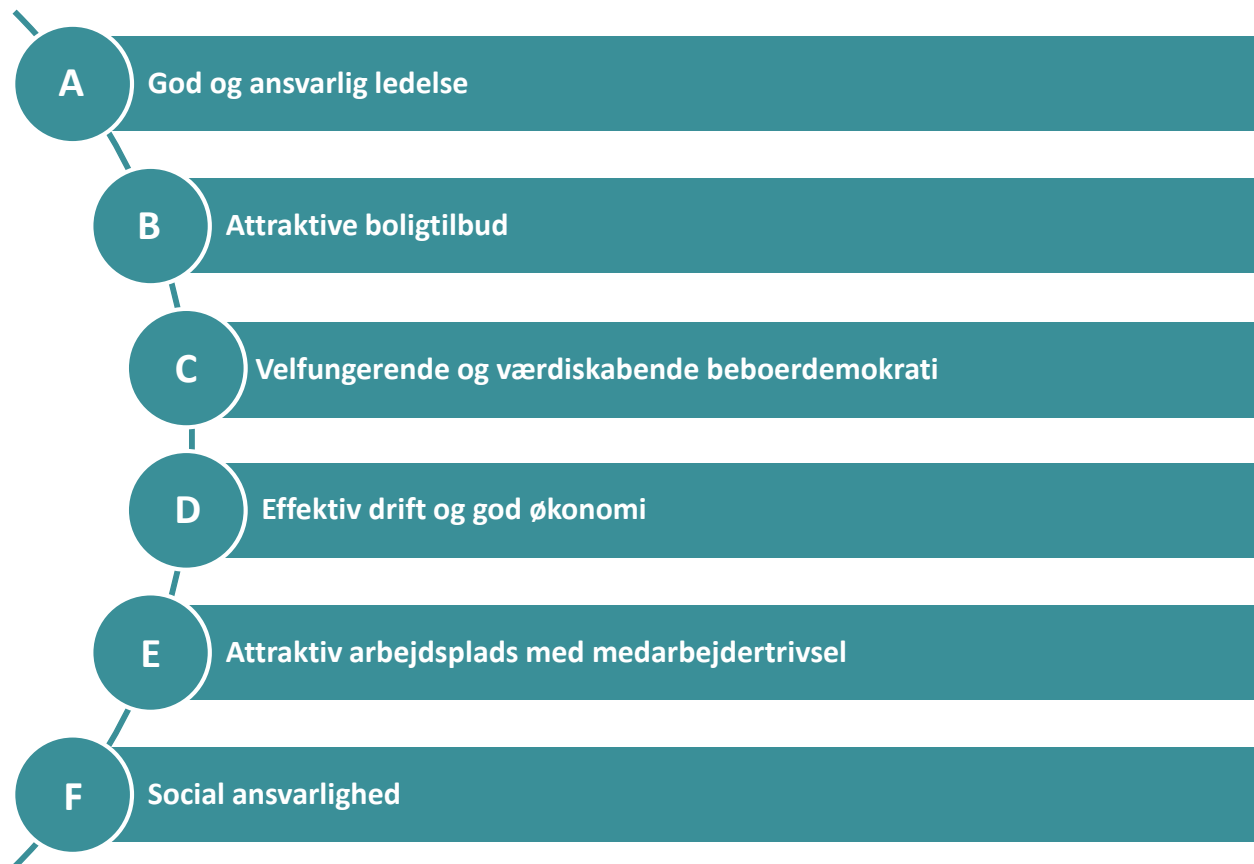


STRATEGI 2020

OPDATERET MÅLSÆTNINGSPROGRAM

INDSATSOMRÅDER

Strategi 2020 er konkretiseret omkring seks indsatsområder.



For hvert af de seks indsatsområder er der angivet en vision, prioriteter, målsætninger og tiltag.

Visionen udtrykker den overordnede ambition for indsatsområdet

Prioriteterne udtrykker, hvad vi tillægger værdi

”Vi lægger vægt på...”

Målsætningerne konkretiserer, hvad vi ønsker at opnå

”Vores mål er...”

Tiltagene angiver, hvordan vi vil realisere målsætningerne

”Vi vil opnå målsætningerne ved at...”

På de efterfølgende sider gennemgås hvert af de seks områder.

GOD OG ANSVARLIG LEDELSE

Vision

Hovedbestyrelsen ønsker at sikre en god og ansvarlig ledelse – gældende for arbejdet i hovedbestyrelsen, i direktionen og i samarbejdet herimellem samt samarbejdet med afdelingsbestyrelserne og andre interessenter

Prioriteter

- At vi til enhver tid arbejder ud fra en grundig og tidssvarende strategiplan og tilhørende målsætningsprogram med konkrete tiltag
- At den gældende kurs og strategi er synlig for organisationen, og at der så vidt muligt opnås forståelse for den fastsatte kurs samt de konkrete målsætninger og tiltag
- At vi i hovedbestyrelsen løbende følger op på målsætninger og tiltag – og korrigerer efter behov
- At beslutninger baseres fakta og indsigter samt en grundig forståelse for boligforeningens udfordringer og muligheder
- At der føres en åben, imødekommende og dialogbaseret kommunikation på tværs af organisationen
- At relevante inputs fra resten af organisationen inddrages i udviklingen af boligforeningen
- At udviklingen af boligforeningen baseres på en fornuftig balance mellem de nuværende beboeres ønsker og hovedbestyrelsens overordnede ansvar for at sikre boligforeningens fremtid (herunder fremtidige beboeres ønsker, fremtidige rammevilkår mm.)

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Øge det strategiske niveau i hovedbestyrelsens arbejde

- Udarbejde en grundig SWOT-analyse og sikre enighed og forståelse for implikationerne heraf
- Udarbejde strategi og målsætningsprogram
- Afsætte tilstrækkelig tid til strategiarbejdet (mere fokus på bestyrelsesmøder og afholdelse af workshops)

Øge kvaliteten af beslutningsgrundlag

- Gennemføre beboertilfredshedsundersøgelser
- Gennemføre tilfredshedsundersøgelser for afdelingsbestyrelser
- Definere og opbygge relevant ledelsesinformation
- Arbejde på at sikre vidensdeling og orientering om udvikling i det eksterne miljø

Forbedre kommunikationen på tværs af organisationen ved at følge en mere åben, imødekommende og dialogorienteret tilgang

- Dele strategien med organisationen, når den foreligger – herunder præsentere hovedtræk på generalforsamlingen
- Offentliggøre flere referater, regnskaber mm. på hjemmesiden
- Sikre en dialogorienteret tilgang til formandsmøder
- Forfølge en tæt, løbende dialog med afdelingsbestyrelserne via seminarer, deltagelse på afdelingsmøder, tilbud om deltagelse på afdelingsbestyrelsesmøder mm.

Sikre et højt kompetenceniveau og gode arbejdsgange i hovedbestyrelsen

- Vurdere kompetencebehov/-sammensætning samt organisering i hovedbestyrelsen
- Udarbejde årshjul for hovedbestyrelsens arbejde
- Udarbejde proces for introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer
- Sikre klarhed om roller/ansvar
- Arbejde proaktivt med rekruttering af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Mindske risici ift. drift og udvikling af boligforeningen

- Introducere risikostyringsværktøjer
- Arbejde med efterfølgerplanlægning
- Udarbejde og gennemgå politikker og arbejdsprocesser
- Sikre forankring af viden i organisationen
- Tilpasse arbejdsgange og systemer ift. datahåndtering så boligforeningen lever op til persondataforordningen

ATTRAKTIVE BOLIGTILBUD

Vision

Boligforeningen skal tilbyde attraktive boligtilbud – bredt tænkt – som dækker behov og ønsker hos forskellige beboergrupper, herunder forskellige indkomstgrupper. Det er en væsentlig prioritet, at der er god mulighed for at flytte internt, hvis der opstår ændringer i beboernes boligbehov (plads, boligtype, huslejeniveau mm.)

Prioriteter

- Høj grad af beboertrivsel
- God service både administrativt og ift. driften af afdelingerne
- Relativt lave boligomkostninger (husleje og forbrug) sammenlignet med andre boligtilbud i området
- Tidssvarende og fremtidssikrede boliger
- Gode indretningsmuligheder
- Mulighed for at tilpasse boligen efter beboerens behov
- Fair lejeforhold med tryghed for beboerne
- Variation i boligtilbud som giver mulighed for at blive i området, hvis der opstår ændringer i beboernes boligbehov
- Boliger med lav husleje og dermed boligtilbud til folk med lav indkomst
- Trygge områder
- Gode fællesfaciliteter og fællesarealer der giver godt naboskab
- Socialt velfungerende boligområder med balance i beboersammensætningen og gode sociale forhold
- Grøn profil og grønne tiltag – herunder energioptimerede boliger

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Opnå bedre indblik i beboernes tilfredshed med boligforeningen og enkeltstående områder

- Gennemføre beboertilfredshedsundersøgelse og iværksætte relevante tiltag på baggrund heraf
- Undersøge beboernes tilfredshed ifm. ind- og fraflytninger
- Dialog med afdelingsbestyrelserne på formandsmøder, seminar mm.

Lave en målrettet indsats for at øge trygheden i samarbejde med afdelingsbestyrelserne, når og hvor der er behov for det

- Skabe et bedre overblik og beslutningsgrundlag via beboertilfredshedsundersøgelsen
- Indsamle viden og inspiration eksternt
- Gå i dialog med afdelingsbestyrelserne for at få deres synspunkter og eventuelle løsningsforslag
- Udarbejde materiale til at understøtte arbejdet med at sikre trygheden i boligforeningen

Forbedre muligheden for at beboerne kan tilpasse boligen efter deres behov

- Udbrede kendskabet til råderetten

Udvidelse af boligforeningen ved at bygge nye boliger

- Skabe bedre overblik over nuværende boligtilbud og eventuelle gab ift. ønskede boligtilbud
- Formulere en byggepolitik for boligforeningen
- Gennemføre en fortætningsanalyse for at vurdere potentialet for nybyggeri på nuværende arealer
- Vurdere udbud/konkurrencer fra Aarhus kommune fra sag til sag og byde ind på relevante muligheder
- Proaktivt opøge muligheder for nybyggeri i overensstemmelse med boligforeningens byggepolitik

VELFUNGERENDE OG VÆRDISKABENDE BEBOERDEMOKRATI

Vision

Boligforeningen skal udvikle beboerdemokratiet på både afdelingsniveau og organisationsniveau. Formålet er at sikre beboerne indflydelse på udviklingen af boligforeningen, således at vi også fremadrettet vil være et velfungerende og attraktivt sted at bo

Prioriteter

- Velfungerende beboerdemokratiske organer (god dialog og tone, indsigt/forståelse mm.)
- Velfungerende samspil mellem organerne (herunder fælles kurs så vidt muligt)
- Beboerdemokraterne har kendskab til regler, rolle og ansvar
- Beboerne har kendskab til rettigheder og indflydelse
- Beboerne søger indflydelse og anvender rettigheder
- Beboerdemokraterne er tilgængelige
- Der er tillid til beboerdemokratiet (som helhed og til de enkelte beboerdemokrater)
- Helhedstænkning (frem for at pleje egne interesser)
- Både formelle og uformelle sociale aktiviteter

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Styrke samarbejdet mellem hovedbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne om udviklingen af 10. marts 1943

- Udarbejde et årshjul for det beboerdemokratiske arbejde mhp. at synliggøre formål med og skabe sammenhæng mellem møderne
- Inddrage afdelingsbestyrelserne i strategiprocessen

Styrke tilliden til beboerdemokratiet

- Holde afdelingsbestyrelser, beboere og andre interesserede informeret om hvad der rører sig i boligforeningen via hjemmesiden
- Holde afdelingsbestyrelser, beboere og andre interesserede informeret om beslutninger i hovedbestyrelsen gennem udførlige referater
- Sikre at afdelingsbestyrelsernes referater offentliggøres på hjemmesiden
- Afholde debatmøder for beboerne omkring den strategiske retning for boligforeningen

Styrke beboerrepræsentanternes og beboeres viden om deres rettigheder, roller og ansvar

- Udbyde lokale kurser for hoved- og afdelingsbestyrelserne om bestyrelsesarbejde og budgetforståelse
- Opkvalificere beboerdemokraternes kendskab til råderetten
- Øge informationsniveauet omkring rettigheder og beboerdemokratiet på boligforeningens hjemmeside
- Udarbejde årshjul for afdelingsbestyrelserne med beskrivelse af aktiviteter
- Udarbejde guide for læsning og forståelse af afdelingsregnskaber og –budgetter
- Udarbejde værktøjskasse til styrkelse af beboerdemokraternes viden og arbejdsgange

Højne kvaliteten af afdelingsmøder og generalforsamlingsmøder

- Udarbejde en proces som hjælper beboere til at fremsætte forslag, som der kan stemmes om
- Dialog med afdelingsbestyrelserne om afholdelse af gode afdelingsmøder
- Udarbejde en log over beslutninger truffet på tidligere afdelingsmøder

Fremme opbakningen til beboerdemokratiet ved at understøtte sociale aktiviteter og det frivillige arbejde i boligforeningen

- Understøtte og bakke op om sociale aktiviteter i boligforeningen på tværs af afdelingerne i boligforeningen
- Bakke op om uformelle og utraditionelle tiltag, der kan fremme nye sociale aktiviteter i boligforeningen
- Arbejde med hvervning/branding ift. beboerdemokrati

EFFEKTIV DRIFT OG GOD ØKONOMI

Vision

Boligforeningen skal i såvel administrationen som driften sikre, at arbejdet organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt – med henblik på at holde huslejen nede samt opfylde øvrige prioriteter. Boligforeningen skal opretholde en stærk økonomisk base

Prioriteter

- Omkostningsbevidsthed og effektiviseringsfokus i såvel administrationen som driften
- Effektive processer og arbejdsgange
- Hensigtsmæssig organisering – både ud fra et opgave-/kompetencematch og ud fra overvejelser om organisatorisk fleksibilitet og risici
- In- og outsourcing af opgaver hvor det giver værdi (vurderes ud fra den økonomiske effekt samt andre hensyn)
- Solidt indblik i såvel hovedforeningens som afdelingernes økonomi hos Hovedbestyrelsen
- God økonomisk forståelse og fokus hos afdelingsbestyrelserne
- Stærk økonomisk base for hovedforeningen
- God økonomisk base i de enkelte afdelinger (herunder henlæggelsesniveauet)

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Opbygning af en omkostningsbevidstheds- og effektiviseringskultur i organisationen

- Benchmarke omkostningsstrukturen såvel internt som eksternt

Løbende effektivisering af processer og arbejdsgange

- Iværksætte effektiviseringsanalyse og efterfølgende effektiviseringsproces
- Udarbejde udbuds- og indkøbspolitik
- Digitalisere kommunikationen med beboerne
- Digitalisere andre arbejdsgange
- Indføre servicemål for driften i afdelingerne

Hensigtsmæssig organisering af medarbejderne

- Rekruttere Drifts- og servicechef og opruste teknisk afdeling
- Sikre fleksibilitet og overlap mellem opgaver og funktioner for at mindske sårbarheden i administrationen
- Indtænke muligheder for overlap mellem afdelingerne i driften

Sikring af en god økonomisk base i hovedforeningen

- Udarbejde en investeringspolitik med overvejelser om afkast- og risikoprofil
- Udarbejde politik for anvendelsen af egenkapitalen

Sikring af en god økonomisk base i de enkelte afdelinger (herunder ift. henlæggelser)

- Udarbejde benchmarks og politik for henlæggelsesniveauet til anvendelse som pejling for budgetlægningen i afdelingerne

ATTRAKTIV ARBEJDSPLADS MED MEDARBEJDERTRIVSEL

Vision

Boligforeningen skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne trives og har det godt. Målsætninger og tiltag vurderes ud fra såvel værdimæssige som økonomiske overvejelser

Prioriteter

- At alle medarbejdere har kompetencer og engagement inden for deres respektive arbejdsområder
- At alle medarbejdere kompetenceudvikles og er interesserede i at deltage i den nødvendige kompetenceudvikling
- At forventningerne til arbejdets udførelse skal være klare – og at medarbejderne har en klar forståelse for boligforeningens overordnede kurs og prioriteter
- At vi har et sundt og godt arbejdsmiljø, såvel fysisk som psykisk
- At vi følger op på arbejdspladsvurderinger (APV'er), MUS og kompetenceudviklingsplaner
- At alle yder deres bidrag til, at vores arbejdsplads er et rart sted at være. Mobning og kollegial chikane vil blive håndteret
- At boligforeningen skaber rammer for, at medarbejdere kan trives i hinandens selskab. Derfor prioriteres de uformelle arrangementer, hvor medarbejderne mødes uden for arbejdstiden, forsat højt
- At der eksisterer en sund samarbejdskultur i organisationen

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Fortsat udvikling af medarbejdertrivsel samt kompetence- og opgavematch i administrationen og driften

- Kommunikere en klar retning og prioriteter til medarbejderne via strategiplanen og målsætningsprogrammet
- Udarbejde kompetenceudviklingsplaner
- Fortsætte prioriteringen af arbejdspladsvurderinger (APV'er) og MUS
- Hovedbestyrelsen orienteres om arbejdspladsvurderinger (APV'er)

SOCIAL ANSVARLIGHED

Vision

Boligforeningen skal handle socialt ansvarligt – både i form af energi- og miljørigtige løsninger samt sociale og beskæftigelsesmæssige tiltag. Målsætninger og tiltag vurderes ud fra såvel økonomiske som værdimæssige overvejelser

Prioriteter

- Anvendelse af energi- og miljørigtige løsninger i den daglige drift af boligforeningen og ved byggesager
- Sociale og beskæftigelsesmæssige hensyn i den daglige drift af boligforeningen og ved byggesager
- Udvikling af boligtilbud til personer med specielle behov
- Adgang til nyeste viden på området og inspiration fra andre boligorganisationer
- Løbende dialog og samarbejde med 5. kreds og med Aarhus Kommune
- Bred opbakning i boligorganisationen til den valgte kurs på området, herunder løbende dialog med afdelingsbestyrelserne
- Dokumentation og synliggørelse af energi- og miljørigtige løsninger samt sociale og beskæftigelsesmæssige tiltag

MÅLSÆTNINGER OG TILTAG

Prioritere energi- og miljørigtige løsninger i driften og blandt beboerne – såvel ud fra økonomiske som værdimæssige overvejelser

- Føre dialog og finde fælles fodslag med afdelingsbestyrelserne om interesse, opbakning og engagement ift. at prioritere området
- Udarbejde katalog over indsatsområder, f.eks. renovation, LED-pærer, vandforbrug, regnvand og kloakering
- Afholde inspirations- og informationsmøder omkring mulige løsninger
- Prioritere området i rekruttering og efteruddannelse af personale
- Prioritere miljørigtige løsninger i driften

Prioritere sociale tiltag der kan bidrage til, at vi i boligorganisationen kan skabe stærke fællesskaber, der kan rumme beboere med sociale og økonomiske udfordringer. Dette skal gøres på en omkostningseffektiv måde

- Være åben for nye ideer og indgå i en (kritisk) dialog med Aarhus Kommune og Det Boligsociale Fællessekretariat om alternative løsninger for socialt udsatte beboere
- Lægge op til debat i boligorganisationens styrende organer om, hvordan de sociale fællesskaber i de enkelte afdelinger styrkes
- Indgå i samarbejde med relevante aktører i boligforeningen og dens nærområde omkring sociale arrangementer

Prioritere beskæftigelsesmæssige tiltag, der kan bidrage til, at personer på kanten af arbejdsmarkedet opnår bedre mulighed for en tættere tilknytning til arbejdsmarkedet. Dette skal gøres på en omkostningseffektiv måde

- Stille krav til bygherre omkring ansættelse af beboere og ikke-beboere på særlige vilkår (løntilskud, praktik, ansættelse med få ordinære timer, fleksjob, skånejob eller lignende) ifm. renoveringer og nybyggeri
- Prioritere ansættelse af beboere og ikke-beboere på særlige vilkår i den daglige drift (løntilskud, praktik, ansættelse med få ordinære timer, fleksjob, skånejob, eller lignende)

VORES BOLIGER

1. DYBBØLVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1943
Bygningstype	Etage
Antal lejemål	105

4. LANGENGEVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1951
Type	Etage
Antal lejemål	60

5. TVÆRMARKSVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1956
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	27

8. TRANEKÆRPARKEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1958
Type	Etage
Antal lejemål	159

9. MOSEVÆNGET

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1963
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	35

10. VEJLBY VÆNGE

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1977
Bygningstype	Tæt/lav
Antal lejemål	241

11. VEJLBY TOFTEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1984
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	293

12. KILDEHØJEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1981
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	90

14. VEJLBY HUS

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1987
Type	Etage
Antal lejemål	62

17. VEJLBY TOFTEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1990
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	32

18. VIKÆR TOFTEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	1998
Bygningstype	Etage
Antal lejemål	24

19. LANGENGEVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	2002
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	50

20. EGÅ MOSEVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	2015
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	63

UNDER UDVIKLING

ASMUSGÅRDSVEJ

Beliggenhed	8520 Lystrup
Ibrugtagning	
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	44

BYTOFTEN

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	
Type	Etage
Antal lejemål	47

ARRESØVEJ

Beliggenhed	8240 Risskov
Ibrugtagning	
Type	Etage
Antal lejemål	72

Boligforeningen 10. marts 1943

Tranekærparken 1

8240 Risskov

Tlf. 8621 1255

bo43@vejlbj-bf.dk

www.10marts1943.dk