



STRATEGI 2020 – SAMMEN OM FREMTIDEN

UDVIKLING OG DRIFT AF BOLIGFORENINGEN 10. MARTS 1943

OM BOLIGFORENINGEN 10. MARTS 1943

Boligforeningen 10. marts 1943 råder i dag over 1.241 boliger fordelt på etagebyggeri og tæt-lav bebyggelse.

Hovedparten af boligerne ligger koncentreret i Vejlby-Risskov – tæt på skov og strand. I 2016 har boligforeningen opført en ny afdeling med 63 boliger i naturskønne omgivelser i Gl. Egå.

Organisationen består af en direktør, seks administrative medarbejdere og 13 ejendomsfunktionærer.

Hovedbestyrelsen

Søren Bach (Formand) // Per Knudsen (næstformand) // Bjørn Høj Kristensen // Hanne Thuesen // Lone Sørensen // Thomas Simonsen // Tom Niekrenz

Direktør

Bjarne Wissing

FORORD

Knap 75 år på bagen og særdeles attraktiv.

Sådan kunne overskriften på en kontaktannonce for Boligforeningen 10. marts 1943 med rette lyde. Vi har det godt i Vejlbj-Risskov og Egå – og snart Lystrup. Og vi har meget at være glade for.

Samtidig er der plads til forbedringer. Til udvikling med respekt for vores arv. Til nytænkning med udgangspunkt i det kendte. Til endnu mere af alt det gode.

For at sikre en god udvikling og fremtid for boligforeningen har hovedbestyrelsen i tæt samarbejde med direktionen udarbejdet *Strategi 2020 – Sammen om fremtiden*; en overordnet udviklingsplan der sætter rammerne for hovedbestyrelsens virke og sætter retningen for arbejdet i administrationen og driften.

En god strategi tager udgangspunkt i de vigtigste interesser – og således har det været centralt for os at inddrage afdelingsbestyrelsernes og beboernes synspunkter. Samtidig tilgodeser en god strategi også andre hensyn; rammevilkår, lovgivning og fremtidige beboere for blot at nævne nogle områder.

Målet er på sin vis enkelt; vi ønsker at skabe mest mulig værdi for beboerne. Det er dog ikke helt så enkelt endda, når det kommer til stykket. Gode boliger, god service, gode fællesskaber, et godt beboerdemokrati, en attraktiv husleje....ønskerne er mange, nogle ønsker trækker i modsat retning, og alle beboere ønsker ikke det samme.

Derfor har vi udarbejdet en omfattende og ambitiøs strategi konkretiseret omkring seks indsatsområder. Alle ambitioner vil ikke blive realiseret over natten, og arbejdet vil således strække sig over de kommende år.

Med Strategi 2020 er første skridt taget til at sikre en god udvikling af boligforeningen, og vi håber, at strategi-præsentationen giver tro på en endnu lysere fremtid for 10. marts 1943.

God læselyst!

På vegne af hovedbestyrelsen og direktionen.

For den der ikke ved, hvilken havn han
styrer imod, er ingen vind gunstig

Seneca

STRATEGIPROCESSEN

Siden generalforsamlingen i maj 2016 har hovedbestyrelsen arbejdet intensivt med at udarbejde Strategi 2020 – på bestyrelsesmøder, via løbende arbejde mellem møderne og på to heldags-workshops i august 2016 og januar 2017.

Afdelingsbestyrelserne har været inddraget i processen via formandsmøder, via det årlige heldagsseminar i november 2016 samt via løbende feedback og dialog.

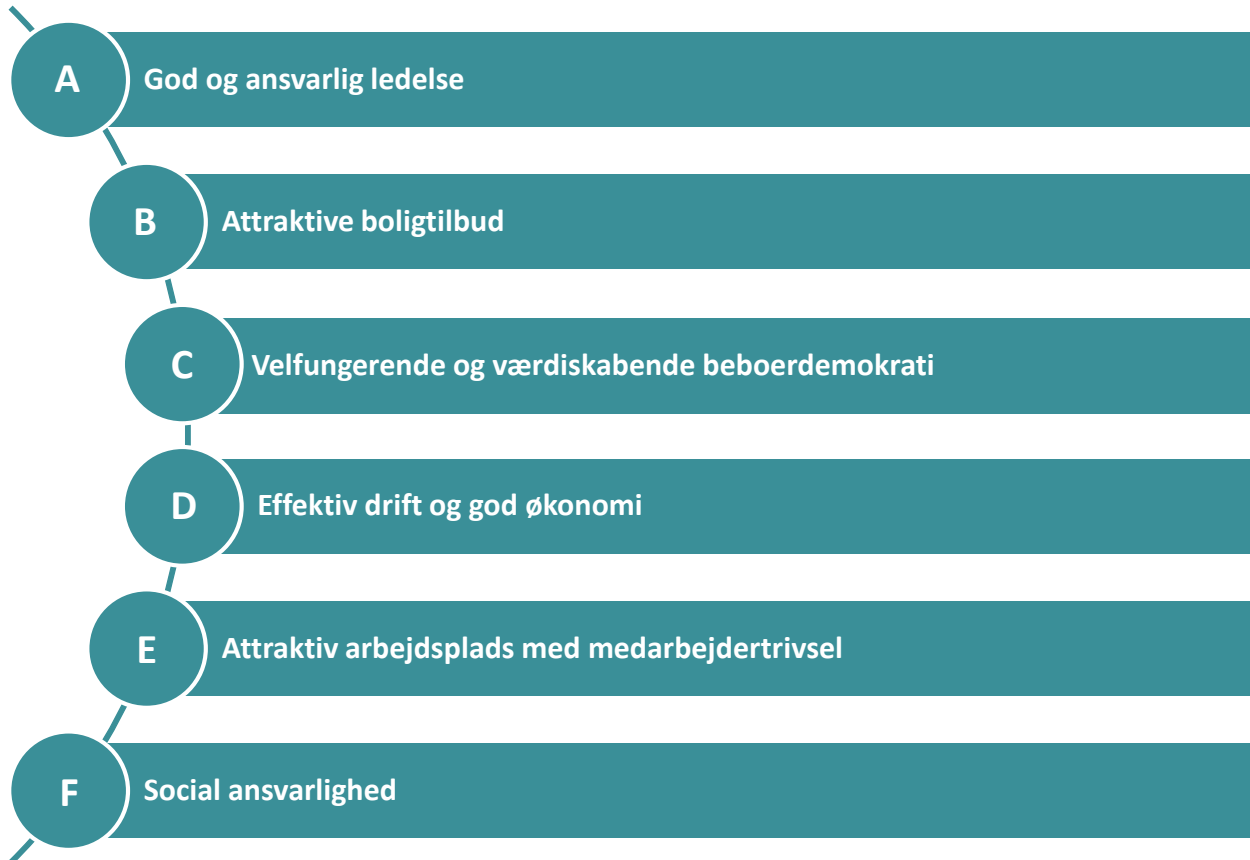
Derudover er beboernes holdninger og synspunkter søgt inddraget via tilfredshedsundersøgelsen gennemført i efteråret 2016 – med blandt andet tilkendegivelser om prioriteter vedrørende beboerdemokrati, omkostninger, kvalitet, social ansvarlighed og bæredygtighed.

Arbejdet med strategiprocessen er opdelt i fem trin:

1. **Visioner og prioriteter:** Grundig drøftelse af visioner og prioriteter for boligforeningen. Hvordan ser boligforeningen ideelt ud – hvis vi tager udgangspunkt i vores arv og nuværende forhold men ikke lader os binde uhensigtsmæssigt heraf i vores drømme og visioner?
2. **Analyse af nuværende situation:** Styrker og svagheder, økonomisk sammenligning med andre boligforeninger, målinger på medarbejdertilfredshed, beboertilfredshedsundersøgelse samt tilfredshedsundersøgelse for afdelingsbestyrelser.
3. **Målsætninger og tiltag:** Grundig drøftelse og beslutning om konkrete målsætninger og tiltag for at udvikle foreningen fra den nuværende situation mod den ønskede situation.
4. **Prioritering og planlægning:** Prioritering, planlægning og uddelegering af tiltag og specifikke opgaver.
5. **Implementering og opfølgning:** Implementering af tiltag og løbende evaluering af opnåede resultater. Justering af strategien, målsætninger og tiltag efter behov.

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
- Arbejde på at sikre vidensdeling og orientering om udvikling i det eksterne miljø

Opbygge processer og systemer som sikrer, at vi løbende følger op på målsætninger og tiltag – og korrigerer efter behov

- Udarbejde opfølgingsværktøjer
- Tilvejebringe en arbejdsgang hvor målsætninger løbende følges op på

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
- Udarbejde kvartalsvis orientering fra hovedbestyrelsen
- Sikre en dialogorienteret tilgang til formandsmøder
- Afholde årlige statusmøder med hver enkelt afdelingsbestyrelse

Mindsker risici ift. drift og udvikling af boligforeningen

- Arbejde med risikostyringsværktøjer
- Arbejde med successionsplanlægning
- Sikre forankring af viden i organisationen

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 afdelingsbestyrelsen, når og hvor der er behov for det

- Skabe et bedre overblik og beslutningsgrundlag via beboertilfredshedsundersøgelsen
- Gå i dialog med Det Boligsociale Fællessekretariat og indsamle viden
- Lægge op til dialog med afdelingsbestyrelserne for at få deres syn på området – samt eventuelle forslag til løsninger
- Understøtte afdelingsbestyrelserne med at igangsætte relevante tiltag efter behov

Forbedre muligheden for at beboerne kan tilpasse boligen efter deres behov

- Udbrede kendskabet til råderetten i samarbejde med afdelingsbestyrelserne

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
- Aktivt købe byggegrunde – i Aarhus N, Risskov og området nord herfor men inden for kommunegrænsen

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 strategiprocesen

Styrke tilliden til beboerdemokratiet

- Holde afdelingsbestyrelser, beboere og andre interesserede informeret om hvad der rører sig i boligforeningen via hjemmesiden og LejlighedsavisNyt
- 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 beboerrepræsentanters og beboeres viden om deres rettigheder og pligter

- Udbyde lokale kurser for hoved- og afdelingsbestyrelserne om bestyrelsesarbejde og budgetforståelse
- Arbejde på at afdelingsbestyrelserne informerer beboerne om råderet og lignende, f.eks. gennem beboermøder
- 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

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

- Iværksætte og bakke op om sociale aktiviteter i boligforeningen
- Bakke op om uformelle og utraditionelle tiltag, der kan fremme nye sociale aktiviteter i boligforeningen
- Søge inspiration fra andre boligforeninger om tiltag, der kan fremme sociale aktiviteter, herunder deres anvendelse af digitale medier

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 effektiviseringer af processer og arbejdsgange

- Udarbejde analyser og benchmarks af boligforeningens historiske og nuværende omkostnings- og effektivitetsniveau. På baggrund af resultaterne formuleres der – med hensyntagen til øvrige prioriteter – målsætninger og tiltag
- Udarbejde udbuds- og indkøbspolitik på udvalgte områder
- Eksterne arbejder opmåles og sættes i udbud
- In- og outsource opgaver
- Reducere brugen af eksterne håndværkere ved at udnytte eksisterende medarbejders kompetencer på tværs
- Indføre servicemål for driften i afdelingerne

Hensigtsmæssig organisering af medarbejderne

- 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 afkasts- og risikoprofil
- Udarbejde strategiske retningslinjer for anvendelsen af midler i dispositionsfonden

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

- Udarbejde benchmarks og retningslinjer 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
- Stille krav til underleverandører om prioritering af miljørigtige løsninger
- Dokumentere og synliggøre miljømæssige tiltag over for relevante interessenter og derigennem styrke boligforeningens profil

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 aktivt i samarbejdet med relevante aktører i boligforeningen og dens nærområde omkring sociale arrangementer
- Dokumentere og synliggøre tiltag og arrangementer, der medvirker til at styrke de sociale fællesskaber

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)



KUNSTSTOFDELEN VAN 'ECHT' AARDELE BESCHERMINGEN

1. Inleiding

2. De rol van kunststoffen in de landbouw

3. Milieu-impact van kunststoffen

4. Alternatieven voor kunststoffen

5. Conclusie

IMPLEMENTERING OG FORANKRING

For at sikre en succesfuld implementering er det essentielt, at strategien er forankret og efterleves i dagligdagen i alle led i boligforeningen, så beboerne – som strategien er sat i værk for – mærker virkningen af den forandring og udvikling, som strategien afstedkommer.

Det er ligeledes centralt, at beboerne og medarbejderne er informerede om udviklingen i boligforeningen. Det vil blandt andet ske via information på generalforsamlinger, i nyhedsbreve på hjemmeside/ophængsskabe og via formandens side i LejlighedsavisNyt.

Det er vigtigt at gøre sig klart, at implementeringen ikke sker på én gang. Der er mange tiltag, der skal søsættes, og implementeringen vil foregå sideløbende med den daglige drift, hvilket afføder et naturligt behov for prioritering. Samtidig vil implementeringen være en løbende omstilling og vekslen mellem analysearbejde, planlægning, igangsættelse og evaluering af tiltag.

Et fælles ansvar

Hovedbestyrelsen har taget initiativet til Strategi 2020, men vi når kun i havn med målsætningerne og tiltagene, hvis alle – beboere, afdelingsbestyrelser, ansatte, direktion og hovedbestyrelse – engagerer sig og samarbejder.

Hovedbestyrelsen har det overordnede ansvar for at sikre, at strategien implementeres og efterleves, samt at målsætninger og tiltag justeres efter behov undervejs. Det sker blandt andet via løbende opdateringer på bestyrelsesmøder samt på to årlige strategiworkshops for hovedbestyrelsen og direktionen.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne bliver løbende inddraget i udviklingen og implementeringen af strategien og har en vigtig rolle i at få strategien ud til beboerne i de enkelte afdelinger. Inddragelsen vil blandt andet ske via dialogmøder, statusmøder og seminarer.

Direktionen er ansvarlig for, at medarbejderne tager ejerskab over strategien, således at de efterlever målsætningerne og tiltagene i dagligdagen med mærkbar forskel for beboerne. Det sikres blandt andet via medarbejderudviklingssamtaler, medarbejderudviklingsplaner og tilrettelæggelse af arbejdet.

Beboerne bliver en aktiv del af implementeringen ved at deltage på generalforsamlinger og afdelingsmøder, ved at engagere sig i fællesskabet i afdelingen og boligforeningen samt ved at tilkendegive deres ønsker og synspunkter, blandt andet via de tilfredshedsundersøgelser der gennemføres.

STRATEGIPLAN

Prioriteringen af de forskellige indsatser har resulteret i en strategiplan opdelt i tre overordnede faser.

1. Strategisk og organisatorisk rammesætning

Første fase handler om at få skabt et solidt videns- og beslutningsgrundlag og en langsigtet plan for udviklingen af foreningen. Af konkrete opgaver kan bl.a. nævnes afstemning af visioner og prioriteter, tilfredshedsundersøgelser blandt beboerne og afdelingsbestyrelserne, analyse af forretningsmæssige forhold, drøftelse af styrker, svagheder, muligheder og trusler samt udvikling af strategi og målsætningsprogram. Derudover er der organisatorisk et stort fokus på at skabe klarhed over opgaver samt at sikre den rette organisering og de rette kompetencer. Slutmålet er formuleringen af en samlet strategi for foreningens udvikling.

2. Trinbræt til forandring

Anden fase handler om at få drøftet og afstemt strategien i alle led i organisationen, så afdelingsbestyrelserne og beboerne er med i processen, bidrager med forslag og ideer og er med til at implementere og forankre strategien. Der skal igangsættes en dyberegående analyse af arbejdsgange og praksis i hele organisationen med henblik på at få kortlagt muligheder for kvalitetsudvikling og effektivisering inden for rammerne af strategien. Målet er at få etableret et solidt fundament for den forandring, som de strategiske mål lægger op til.

3. Videre udvikling og optimering

I tredje fase fortsættes arbejdet med udvikling og optimering baseret på de rammer, der er skabt. De enkelte afdelinger sætter – i samarbejde med hovedbestyrelsen og administrationen – mål for den service og standard, de ønsker. Det skal være synligt og klart, hvad der prioriteres og hvorfor. Samtidig skal både digitalisering og fornuftig udnyttelse af medarbejdernes kompetencer og ressourcer bidrage til effektivisering og dermed bl.a. skabe luft til forbedringer og kvalitetsudvikling. Endelig skal strategien forankres i boligforeningens kultur og skabe grobund for videre udvikling.

STRATEGIPLAN

2018-2020

2016

Strategisk og organisatorisk rammesætning

- Videns- og beslutningsgrundlag
- Strategiplan og målsætningsprogram
- Opgaveklarhed og organisering

2017

Trinbræt til forandring

- Styrkelse af det formelle og uformelle beboerdemokrati
- Forretningsanalyser
- Fra brandslukning til effektive arbejdsgange

Videre udvikling og optimering

- Indførelse af servicemål og driftsoptimering
- Optimering af processer og systemer
- Videre udvikling af organisation og kultur

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

21. ASMUSGÅRDSVEJ

Beliggenhed	8520 Lystrup
Ibrugtagning	2019
Type	Tæt/lav
Antal lejemål	43

Boligforeningen 10. marts 1943

Tranekærparken 1

8240 Risskov

Tlf. 8621 1255

bo43@vejlbj-by-bf.dk

www.10marts1943.dk