

Målsætningsprogram 2018-2021

Frederikshavn Boligforening



Forord.

Frederikshavn Boligforening er en almen boligorganisation, beliggende i Frederikshavn kommune.

Boligforeningen administrerer familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger samt kommunale servicearealer i ældrecentre og bofællesskaber, kommunale ældreboliger og Skagen Kollegium

Kravene til almene boligorganisationer er ændret, men grundlaget er stadig det samme.

Vi skal drifte, opføre og vedligeholde vores boliger, så de altid lever op til de standarder samfundet efterspørger i dag og for fremtiden. Vi skal sikre os, vores boliger er tidssvarende, sunde, og energi optimerede. Vi skal have boliger, der er tilgængelig, for handicappede og kørestolsbrugere, og vi skal kunne huse alle grupper af samfundets borgere.

Der stilles store politiske krav med skiftende ministre inden for vores ressort område med nye agendaer. Det kræver vi skal dokumentere og kommunikere, at vi løser opgaverne på den mest effektive måde.

Bestyrelsen har derfor gennemgået vores politikker og er kommet frem til, vores målsætning for de kommende 4 år, skal indeholde følgende hovedpunkter:

Beboere

Udvikling

Personale

Boliger

Økonomi

Omverdenen



Hovedpunkterne er udmøntet i dette Målsætningsprogram gældende for 2018-2021, der tillige indeholder handlingsplan for de enkelte hovedpunkter

Målsætning beboer:

Vi vil have tilfredse beboere, der respekterer hinanden og bor i trygge boligområder, hvor der er en kendt service samt et varieret udbud af sociale aktiviteter

Handlingsplan:

Vi ønsker ind og udflytning skal foregå på en tilfredsstillende måde. Lejlighederne skal være rengjorte og istandsatte efter de retningslinjer, der opstillet, for herved at skabe den bedste start på en lejeaftale. Mulighederne for 1-2 årlige orienteringsmøder for nye beboere skal afprøves, som i afdeling 12. Eventuelt som fællesmøder i tæt liggende afdelinger, hvor mange af oplysningerne er identiske i de enkelte afdelinger.

Ved renoveringer og nybyggerier skal udeområder, fælles og gangarealer udformes efter de nyeste retningslinjer for at skabe lys og åbenhed, og herved fjerne sorte pletter så beboerne kan føle sig trygge og sikre i deres færden.

Vi vil undersøge mulighederne for at skabe aktiviteter for børn og unge, eventuelt i samarbejde med institutioner i nærområderne.

Der skal afsættes økonomiske midler i budgetterne til understøttelse af sociale aktiviteter i de enkelte afdelinger.

Der skal laves en platform på hjemmesiden til udbredelse af de gode ideer, og afdelingerne opfordres til aktiviteter på tværs af afdelingerne.

Vi skal skabe rammene for afdelinger uden fælleslokaler, anviser lokaliteter og udstyr, være behjælpelig med indbydelser, hvor mulighederne for fælles skabeloner skal undersøges.

Beboerdemokratiet skal understøttes med informationer, uddannelser, kurser.

Vi skal oplyse om beboerdemokratiet ved artikler i stafetten, på sociale medier, samt fremsende indlæg og artikler til medierne, skærpe interessen for deltagelse i beboerdemokratiet.

Tilfredse beboere, der er en del af det sociale liv og giver ejerskab til boligen og afdelingen, giver færre fraflytninger, samt bedre økonomi.



Indvielse af
beboerlokale i
Gartnerbo

Målsætning udvikling:

Vi vil fortsat være på forkant med udviklingen, teknologisk nytænkning af energioptimering, og vi vil udvikle nye byggeprogrammer, nye boligtyper, nytænkning af byområder, lokalområder og oplandsbyer i kommunen.

Handlingsplan:

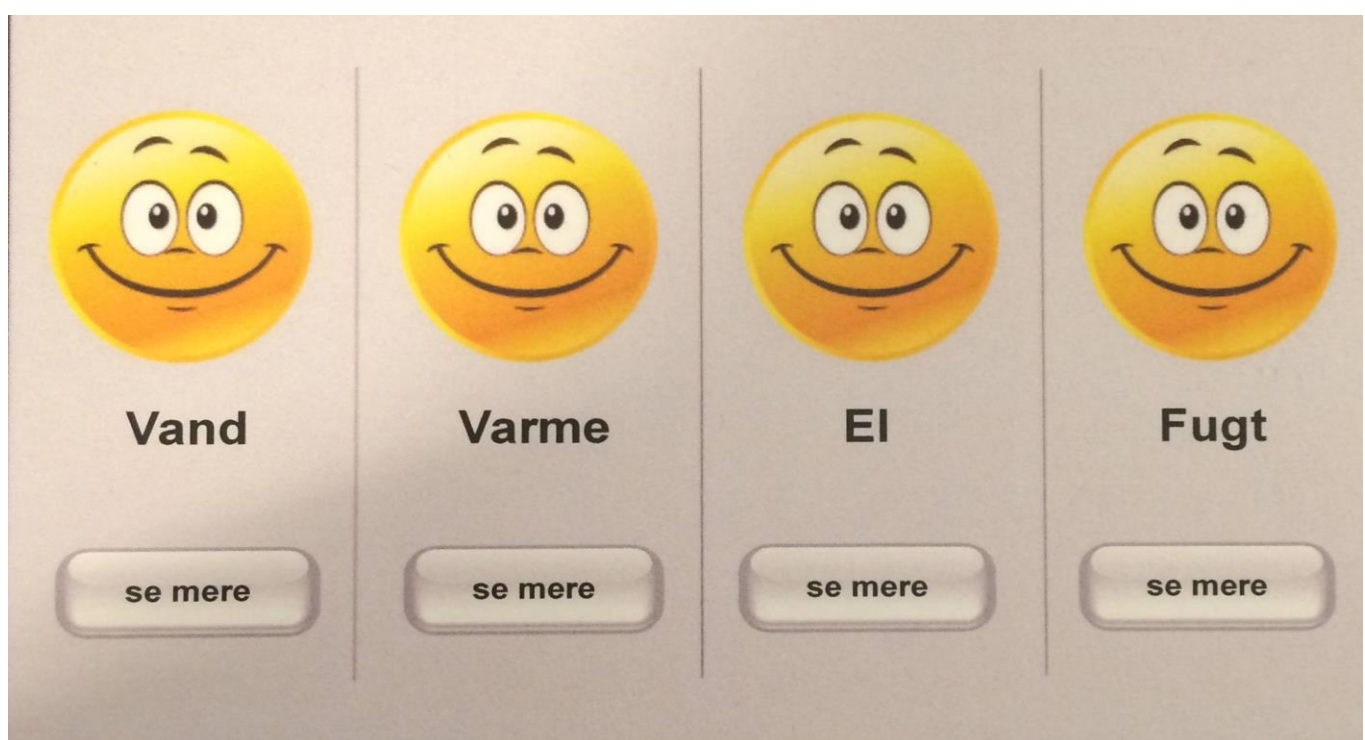
Vi vil fortsat være ledende på energifeltet. Vi ønsker et samarbejde med ledende udviklere, tekniske skoler, teknologisk institut samt aktører, vi vurderer, kan tilføre os viden.

Vi vil billiggøre hele byggeprocessen. Vi vil vurdere mulighederne for nytænkning af byggeprocesser, anvendelse af nyeste IT muligheder for fjernelse af fejl og mangler samt en optimering af nybyggerier og renoveringer, brug af nye teknikker for skabelse af det bedst mulige indeklime.

Landsbyer og lokal områderne skal have øget opmærksomhed. Her ønsker vi at deltage aktivt i udvikling af byer, der står med udfordringer som affolkning og lukning af skoler m.m. Områder hvor vi har boliger skal have særlig opmærksomhed, vi skal overveje mulighederne for aktiv deltagelse, i lokalforeninger for bevarelse og udvikling af byer som Dybvad, Syvsten og andre.

Vi vil fortsat være ledende

Smart panel, udviklet i samarbejde med lokale interessenter



Målsætning personale:

Vi vil skabe rammerne til den gode arbejdsplads for vore mange medarbejdere.

Vi vil være den attraktive arbejdsplads, der uddanner medarbejderne, skaber de gode sunde vilkår og udviser et socialt ansvar.

Handlingsplan:

Vi vil afsætte økonomiske midler til uddannelser og kurser, der er relevante for den enkelte medarbejder til udførelse af sit arbejde. Der skal altid være opdaterede arbejdspladsvurderinger og sikkerhedsgennemgange.

Ved udførelse af nye arbejdsfunktioner skal det sikres, at den enkelte er bekendt med kravene til udførelsen. Der skal forefindes de nødvendige redskaber som IT, m.m. Arbejdet skal kunne udføres uden risiko for tilskadekomst og nedslidning.

Der skal tages individuelt hensyn til den enkelte medarbejders, fysiske og psykiske formåen.

Vi vil støtte op om sociale aktiviteter, der kan være understøttende for sammenhold og samhørighed med kollegaerne.

Medarbejderne er en af vores vigtigste ressourcer. Derfor er det vigtigt at skabe gode rammer, miljø og arbejdsforhold, - de er ambassadører i arbejdstiden og i fritiden.



Vi sætter trivsel på arbejdspladsen og uden for arbejdspladsen, på dagsordenen

Målsætning boliger:

Vi vil skabe tidssvarende, sunde, attraktivt beliggende boliger til alle. Boliger med interessante og indbydende ude og fællesområder med muligheder sociale aktiviteter.

Handlingsplan:

Vi skal til stadighed undersøge mulighederne og behovet for nybyggeri.

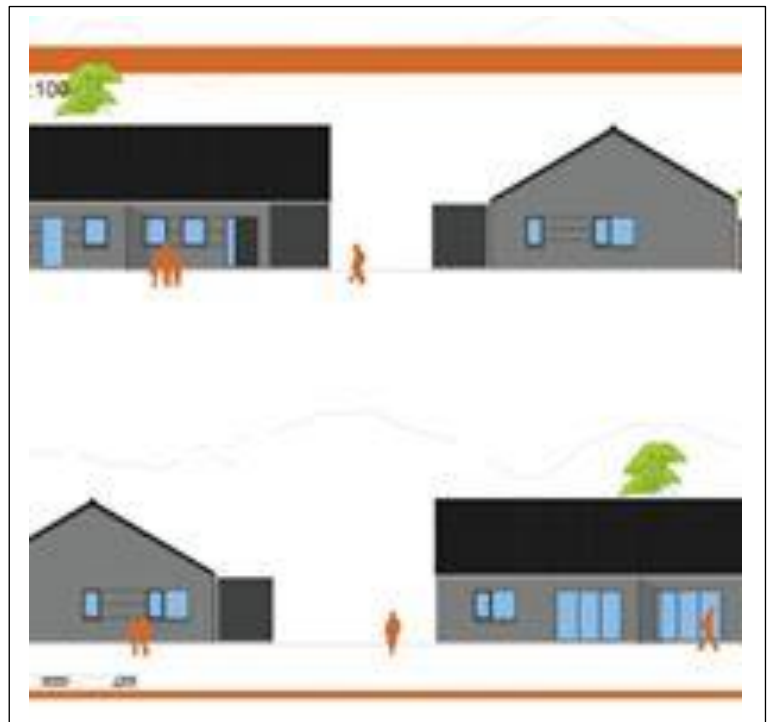
Vi ønsker at bygge boliger på attraktive beliggenheder som bymidte, havn og vand og særlige byggerier som en del af område udviklingen.

Udearealerne- og fællesbygninger skal prioriteres til understøttelse af sociale og fælles aktiviteter. Der skal, hvis muligt, gives muligheder for individuelle ønsker ved nybyggerier og større renoveringer.

Boligerne og udeområderne skal altid fremstå velvedligeholdte, og der skal anvendes den nyeste og bedste teknik inden for de økonomiske rammer, for skabelse af et sundt og velfungerende indeklima. Ved opførelsen og renoveringer, skal der altid indtænkes energi og implementeres redskaber til beboerne, der er enkle og brugervenlige for styringen i det enkelte lejemål.

Vi ønsker at understøtte med handlingsplaner for den enkelte afdeling, samt støtte vedvarende energi inden for de økonomiske rammer.

Sunde og attraktive boliger skaber tilfredse beboere



Målsætning økonomi:

Vi ønsker en stabil huslejeudvikling, men vil samtidig sikre en stabil økonomi med en tilstrækkelig og likvid arbejdskapital. Vi vil anvende dispositionsfondens midler til støtte til økonomisk trængte afdelinger, herunder til forbedringer og renoveringer i afdelingerne.

Vi vil fortsat prioritere effektivisering og optimering af administration og ejendomsdriften.

Handlingsplan

Vi skal til stadighed optimere driften på alle områder, være omkostningsbevidste og indgå indkøbsaftaler med mere.

Det er en løbende proces, som skal have den største bevågenhed.

Effektiviserings processen skal løbende vurderes, og der skal udarbejdes økonomiske beregninger på tilbagebetalingstiden ved alle større investeringer.

Status på effektiviseringsprocessen skal løbende afrapporteres efter implementeringen pr. 01.01.2018 med kvartalsvise rapporter.

Arbejdskapitalen skal gradvis øges, dog under hensyntagen til en jævn huslejeudvikling. Dispositionsfondens midler skal anvendes til støtte for økonomiske trængte afdelinger

Stabil husleje giver tilfredse beboere og færre fraflytninger

Effektivisering er en løbende proces, der ikke må gå ud over vedligeholdelsen og servicen



Målsætning Omverden:

Vi vil styrke bruge af de sociale medier, være de gode naboer, der samarbejder med lokalpolitikere og kollegaerne i sektoren og fortælle den gode historie.

Vi vil støtte personale, bestyrelsesmedlemmer og beboerrepræsentanter, der deltager aktivt i politik og fora, der har tilknytning til almene boliger og herved fremmer sektoren.

Vi vil deltage i en øget integration, rådgive og undervise nuværende og kommende beboer.

Handlingsplan:

Nyheder kommer til os i samme øjeblik de sker, og "Shitstorm" opleves på de sociale medier, Politikere ændre dagsordner alt efter populisme. Der kræves mere og mere af os. Vi er og skal være en del af samfundet og påtager os gerne opgaven, som det sociale kit, der støtter op om alle grupper i vort velfærdssamfund.

Derfor vil vi aktivt bruge de sociale medier til at fortælle den gode historie.

Vi vil være den ordentlige nabo, der tager hensyn og gerne er med til at udvikle nye tiltag, der kan styrke naboskabet.

Vi ønsker et godt og konstruktivt samarbejde med lokalpolitikere og landspolitikere, uagtet hvilken tilhørsforhold de har.

Målet er at skabe gode relationer, som kan benyttes, når der foretages indgreb i vore beboeres dagligdag, økonomisk eller socialt.

Vi vil fastholde førertrøjen og bruge enhver lejlighed til at fortælle den gode historie; hvad vi yder af indsats for alle samfundets borgere.

Vi vil opfordre og støtte alle medarbejdere, der ønsker at præge lands og lokalpolitikken i det omfang, der er behov, og det er inden for vore rammer.

I integration af borgere og beboere af anden etnisk herkomst er vi, og vil vi fortsat være, en aktiv medspiller. Vi vil deltage i undervisning, der har tilknytning til vores ressort område, herunder økonomi.

Vi vil fortsat prioritere Erfa møder, seminarer, deltagelse i møder og undervisning af kollegaer, inden for økonomiske og tidsmæssige rammer.

Det er en forpligtigelse at tillære og fralære viden, som kan komme os alle til gode.

Målet er at skabe gode relationer

