

MÅLSÆTNINGSPROGRAM & HANDLINGSPLAN

Mission - vision - værdier for Boligforeningen VIBO



VIBO





MÅLSÆTNINGSPROGRAM & HANDLINGSPLAN

2016 - 2020

Målsætningsprogram vedtaget på repræsentantskabsmøde 2015 med følgende overskrifter:

1. ASA – Alment Samfundsansvar s. 3
2. Beboerdemokrati s. 6
3. Kvalitetsmålsætning s. 8
4. Fremtidssikring s. 9
5. Nybyggeri s.10
6. Kommunikation s.11
7. Administrativ fokusering s.13

Handlingsplan for opfyldelse af målsætningsprogram er vedtaget af bestyrelsen den 29. september 2016.

ASA – Alment Samfundsansvar

VIBO ønsker at være en boligforening, der har fokus på, hvordan det almene sociale ansvar kan løftes og udvikles gennem boligforeningens praksis. Derfor vil VIBO:

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
<p>Sikre en bred beboersammensætning:</p> <ul style="list-style-type: none">VIBO vil arbejde for, at et stort udsnit af befolkningen har lyst og mulighed for at bo hos os. Herunder ønskes det, at folk uafhængig af deres økonomiske situation skal have mulighed for at finde en bolig hos VIBO, samt at det både skal være muligt at tiltrække ressourcestærke beboere og sikre, at folk, der allerede er beboere, skal have lyst til at blive boende. Dette skal sikres ved følgende tiltag	<p>Gennem samarbejde med kommunerne omkring:</p> <ol style="list-style-type: none">udlejningsaftaler, der indeholder konkrete redskaber til at sikre en bred beboersammensætningaftaler om boliger til skæve eksistenser, flygtninge og studerendeat udfordre lovgivningen således at det bliver muligt at lave målrettede anvisningsaftaler til den enkelte afdeling og/eller enkelte opgangeat omdanne boliger og/eller sælge eksisterende boliger mod at bygge nye. <p>Iværksætte:</p> <ol style="list-style-type: none">at der skal være mulighed for, at unge, der allerede er beboere hos VIBO, kan opnå anciennitet til intern flytning således, at de ved fx endt uddannelse eller ændrede familiemønstre kan få fx en familieboligannoncering i forbindelse med nybyggeri med henblik på at tiltrække beboere, der ellers ikke ville have overvejet en almen bolig som en mulighedkampagner ved fx stationer for at gøre pendlere opmærksomme på VIBO og muligheden for en almen bolig.
<p>Sikre tryghed for beboerne:</p> <ul style="list-style-type: none">VIBO ønsker at skabe tryghed for beboerne, både når det kommer til muligheden for at beholde sin bolig og være tryk i sit boligområde. Dette skal gøres gennem følgende tiltag	<p>Sikre at beboere, der bor hos VIBO, kan blive boende i boligforeningen i tilfælde af, at der sker ændringer enten familiemæssigt eller økonomisk.</p> <p>Det gøres ved at:</p> <ol style="list-style-type: none">oprette en bolig-/byttedatabaseunderstøtte projekter, der tilbyder økonomisk rådgivning til beboerneudfordre lovgivningen således, at det giver mulighed for dispensation fra karensreglerneetablere nabofællesskaber og sociale aktiviteter i afdelinger, der er omfattet af boligsociale helhedsplaner og med baggrund i disse erfaringer udarbejde materiale, der kan anvendes af VIBOs øvrige afdelinger.

	<p>Tryghedsvandringer:</p> <p>Udarbejde et koncept og rådgiveraftale for afdelinger, der ønsker at gennemføre tryghedsvandringer samt gennemføre tryghedsvandringer i forbindelse med fremtidssikringer, hvor screeningen af en afdeling viser, at dette er relevant, herunder vurdere tryghedsskabende tiltag som f.eks. tryghedsskabende belysning og tv-overvågning.</p>
<p>Indgå partnerskaber, hvor det er til gavn for den enkelte afdeling eller boligområde:</p> <ul style="list-style-type: none"> VIBO ønsker løbende at indgå samarbejder med eksterne parter omkring tiltag, der kan forbedre forhold for beboerne og/eller skabe nye løsninger på problemstillinger 	<p>Det gøres ved at:</p> <ol style="list-style-type: none"> indgå aftaler med kommuner og ministerier omkring både fysiske og sociale tiltag indgå samarbejder med frivillige organisationer indgå samarbejde med relevante uddannelsesinstitutioner søge puljer til fx fysiske eller sociale forbedringer.
<p>Sikre en minimering af ressourceforbruget:</p> <ul style="list-style-type: none"> VIBO vil løbende sikre, at der er fokus på ressourceforbruget med hensyn til begrænsning af udgifter, miljøpåvirkning og bæredygtighed. 	<p>Det gøres ved at:</p> <ol style="list-style-type: none"> indgå aftaler om tilbud for energisyn/energioptimering, der giver afdelingerne mulighed for at nedbringe deres forbrug af el/vand/varme muliggøre nedsættelse af temperatur på vask i fællesvaskerier gennem vaskepulver til koldvask. <p>Iværksætte afdelingsrelevante bæredygtige tiltag indenfor områderne:</p> <ol style="list-style-type: none"> Udarbejde et koncept for byttecentraler til fx genbrugstøj, møbler, service og elektronik undgå tilsætningsstoffer i fx vaskepulver bruge vaskepulver uden parfume stille krav til leverandører om at bortskaffe produkter miljørigtigt indgå driftsfællesskaber, der minimerer ressourceforbruget udfører fælles udbud, hvor flere afdelinger går sammen om udbud af ydelser/leverancer, herunder udbud af hvidevarer, døre/vinduer, serviceaftaler og rengøring udarbejde et idekatalog over bæredygtige tiltag og et erfaringsudvekslingsforum, der kan drøfte tiltagene køb af økologiske og bæredygtige produkter fremmes.

Udvide social ansvarlighed:

- VIBO ønsker at gøre en ekstra indsats for at finde løsninger, der er socialt ansvarlige.

Det gøres ved:

- a. Ansættelse af elever
- b. etablering af praktikpladser i forbindelse med renoveringssager
- c. indgåelse af samarbejde om praktikpladser til arbejdsprøvning
- d. indgåelse af aftaler om fleksjob, mentorordning, erhvervspraktik
- e. entrere med Operation Dagsværk
- f. samarbejde med kommunerne om at få flygtninge i arbejde
- g. udarbejdelse af politik for indkøb, der prioriterer valg af hhv. energirigtige produkter og produkter, der er bæredygtige i forhold til produktion og bortskaffelse
- h. udarbejde et idekatalog over socialt ansvarlige tiltag og etablere et erfaringsudvekslingsforum, der kan drøfte tiltagene.

Iværksætte tiltag på VIBOs hovedkontor:

- a. Nedbringe antallet af genbrugsflasker ved i højere grad at bruge postevand
- b. Køb af økologiske og bæredygtige produkter fremmes
- c. Undgå madspild:
 - Løbende tilpasse køb af madvarer etc., så det passer til forbruget
 - Indgå samarbejde med hjemløseorganisationer som fx Mændenes Hjem om at aftage overskudsmad

Beboerdemokrati

VIBO ønsker at arbejde for at understøtte og udvikle beboerdemokratiet gennem følgende:

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
Medvirke til, at det bliver mere spændende og lettere at være i en afdelingsbestyrelse	Det gøres ved følgende politiske tiltag: <ul style="list-style-type: none">a. arbejde for en lovgivning af at udsende indkaldelser og dagsorden til afdelingsmødet pr. mail. samt følgende administrative tiltag: <ul style="list-style-type: none">a. Arbejde på at gøre indkaldelser og dagsordener til afdelingsmødet mere indbydendeb. finde løsninger, der kan gøre fremlæggelser på afdelingsmødet mere spændendec. arbejde for større kendskab til den almene tankegangd. arbejde for fælles forståelse for samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, drift og økonomiafdelinge. udarbejde beskrivelse af afdelingsbestyrelsens arbejdsopgaver.
Sætte fokus på lokalt samarbejde og erfaringsudveksling	Dette gøres ved at: <ul style="list-style-type: none">a. Udvikle formandsmøderne og arbejde på at etablere andre fora, der skal fremme erfaringsudveksling på tværs af de enkelte afdelingerb. skabe rammer for det digitale samarbejde og erfaringsudveksling mellem medlemmernec. synliggøre boligsociale projekter i områdetd. udvikle mulighed for sociale arrangementer på tværs af afdelinger.
Sikre, at nye afdelingsbestyrelser får den nødvendige viden	Dette gøres ved: <ul style="list-style-type: none">a. Løbende udvikling af velkomstmateriale til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmerb. etablere en digital platform, hvor erfarne bestyrelsesmedlemmer kan oprette sig som mentorer for andre bestyrelser/ bestyrelsesmedlemmerc. en kursusportal, der giver let adgang til relevante kursustilbud for afdelingsbestyrelserd. udvikling af mulighederne for viden gennem afdelingsbestyrelseswebbene. undervisningsmateriale fra kurser og temamøder skal være lettere tilgængelige via en digital platform.

<p>Skabe rum for det projektorienterede beboerdemokrati</p>	<p>Dette gøres ved at:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Udarbejde et inspirationskatalog til afdelingsbestyrelser og øvrige beboere med muligheder og ideer til at involvere beboere i beboerdemokratiet, herunder i forskellige aktiviteter og lokale udvalg.
<p>Belyse nye former for beboerdemokrati, herunder det digitale beboerdemokrati og det spændende afdelingsmøde</p>	<p>Det gøres ved at:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Udnytte lovgivningsmuligheden for at afholde digitale afstemninger i forbindelse med afdelingsmøder b. gennemføre forsøg med henblik på at få flere beboere til at deltage i afdelingsmøder c. gennemføre et forløb, der har fokus på udvikling af "det spændende afdelingsmøde" d. udarbejde et koncept for, hvordan regnskab og budget kan beskrives i ord i stedet for tal samt et kursus til afdelingsbestyrelser i dette.

Kvalitetsmålsætning

Ved implementering af VIBOs kvalitetsmålsætning skal der, udover fokus på implementeringen af de praktiske tiltag, tillige fokuseres på implementering af holdninger hos beboerdemokrater og ansatte. Derudover skal det drøftes, hvor langt man politisk ønsker at gå i forhold til lokal selvbestemmelse, hvor vide rammer for råderum i egen bolig, der ønskes, og hvorvidt der er villighed til at tage beslutninger, der vil belaste afdelingens økonomi.

Dette skal VIBO sikre gennem følgende tiltag:

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
De enkelte beboere skal sikres størst muligt råderum i egen bolig	Det gøres ved følgende politiske tiltag at: <ol style="list-style-type: none">udfordre rammerne for retten til at råde i egen boligudfordre reglerne for reetablering af lejemål ved fraflytning samt følgende administrative tiltag: <ol style="list-style-type: none">udarbejde oplysningsmateriale til brug for afdelingsbestyrelse og beboeresikre individuelle valg ved større renoveringsarbejder
Beslutninger tages lokalt	Dette gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">indføre procedure for inddragelse af beboere/afdelingsbestyrelse i forbindelse med valg af standarder for afdelingen (materialer, hvidevarer etc.)indføre procedure for inddragelse af beboere/afdelingsbestyrelse i forbindelse med driftsforhold (prioritering, miljø, affaldsordninger etc. under hensyntagen til effektiv drift)Se på bl.a. kompetenceregler for afdelingsbestyrelser og ejendomsmestre med hensyn til at indhente tilbud mv.<ul style="list-style-type: none">beskrive nuværende kompetencereglervurdere fordele og ulemper ved at ændre regler.
Den enkelte beboer og afdelingsbestyrelse skal møde kvalificeret og hurtig ekspedition	Dette gøres ved, at: <ol style="list-style-type: none">der udarbejdes en politik for svartider i forbindelse med henvendelser
Den enkelte afdeling skal sikres en høj vedligeholdelsesstandard og et attraktivt huslejeniveau	Dette gøres ved effektiv drift, der er understøttet af: <ol style="list-style-type: none">jævn huslejudviklingrealistiske vedligeholdelsesplanerbenchmark for konti 114, 115, 116.

Fremtidssikring

VIBO ønsker at sætte fokus på, at afdelingerne også fremadrettet fremstår attraktive og vil i forbindelse med dette iværksætte en proces, der belyser relevante tiltag.

Derfor vil VIBO udarbejde visionære planer for:

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
Drift og vedligehold <ul style="list-style-type: none">Den driftsstyrede fremtidssikring udføres med fokus på driftsoptimering, langtidspanlægning og fokus på miljøtiltag, der understøtter en fremtidssikring af bolig og boligkvaliteter	Det gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">Koncept for langsigtede vedligeholdelsesplaner, fx 25 årvurdering af forskellige driftsformerudarbejde koncept for miljømæssig og energivenlig driftgennemgå samtlige afdelinger for vurdering af fordele ved samdrift/ driftsfællesskaber inkl. økonomibetragtninger samt outsourcing.
Udvikling af attraktivt bomiljø <ul style="list-style-type: none">Fokus på fremtidssikring af bomiljø skal sikre, at VIBOs boliger også fremover er konkurrencedygtige i forhold til andre boformer	Dette gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">Definere, hvad der er kerneværdien ved at bo almentforetage en helhedsvurdering af de enkelte afdelinger (fysiske forhold)vurdere sammenhængen med det omgivende samfund samt eventuelt forslag til at forbedre dette (infrastruktur).
Boligafdelingerne på lang sigt <ul style="list-style-type: none">VIBO ønsker igangsat en visionær proces, hvor der skabes mulighed for at drøfte afdelingernes fremtidsvisioner, og hvad der skal til for, at afdelingerne også er gode at bo i om 20 år	Dette gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">Udarbejde dialogredskaber, som afdelingerne skal bruge ved drøftelser af, hvad de ønsker på lang sigt.

Nybyggeri

VIBO ønsker at bygge nye boliger, hvor placering er hensigtsmæssig i forhold til nuværende afdelinger.

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
Tilvækst via nybyggeri, hvor der kan opføres gode boliger med attraktiv husleje og bomiljø, og som lever op til fremtidens standard, hvad angår energi, miljø og kvalitet	Det gøres ved at: <ul style="list-style-type: none">a. Deltage i konkurrencerb. udarbejde model for at spotte byggemuligheder i kommuner, hvor VIBO har ønsker om nybyggeric. samarbejde med private bygherrer om blandede byggerierd. omdanne erhvervslejemål til beboelsee. struktureret gennemgang af VIBOs afdelinger for at vurdere fortætning (tagetager/udnyttelse af friarealer).

Kommunikation

VIBO ønsker at være en boligforening med fokus på god kommunikation. Derfor vil VIBO kommunikere så klart og enkelt som muligt og sørge for, at kommunikationen bliver både personlig, målrettet, relevant og med tydelig afsender.

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
VIBO skal kommunikere levende og aktivt gennem eksisterende og nye kanaler	Det gøres ved: <ol style="list-style-type: none">Brug af Facebook:<ul style="list-style-type: none">Der skal løbende fremkomme nye opslag på VIBOs Facebook-sideder udarbejdes en Facebook-politikFacebook gøres mere levende og aktiv ved at inddrage beboerne i kommunikation på siden, fx via spørgsmål til beboerneopsøgende i forhold til at sælge den gode historie gennem pressen, specielt gennem lokalaviserne:<ul style="list-style-type: none">Ved historier, som har almen interesse, skal VIBO kontakte pressen, herunder lokalpressen og lokalradioen og promovere historienved planlagte arrangementer skal pressen informeres før arrangementet og inviteres hertil. Eksempelvis ved åbenhus arrangementer, boligsociale arrangementer og rejsegilderder skal udarbejdes en pressepolitik.
VIBO skal kommunikere, så det styrker identitet både som organisation og som boligafdeling	Det gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">Sørge for, at VIBOs hjemmeside giver udtryk for VIBOs identitetdefinere VIBOs identitet med udgangspunkt i VIBOs vision, mission og målsætningsprogramstrømligning af VIBOs logo og visuelle udtryk.
VIBO skal kommunikere om værdierne og resultatet af vores demokrati	Det gøres ved at: <ol style="list-style-type: none">Synliggøre værdien af at bo alment gennem relevante historier fra/om den almene sektorder foretages løbende interviews med afdelingsbestyrelsesmedlemmer og beboere om hhv. værdien af at bo alment og om resultaterne af beboerdemokratiet. Interviewene gøres tilgængelige på VIBOs hjemmeside, i nyhedsbrevet samt på Facebook-siden.

<p>VIBO skal kommunikere om vores sociale ansvar og det at bo alment</p>	<p>Det gøres ved at:</p> <p>a. VIBOs ASA-tiltag skal formidles til både ansatte og beboere.</p>
<p>VIBO skal kommunikere med beboerne på en oplysende måde</p>	<p>Det gøres ved at:</p> <p>a. Når vi skriver til beboerne, skal vi præcisere og forklare, både for så vidt angår begrundelse og konsekvenser.</p>
<p>VIBO skal kommunikere, så vores oplysninger er let tilgængelige</p>	<p>Det gøres ved at:</p> <p>a. Oplysninger, der er relevante for medarbejdere, bestyrelse og øvrige beboere skal videreformidles via mails, hjemmesider, beboerweb og afdelingsweb.</p>

Administrativ fokusering

VIBO skal gennem løbende forbedrings- og udviklingskultur forbedre forretningsgange og øge produktiviteten, effektiviteten og den økonomiske optimering

MÅLSÆTNING	HANDLINGSPLAN
Sikre fokus på klar kommunikation og information	Det gøres ved: a. Udarbejdelse af standardskrivelser: <ul style="list-style-type: none">• De enkelte afdelinger skal udfærdige koncept for standardskrivelser, hvor det er muligt• standardskrivelserne skal kvalitetssikres af de enkelte afdelinger• der skal bruges et moderne sprogbrug.
Tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere	Det skal gøres ved: a. Uddannelse: <ul style="list-style-type: none">• Én gang årligt udarbejdes kursus-/uddannelsesplan for medarbejderne. b. fokus på arbejdsmiljø: <ul style="list-style-type: none">• MUS-samtaler, ser løbende og én gang årligt• at sørge for, at stillingsindholdet bliver så spændende som muligt inden for rammerne af de enkelte arbejdsfunktioner• APV (psykiske forhold under APV), sker løbende og én gang hvert andet år c. fokus på balance mellem arbejde og privatliv <ul style="list-style-type: none">• flekstid• eventuel mulighed for deltidsansættelse• eventuelle orlovsmuligheder d. tryghed i arbejdsmiljøet, herunder information til afdelingsbestyrelserne om deres kompetence i forhold til VIBOs driftspersonale.

Gennem en forandringskultur løbende forbedring arbejdsgange og udnyttelse af ressourcer

Det gøres ved:

- a. Fokus på udnyttelse af digitale løsninger
- b. fokusere på effektiv drift og administration
 - Generering af benchmarktal for alle væsentlige drifts- og administrationsområder
 - udarbejdelse af ledelsesrapportering som styringsværktøj for opfølgning på mål og strategier
 - optimering af forretningsgange inde/ude
- c. udarbejde strategi for afdelinger, der får udlejningsproblemer
- d. kortlægning af ressourceforbrug
 - registrering af det faktiske ressourceforbrug i de enkelte afdelinger
 - udarbejde benchmark.