

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Målsætningsprogram 2010 2013



MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
<i>Overordnede målsætninger for organisationen</i>	At synliggøre for organisationen, såvel beboerdemokratiet som organisationens ansatte, hvad der er organisationens overordnede målsætning/politikker	Organisationsbestyrelsen definerer en række overordnede, langsigtede mål/politikker for organisationens samlede udvikling.	Organisationsbestyrelsen redegør i sin årsberetning om udviklingen i og nødvendige løbende tilpasninger i de overordnede målsætninger for organisationen.
<i>Samarbejde med kommune og naboorganisationer, Styringsreformen</i>	At etablere et fælles samarbejdsudvalg mellem Slagelse Kommune og de 8 boligorganisationer som driver virksomhed i kommunen. Samarbejdsudvalget skal sikre en langsigtet planlægning for boligområderne og de almene boliger i kommunen og tage initiativer til løsningsforslag på områderne boligsociale tiltag, udlejningspolitik, sundhed, miljø samt unge-ældre- og handicapområderne. Samarbejdsudvalget skal orienteres om sager der vedrører den almene sektor som er indstillet til behandling i byrådet. Samarbejdsudvalget skal som fælles talerør for boligorganisationerne løse problemstillinger i de almene boligområder via en koordinerende indsats og sikre udvikling og formulering af fremtidsvisioner via videns- og erfaringsudveksling.	Boligorganisationen stiller 2 medlemmer til samarbejdsudvalget. Sekretariatsfunktionen for disse går på skift mellem boligorganisationerne. Kommunen udpeger relevante medlemmer fra de enkelte forvaltningsområder, som deltager efter relevans. Der afholdes mindst 2 årlige møder i udvalget. Der kan nedsættes arbejdsgrupper efter behov. Disse varetager selv sin sekretariatsfunktion. Kommunen varetager sekretariatsfunktionen ved det årlige fællesmøde.	Der holdes et årligt fællesmøde for udvalget. Ved dette møde deltager udvalget medlemmer, formænd for boligorganisationerne samt eventuelle medlemmer af byråd og kommunens embedsfolk. (Grundlaget for styringsdialogen er en dokumentationspakke hvor hovedparten af dataene dannes automatisk ud fra Landsbyggefondens regnskabsdata og registreringer samt afkrydsningsskemaer og uddybende kommentarer.
<i>Beboerdemokratiet</i>	<i>Den bedste beboer demokratiske service</i> Afdelingsbestyrelse og suppleanter i alle afdelinger	Formandsmøde og møder med samtlige afdelingsbestyrelser	Registrere fremmøde til afdelingsmøder

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
	<p><i>Udvikle beboerdemokratiet og sikre frivilliges engagement</i></p> <p><i>Engagere folk til at deltage i beboermøder/afdelingsmøder</i></p>	<p>Kurser og uddannelse til frivillige</p> <p>Beboerblade, hjemmesider, facebook debatforum</p> <p>Digitalt debatforum</p>	
<p>Udlejning</p>	<p>Sikre en velafbalanceret beboer sammensætning.</p> <p>Begrænse antallet af ledige boliger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltrække nye beboere • Fastholde nuværende beboere/begrænse antallet af flytninger, herunder interne flytninger 	<p>Der er aftale med Slagelse kommune om fleksibeludlejning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle behov for ændringer i aftale om fleksibel udlejning analyseres. <p>Imagepleje – annoncering - gode transportforbindelser for pendlere – spændende bymiljø tæt på vandet – mange aktivitet for alle aldre.</p> <p>Tilfredshedsundersøgelser – indflytning – fraflytning - generel tilfredshed.</p> <p>Der anvendes spørgeskemaer (BL)</p> <p>Antal sager beboer klagenævn</p>	<p>KÅS – statistik for boligområder – målet er at beboersammensætninger i de enkelte boligområder svarer til beboersammensætningen i tilsvarende bysamfund i regionen.</p> <p>Udvikling i tab ved lejeledighed set over en årrække. Benchmark</p> <p>Statistik på afgjorte sager opdelt på forbrugsregnskaber, fraflytning, husorden, støj og røg samt andet.</p>

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
	<ul style="list-style-type: none"> • Begrænse tab ved fraflytninger • At fraflyttere herunder interne fraflyttere oplever tilfredshed med alle elementer i fraflytningen. 	<p>Vurdering af mulighed for forhøjelse af beboerindskud ved genudlejning i afdelinger med tab på fraflytninger. Overholdelse af husorden Hurtigere flytteafregninger Styrkelse af beboersammensætning</p> <p>Spørgeskema med tilfredshedsundersøgelse til fra flyttede beboere</p>	<p>Udvikling i tab på fraflytninger set over en årrække. Benchmark</p> <p>98% af alle normale fraflytninger skal overholde fristen 75% af fraflyttere skal generelt være tilfredse Normalistsandsættelse bør ikke overstige gennemsnittet med mere end 20% Udgifter til misligholdelse må ikke overstige gennemsnittet med mere end 20%</p>
<p>Vedligeholdelse og fremtidssikring</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planlægning af bolig-afdelingernes vedligeholdelsesmæssige tilstand 	<p>Sikring af at der fortsat er tilstrækkelige midler til den planlagte vedligeholdelse og fornyelse.</p>	<p>Langtidsplanlægning - huslejestigninger Den årligt ajourførte vedligeholdelsesplaner skal uden undtagelser være</p>	<p>Rapport med eventuelle afvigelser samt udvikling i henlæggelser pr. m2 til bestyrelsen i forbindelse med årlig</p>

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
<ul style="list-style-type: none"> Boligernes konkurrenceevne 	<p>Sikre at afdelingerne har mulighed for at vælge den for afdelingen optimale ordning til indvendig vedligeholdelse. En del af de tidligere KB-afdelinger anvender A-ordningen med NI beløb, boligsøgende fravælger ofte disse boliger og afdelingerne har store udgifter til imødegåelse af for hurtig nedslidning.</p> <p>Gennemføre moderniseringer således at boligerne fortsat er attraktive og tidssvarende</p> <p>Den samlede leje inklusive forbrug søges holdt på et konkurrencedygtigt niveau i forhold til</p>	<p>grundlag for den budgetterede henlæggelse på kto 120. Hvis dette synes umuligt returneres problemet til afdelingsbestyrelserne til debat.</p> <p>Gennem forhandling med afdelingsbestyrelserne opnå tilslutning til at emnet bringes til debat og afstemning i beboermødet, med henblik på opnåelse af skift af ordning.</p> <p>Modernisering kan kræve alternativ finansiering og må eventuelt gennemføres som kollektive individuelle forbedringer. (Mulig afvikling af lån over maksimalt 30 år - afhængig af investeringens holdbarhed)</p> <p>Moderniseringsarbejder kan besluttes gennemført mellem fraflytning og tilflytning.</p> <p>Energibesparende foranstaltninger gennemføres hvis de har en positiv genind-</p>	<p>budgetbehandling.</p> <p>Årlig rapport over udviklingen i afdelingernes valg af indvendig vedligeholdelsesordning til øverste myndighed.</p> <p>Lejeniveauet/ejendomsudgifter i sammenlignelige boliger sammenlignes i årlig rapport til øverste myndighed.</p>

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
	<p>boligens kvalitet set i forhold til øvrige almene boliger, privat udlejningsbyggeri og ejerboliger.</p>	<p>tjeningsværdi. Skal man rådgive beboere med meget store forbrug af vand og varme. (eks. ikke tørre tøj på radiator),</p>	
<p>Effektivitet og kvalitet</p>	<p>Organisationen har selvstændig administration Integration af sammenlægningen på alle niveauer.</p> <p>Administrationen alsidig/ konkurrencedygtig Synergieffekter af sammenlægningen – effektive rutiner og forretningsgange – med henblik på at administrationsbidraget skal svare til niveauet for tilsvarende boligorganisationer.</p>	<p>Rutiner fra de tidligere boligorganisationer skal samordnes så de daglige rutiner er ens i administrationen, afdelingerne, ejendomsfunktionærer og beboerne.</p> <p>Lederne på de enkelte niveauer medvirker til at rutinerne og forretningsgange ensartes og effektiviseres. Besparelsesmuligheder i administrationer og afdelingerne vurderes</p>	<p>Der udarbejdes <u>oversigt</u> over alle arbejdsgange i administrationen og ejendomskontorerne. Denne samt detaljeret arbejdsgangsbeskrivelse for alle <u>væsentlige</u> arbejdsgange i administrationen og ejendomskontorerne udarbejdes i løbet året.</p> <p>Alle øvrige arbejdsgangsbeskrivelser i administrationen og ejendomskontorerne udarbejdes i løbet året.</p> <p>Årlig oversigt over administrationsbidrag i sammenlignelige administrationer til bestyrelsen/øverste myndighed. Nettoadministrationsudgiften skal fastholdes/reduceres til x.xxx kr. i forhold til niveauet for 2008 på i alt kr. pr. lejemålsenhed.</p>

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
	Fastholdelse og dygtiggørelse af personale	Kurser og efteruddannelse og side- mandsoplæring.	Medarbejdertilfredshed/trivsel
<i>Boligsocial indsats</i>	<p>Indsatsen i udsatte områder videreføres og sikres på langt sigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktiviteterne i Kvarterhuset skal omfatte flest mulige beboere i området • Eventuelle behov for ny indsats vurderes med henblik på at styrke beboernes kendskab til hinanden og skabe større tryghed og trivsel 	<p>Støtten efter §91a søges videreført, herunder nye tiltag</p> <p>Kan beboere inddrages, således at det frivillige engagement styrkes, og på længere sigt mere selv bærende.</p> <p>Synliggøre positive resultater</p> <p>Opfordrer afdelingsbestyrelser til at iværksætte sociale aktiviteter, eks. fællesspisning, fastelavns, juletræ mv</p>	<p>Statistikker på hvor mange der bruger det og hvor tit.</p> <p>Omsætning i Cafe.</p> <p>Spørgeskemaer.</p>
<i>Råderet og godtgørelse individuelle forbedringer (herunder kollektiv beslutning med individuel levering)</i>	Individuelle og kollektive forbedringer søges fremmet	Synliggøre muligheder for råderet herunder finansieringsmuligheder	Antallet af råderetssager
<i>Sideaktiviteter</i>			

MÅLSÆTNINGER FOR 2010-2013

Indsatsområder	Hvad er målet	Indsats for at nå målene	Hvordan måles resultatet af indsats
<ul style="list-style-type: none"> Erhvervsarealer Administration af andet alment byggeri 	<p>Vurdere eventuelt behov for nye erhvervslokaler i boligområder.</p> <p>Tilbyde administration af kommunale//almene udlejningsboliger i Slagelse kommune.</p>	<p>Eventuelle muligheder vurderes når de viser sig</p>	
<p>Positiv politisk indsats i lokalsamfundet</p> <p>- Byudvikling –</p> <p>Grønt selskab</p>	<p>Kortlægning af byområdernes trivsel og udvikling</p> <p>Nybyggeri når tiden er moden</p> <p>Eksisterende boliger moderniseres således at de til stadighed er tidssvarende.</p> <p>Synliggørelse energiforbrug</p> <p>Grønt byggeri ved modernisering og nybyggeri</p>	<p>Hvad sker der i lokalplaner – er der mulighed for byggeri.</p> <p>Søge indflydelse på lokalplaner</p>	