

Vision & Målsætningsprogram

BOLIGKONTORET FREDERICIA 2022-2026

Forord

Den almene sektor skal stille gode boliger til rådighed til en rimelig husleje. Det er fortsat en del af Boligkontoret Fredericias formål og ansvar. Vi er underlagt krav og lovgivning, som betyder, at vi som almen boligorganisation konstant skal være tilpasningsdygtige.

Den sidste omfattende lovændring kom i januar 2021, hvor hele den almene sektor samlet blev pålagt at spare 1,8 mia. kr. inden 2026 for at sikre en jævn huslejudvikling.

Besparelserne skal gennemføres som driftseffektivisering samt som energibesparelsetiltag i organisationen og i afdelingerne. Vi skal kendetegnes ved høj kvalitet og bæredygtighed i vores boliger samt god service og høj ansvarlighed, mht. både hvordan vi anvender huslejekronerne, og hvordan vi varetager vores boligsociale opgaver. Vi skal fortsat være en god og troværdig organisation og en kompetent og attraktiv arbejdsplads.

Kommunikation

Forandringer og ændrede lovkrav stiller krav til vores kommunikation og sætter i nogle tilfælde spørgsmålstegn ved, om vores arbejde med beboerdemokratiet rækker og er tidssvarende.

Når kommunikationen mellem mennesker forandres som fx under corona-pandemien, er vi nødt til at være parate og måske nytænke frivilligheden i beboerdemokratiet. Behovene og interessen for at engagere sig i fællesskaber ændrer sig.

Med den digitale udvikling, brugen af sociale medier og øget onlinekommunikation mellem os mennesker skal vi være mere på forkant med fremtiden end tidligere. Lovgivningen stiller nogle digitale krav til os, ligesom der er andre digitaliseringsmuligheder, vi selv bør overveje for at 'være med i front' og ikke bare 'følge efter'. Og så skal sikkerheden naturligvis leve op til lovgivningen om datasikkerhed.

I Fredericia Kommune specifikt og i samfundet generelt spiller de almene boligorganisationer en stor velfærdsrolle.

- Vi udlejer boliger, men skaber mest af alt rammer for gode hjem, fællesskaber og trygge liv.
- Vi arbejder med boligsociale tilbud og helhedsplaner.
- Vi løser samfundsopgaver og ved, hvad det betyder.

Derfor skal vi arbejde aktivt med lokal interessevaretagelse, fx i form af vores lokale engagement i bl.a. sports- og kulturlivet samt ved i videst muligt omfang at vælge lokale leverandører og gode samarbejdspartnere i byen. Vi skal fortsat bidrage og gøre Boligkontoret Fredericia mere synligt. Vi skal også opbygge og udvikle partnerskaber i lokalsamfundet, der er til gavn for vores beboere.

Vores mål og indsatser i de kommende tre år har mange retninger, hensyn og udfordringer. Vi har fastlagt de vigtigste arbejdsområder for Boligkontoret Fredericia som 9 hovedområder:

- Fremtidssikring af vores boliger og nybyggeri
- Energi, miljø og bæredygtighed
- Drift
- Beboerdemokrati
- Boligsocialt ansvar
- Service overfor beboere og medlemmer
- Image / Branding
- Arbejdsgiverrolle
- IT

I det følgende fremgår vores mission og vision samt vores målsætninger. Dvs. *hvorfor* vi er sat i verden, hvilken *vision* vi styrer efter, hvilke konkrete *mål* vi har, og hvilke *handlinger* der skal til for at nå de mål.

Arbejdet med at nå vores mål og med handleplaner skal ske i tæt samarbejde mellem organisationsbestyrelsen, beboerdemokratiet, den administrative ledelse og medarbejderne.

Den 13.10.2021 Organisationsbestyrelsen

MISSION (hvorfor er vi sat i verden)

Vores kerneopgave er beskrevet i vores vedtægter:

"Boligkontoret Fredericias kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v."

Som boligorganisation ser vi det også som en væsentlig opgave at fremme og udvikle livet mellem husene, så vi skaber de bedst mulige rammer for det gode liv i boligerne, bl.a. med støtte til og udvikling af fællesskaber i vores boligafdelinger.

VISION (hvad er det, vi vil opnå)

Vi vil arbejde for at fastholde vores position i boligmarkedet og forblive Trekantområdets største mest attraktive udbyder af gode og tidssvarende boliger som det foretrukne førstevalg til en bolig pga. huslejen, højt kvalitetsniveau, god beboerkommunikation og ordentlighed. Vores pejlemærker er kvalitet, samarbejde, fællesskaber og nytænkning.

OVERORDNET MÅLSÆTNING (Hvordan vil vi opnå det)

Boligkontoret Fredericias mål er at levere kvalitet og rettidige kerneydelser til alle bestyrelser og beboere i vores fællesskab. Vi vil være den professionelle og tilgængelige administration, der med stor faglighed administrerer og udvikler afdelinger og andre administrerede selskaber.

Boligkontoret Fredericia effektiviserer arbejdsgange, udvikler gode it-redskaber, udvikler medarbejderkompetencer og sikrer et godt samspil mellem administration og afdelingerne.

Boligkontoret Fredericia sikrer en nem og gennemskelig adgang for boligsøgende, beboere og bestyrelsesmedlemmer til vores LejerWeb og BestyrelsesWeb.

Boligkontoret Fredericia vil styrke den rationelle drift af organisationens boligafdelinger og vil derfor fastlægge rammer for lokal service i dialog med beboerdemokratiet.

Boligkontoret Fredericia bistår afdelingerne med at sikre værdien af boligorganisationens ejendomsportefølje, så den er tidssvarende og attraktiv.

Boligkontoret Fredericia tilbyder værktøjer og kurser, der sikrer, at beboerdemokratiet har den viden og de redskaber, der skal til for at varetage deres opgaver, og yder bistand til formulering af lokale målsætninger.

Organisationsbestyrelsen har udvalgt 9 fokusområder for de kommende 4 år.

1. FREMTIDSSIKRING AF VORES BEBYGGELSER

Almene boliger kan i de kommende år få svære konkurrencevilkår ift. andre boligformer. I Boligkontoret Fredericia har vi et mål om at fremtidssikre vores boliger ved at føre boligstandarden op til morgendagens behov og forbedre afdelingernes konkurrenceevne.

Der kan i den forbindelse være store forskelle pga. bygningernes alder og beliggenhed, ligesom der i nogle afdelinger kan være lokale problemer med byggeskader, indeklime, nedslidte installationer og dårlige adgangsforhold, der skal løses. Der er derfor behov for løsninger, som er tilpasset de enkelte afdelingers vilkår, og som er prisbillige og langtidsholdbare.

Vi taler 4695 boliger opført frem til 2000, hvoraf 1203 af boligerne er opført før 1959, og 1664 boliger er opført i årene 1960-1974.

Organisationsbestyrelsen og afdelingerne er ansvarlige for at udføre fremtidssikringen på bedste måde og i rette tid.

Boligkontoret Fredericias boliger skal være blandt de bedste – også i fremtiden. Derfor har vi sat os et mål og dermed fokus på, hvordan vi sikrer, at vores beboere får de bedste indvendige og udvendige rammer for deres liv.

Gennem de 100 år, vi har været med til at bygge boliger i Fredericia, har vi opnået stor erfaring med mange forskellige typer byggeri. Vi har bl.a. bygget karrébebyggelser i Kongensgade og herskabsboliger på Købmagergade Skole. Vi har også været med til at bygge de første højhuse i Danmark, bygget Medborgerhus med café (Korskærparken), arbejdet med blandede ejerformer (Kongens Punkt) og senest bygget ungdomsboliger (Oldenborghus i Kanalbyen).

2. ENERGI, MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

I Boligkontoret Fredericia har vi længe haft fokus på energi, miljø og bæredygtighed. Det er vores mål at være med til at sikre ressourcemæssigt bæredygtige boliger med en økonomi i balance, og hvor mennesker trives.

Vores mål er nu, at vi intensiverer indsatsen og opstiller flere konkrete mål med ambitioner indenfor FN's 17 verdensmål.

Siden 2012 har vi i Boligkontoret Fredericia afprøvet nye løsninger indenfor energi og klima, og det har givet os en meget stor erfaring, som vi kan bruge i vores rådgivning og vejledning af de boligafdelinger, der sætter bæredygtighed på dagsordenen.

Vores mål er, at vi vil arbejde målrettet for at anvende og udbrede kendskab til bæredygtige løsninger. Derfor ønsker vi at indgå i partnerskabsaftaler med kommunen og deltage i tværgående samarbejdsfora som fx Realdania.

Vi vil søge at påvirke den almene sektors rammebetingelser for at skabe de bedste betingelser for vores afdelinger. Vi lægger vægt på at fremme lysten til at arbejde med bæredygtighed og energibesparende foranstaltninger, ligesom vi ønsker at bidrage til et CO2-neutralt Fredericia.

Der bliver hele tiden udviklet nye muligheder for at styrke bæredygtigheden i driften. Det gælder fx forbedring af affaldssortering samt udskiftning af pumper og lyskilder. Forsøg og initiativer i nogle af vores boligafdelinger har vist, at der er penge at spare, hvis man handler med omtanke.

Flere af vores afdelinger har allerede i mange år arbejdet med energibesparende løsninger og vedvarende energi. Vores mål er at øge dette fokus ved at afsætte midler til

at screene afdelingernes potentiale ved både at sprede den erfaring, der allerede ligger i mange af vores afdelinger, og at indhente viden fra både Danmark og udlandet.

Boligkontoret Fredericia vil derfor bistå afdelingerne med at iværksætte initiativer, der kan give besparelser i afdelingen. Solceller er fx et stort ønske i mange afdelinger, men det bør undersøges, om de evt. også er rentable.

Boligkontoret Fredericia vil indsamle og opbygge viden om, hvad der virker i driften. Vi vil sikre videndeling, så vores afdelinger kan lære af hinanden.

Vi vil også udbyde kurser om energi- og ressourceeffektivitet til både ansatte og beboerdemokrater.

Vi lægger vægt på at være en engageret og inspirerende sparringspartner, der fremmer lysten til at arbejde med bæredygtighed. Desuden vil vi oprette en miljøpulje i boligorganisationen, hvorfra afdelinger kan søge penge til nytænkende tiltag, der både kan gøre deres egen afdeling mere bæredygtig og samtidig kan fungere som eksempel for andre.

3. DRIFT

Boligorganisationerne i Danmark skal drives mere effektivt, så beboerne sikres en jævn huslejeudvikling. Frem mod 2026 skal de samlede udgifter i den almene sektor reduceres med 1,8 mia. kr. gennem en mere effektiv drift, jf. en aftale indgået i januar 2021 mellem regeringen, KL og BL.

Igennem nu flere år har der været et stigende fokus på effektivitet i den almene sektor, og der er også skabt gode resultater i Boligkontoret Fredericia. Arbejdet med at effektivisere driften og administrationen og samtidig udvikle en høj kvalitet fortsætter løbende.

Et brugbart mål til at spare huslejekroner og samtidig hæve servicen er digitalisering og automatisering. Digitale selvbetjeningsløsninger og automatiserede arbejdsgange kan bidrage til, at beboerne oplever stigende service, uden at det nødvendigvis betyder en forhøjelse af huslejen.

I driften vil det være vores mål at benytte digitale opgavestyringsværktøjer, robotplæneklippere, beboerservice-apps og meget mere, mens de administrative processer i udlejning og økonomi i højere og højere grad kan gennemføres automatisk med hjælp af robotteknologier. Ifm. effektivisering af de almene bebyggelser vil vi arbejde med de muligheder, som IKT (Informations- og KommunikationsTeknologi) giver i relation til bl.a. digital aflevering fra byggeri til drift. IKT-data kan også med fordel bruges til drifts- og administrationsopgaver ifm. udlejning, flyttesyn og serviceaftaler indenfor drift og vedligehold mv.

Hvad angår bygningsdrift kan bygningsdelskort levere data til drifts-og vedligeholdelsesplanerne og lave retningslinjer til eftersyns- og vedligeholdelsesintervaller.

Digitale muligheder kan sikre bedre udbud, højere kvalitet og færre omkostninger. Digitalisering af fx indkøb og udbud samt indflytter- og fraflyttersyn har resulteret i store besparelser i boligafdelingerne. Det samme gælder systematisk arbejde med data til udbud af flytteboliger, vvs-opgaver, trappevask, snerydning, maling af træværk osv.

4. BEBOERDEMOKRATI

Beboerdemokratiet er helt unikt for den almene sektor i Danmark, da beboerne kan få afgørende medindflydelse på forhold vedrørende boligorganisationen og de enkelte afdelinger. Beboernes medindflydelse og ejerskab er helt centralt i Boligkontoret Fredericia, og det skal vi gøre alt for at opretholde og understøtte nu og i fremtiden.

Vores mål er derfor at skabe en kultur, hvor den enkelte i højere grad oplever at have indflydelse på både afdelings- og organisationsniveau. Digitale møder kan være et redskab, hvor det giver mening, selvom løsningen på mange måder er i modsætning til hele den sociale styrke, som foreningslivet bygger på. Trods de åbenlyse begrænsninger viser erfaringer fra beboerdemokratiet i Boligkontoret Fredericia, at der også er nye muligheder i den digitale mødeform.

I Boligkontoret Fredericia mener vi, at beboerdemokratiet er vigtigt at værne om. Både fordi beboerdemokratiet bl.a. sikrer, at huslejens størrelse holdes på et rimeligt niveau, og fordi det giver den enkelte beboer et ejerskab ift. ens afdeling. Men skal beboerdemokratiet virke efter hensigten og være udtryk for beboernes ønsker, så kræver det, at beboerne deltager aktivt i demokratiet i den enkeltes afdeling.

Netop derfor er det vigtigt fortsat at udvikle beboerdemokratiet – fx mht. den måde, der bliver afholdt møder på, og beboerne bliver inddraget på, og den måde, man rekrutterer nye medlemmer til afdelings- og organisationsbestyrelsen på mv.

En forudsætning for at deltage i beboerdemokratiet er, at man har et engagement i det sted, man bor. Dette kan fx skabes gennem muligheden for at deltage i sociale aktiviteter eller sidde i mindre udvalg.

5. BOLIGSOCIALT ANSVAR

I Boligkontoret Fredericia sætter vi trivsel blandt vores beboere højt. Det er vigtigt, at alle har det godt, hvor de bor, og at vores boliger ikke 'bare' er et sted at opholde sig – vi ønsker at give vores beboere et 'hjem'.

Det betyder, at vi udover de fysiske rammer skal være opmærksomme på også at skabe de bedst mulige sociale rammer i vores afdelinger.

På baggrund af analyseresultater og effekter af en undersøgelse af de boligsociale beskæftigelsesrettede aktiviteter vil vi gerne etablere et by-dækkende samarbejde om øget beskæftigelse med Fredericia Kommune. Kommunen har det primære ansvar herfor, men det boligsociale arbejde bidrager til at løse denne opgave.

Nogle af disse projekter bliver sat i gang med midler fra Landsbyggefonden eller andre fonde – andre kan blive lagt ind i budgettet i den enkelte afdeling eller af Boligkontoret Fredericia.

For at få mest muligt ud af de boligsociale tiltag og sikre, at erfaringerne ikke går tabt, er det vigtigt, at det boligsociale arbejde indarbejdes i den almindelige drift og ikke fungerer sideløbende med den almindelige drift.

Det betyder bl.a., at de daglige opgaver med opmærksomhed skal kobles med de boligsociale tiltag. Det betyder også, at man allerede fra opstarten af et boligsocialt projekt skal indtænke, hvordan det kan videreføres i den almindelige drift, hvis erfaringerne med de boligsociale tiltag er gode.

For at sikre denne forankring, er det essentielt, at også afdelingsbestyrelserne bliver aktivt involveret i det boligsociale arbejde.

6. SERVICE OVERFOR BEBOERNE OG MEDLEMMERNE

Vi ønsker et bedre indblik i vores beboeres, medlemmers eller kunders oplevelse af vores service. Derfor indfører vi brugerundersøgelser i de forskellige faser, der hvor vi er i primær kontakt med vores medlemmer og beboere. Undersøgelserne skal efterfølgende bruges til at opstille konkrete kvalitetsmål for vores service.

Vi ønsker en nem og hurtig løsning af de opgaver, som vores nuværende og evt. kommende beboere stiller os. Derfor arbejder vi med at sikre hurtige svartider på henvendelser og kvalitetssikring af de løste opgaver.

Der skal arbejdes med et system, som centralt registrerer disse opgaver, så vi sikrer de ønskede kvalitetsmål. Samtidig skal vi sikre korrekt indrapportering af opgaver.

7. IMAGE / BRANDING

Boligkontoret Fredericia er med +5.000 boliger den største boligorganisation i Trekantområdet, og det ønsker vi afspejlet i kendskabet til os.

Det er ikke kun Boligkontoret Fredericia som lokal boligorganisation, men hele den almene sektor, vi gerne vil øge kendskabet til.

Almene boliger er spredt over mange områder og rummer forskellige typer af beboere. Medierne fokuserer desværre mest på de områder, hvor alting ikke fungerer optimalt. På den måde bliver den almene sektor ofte koblet med samfundsmæssige og sociale problemer, og det giver et ensidigt billede af den almene sektor, der oftest består af velfungerende boligområder.

Vi ser det som vores opgave at være med til at nuancere det nuværende billede af den almene sektor ved at fortælle de gode historier om vores boligområder. Fx om de nyskabende projekter vedrørende bæredygtighed, de innovative byggerier og de vellykkede sociale tiltag. Målet er, at kendskabsgraden til Boligkontoret Fredericia i og udenfor kommunen skal øges markant.

Det er vores ambition at skabe en stigning i den positive medieomtale af Boligkontoret Fredericia og vores afdelinger ved at finde og sætte spot på de gode, interessante og sjove historier, der allerede eksisterer i vores organisation.

8. ARBEJDSGIVERROLLEN

Boligkontoret Fredericia skal være et godt sted at arbejde for alle ansatte. Vi skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor de ansatte får gode muligheder for efteruddannelse. Vi vil også sikre professionelle driftsenheder, hvor alle teams anvender it i de væsentligste arbejdsprocesser.

For at vores beboere får den bedst mulige service, er det vigtigt, at vi er en god arbejdsplads med dygtige medarbejdere. Både i dag, og for at vi også fremover kan tiltrække dygtige medarbejdere indenfor vores meget specialiserede område.

Målet er derfor, at Boligkontoret Fredericia skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor vi fokuserer på udvikling og efteruddannelse af vores medarbejdere, både som individer og som teams.

Vi vil sikre videndeling, sparring på daglig basis og opfølgende samtaler. Vi stiller de rigtige værktøjer til rådighed til løsning af opgaverne både i administrationen og i boligområderne. Der er i høj grad fokus på at udnytte vores digitale systemer for at understøtte opgaverne bedst muligt.

9. IT-BOLIG I BOLIGKONTORET FREDERICIA

Målet er, at Boligkontoret Fredericia udvikler sig i takt med den generelle teknologiske udvikling.

Boligkontoret Fredericia skal kunne agere i en mere og mere digital verden. En verden, hvor både nuværende og kommende beboere forventer at kunne finde alle oplysninger og blive serviceret digitalt på alle tidspunkter af døgnet.

I Boligkontoret Fredericia bliver vi understøttet af en intern, fagligt stærkt it/digital-funderet koordinerende projektorganisation. Den digitale projektorganisationens mål er at omsætte organisationens ønsker og målsætninger til konkrete løsningsforslag samt forestå den daglige leverandørstyring. Leverandører er her alle, både eksterne og interne, der leverer ydelser til den digitale understøttelse.