

Målsætningsprogram 2023 - 2027

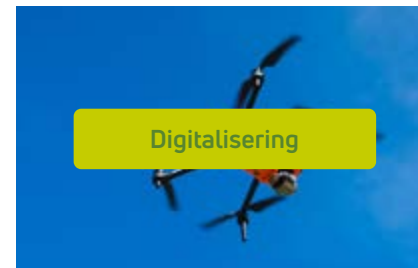
En fælles vej

For at sikre at vi løbende udvikler os som organisation, har vi udarbejdet et målsætningsprogram, hvor vi har formuleret konkrete, målbare målsætninger og delmål inden for nedenstående 4 hovedoverskrifter.

Målsætningsprogrammet er udarbejdet på baggrund af input fra alle afdelingsrepræsentanter og medarbejdere. Det giver os en retning i hverdagen, hvor vi alle bidrager til at forankre og opfylde målene i det daglige arbejde. Fundamentet er vores vision, mission og værdigrundlag samt vores arbejde med udvalgte FN Verdensmål.

På de følgende sider kan du læse et resume, blive klogere på vores fundament eller dykke ned i de samlede målsætninger.

God læselyst



Resume

boli.nu stræber efter at være en drivkraft for bæredygtig udvikling ved at engagere os aktivt i lokale initiativer. Vores mål er at bidrage til at opfylde Danmarks målsætning om at reducere CO2-udslippet med 70% inden 2030. Vi fokuserer på FN's verdensmål nr. 3, 11, 12 og 13, og vi ser den samlede klimaindsats som overliggeren for bæredygtighed.

Vores målsætningsprogram indeholder 4 store overskrifter, der både vedrører vores måde at drive boligorganisation og vores samspil med beboere og lokalsamfundet: [Bæredygtighed](#), [Kommunikation](#), [Digitalisering](#) samt [Samarbejde og Netværk](#).

Vores tilgang til bæredygtighed bygger på et helhedsorienteret princip, der både tager økonomiske, sociale og miljømæssige aspekter i betragtning. Den samlede tilgang er vigtig for os som boligorganisation, fordi social inklusion og økonomisk levedygtighed er væsentlige i vores hverdag.

På kommunikationsfronten skal vi som boligorganisation levere klar og relevant information til beboere og samarbejdspartnere. Digitalisering er

en central del af vores strategi, og vi sigter mod at bruge teknologi til at gøre information tilgængelig, forståelig og respektfuld over for forskellighed. Samtidig står vi til rådighed for medierne og bidrager gerne med gode historier. Vi omfavner digitalisering og de data, det giver os. De digitale muligheder er ikke blot et isoleret værktøj, men en integreret del af vores hverdag, fordi det medvirker til at lette hverdagen for både beboere og personale. Vi vil bruge digitaliseringen til at skabe en mere sammenhængende og effektiv service med fokus forbedrede kundeoplevelser.

Vi er meget bevidste om, hvordan stærke netværk og samarbejder kan styrke trivsel og boligsociale forhold. Derfor deltager vi aktivt i dialog med Fredericia Kommune om bosætning, boligpolitik, tryghed og udvikling af strategier på det boligsociale område samt arbejder for at etablere et samarbejdsforum med andre boligorganisationer.

Vi evaluerer løbende vores mål og sikrer både synlighed og fælles forståelse for, hvordan vi sammen kan indfri både de overordnede mål og delmål.

FN's Verdensmål

boli.nu har en målsætning om at være det almene boligselskab i Fredericia, Taulov og Skærbæk, der viser en positiv retning for den bæredygtige udvikling. Vi skal vise vejen, og som almen boligorganisation ligger det i vores DNA at

løfte i flok. Derfor arbejder vi med udvalgte verdensmål for at bidrage aktivt i den lokale interessevaretagelse til at nå den danske målsætning om at reducere det samlede CO2-udslip med 70% i 2030.

3 SUNDHED OG TRIVSEL



boli.nu skaber en tryk, indbydende og imødekomende ramme for beboere med sociale tiltag for alle. Vi sørger for, at der er et stærkt fællesskab og imødekommer de behov, der er. Vi tilbyder et hjem, der er 'up to date' og sikrer et sundt indeklima både nu og i fremtiden.

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



Vi udvikler forskelligartede og bæredygtige boliger. Vi sørger aktivt for gennem det lokale samarbejde med Kommune og beboer at påvirke byudvikling og boligområder i en positiv retning. Vi er en del af løsningen og ønsker at være en stærk lokal aktør i bæredygtighed med fokus på at påvirke hinandens handlinger i den grønne omstilling.

12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION



boli.nu har en central rolle i ikke at skabe flere bygninger, end der er behov for og medvirker derigennem til at begrænse tomgang i lejeboligerne. Alle bygninger opføres og renoveres med fokus på bæredygtige produkter og handlinger for at reducere klimaaftrykket.

13 KLIMA-INDSATS



Vi ser den samlede klimainsats som overliggere for bæredygtighed. Vi har en klar interesse i at hjælpe vores beboere til at sikre en god ressourcehåndtering og skaber gode rammer for biodiversitet på vores grønne arealer. Vores handlinger afspejler ønsket om ikke unødigt at bruge verdens ressourcer.

Vision

boli.nu's vision er en bredt formuleret erklæring, som kort og klart beskriver vores overordnede mål. Den giver et billede af, hvordan vi som boligorganisation ønsker at fremstå i dag og i fremtiden. Samtidig giver den beboere, boligsejere og samarbejdspartnere en opfattelse af, hvor vi vil hen, og i hvilken retning vi arbejder.

Vores vision er kort og klart formuleret og fungerer som en fælles rettesnor for hele organisationen. Vores vision er det langsigtede mål, og den udtrykker vores fælles mål.

***Vi skaber attraktive lejeboliger
til alle – hele livet***

Mission

Missionen er boli.nu's eksistensberettigelse. Den fortæller, hvilket forretningsområde og branche vi befinder os i, og hvad vi kan tilbyde beboere og boligsøgende på dette område. På den måde er missionen mere specifik end visionen ved at fokusere på de ressourcer og kompetencer, vi vil konkurrere på.

Missionen giver os en fælles forståelse af boli.nu's formål. Når medarbejderne kender missionen, kender de også de grundlæggende rammer, som opgaverne skal løses indenfor. Missionen har stor betydning for vores arbejde og afspejler sig i alt, hvad vi tænker, siger og gør.

Vi er drevet af at skabe bæredygtige og attraktive lejeboliger, som beboerne anbefaler, til gavn for alle og det samfund, vi er en del af.

Værdigrundlag

Vores værdigrundlag består af en række værdier, som både udtrykker, hvad organisationen står for, og hvad der skal være ledende for vores aktiviteter. Værdierne er et udtryk for de leveregler, alle medarbejdere skal efterleve hver dag for at arbejde i tråd med missionen. Det er de leveregler, der sikrer, at vi når visionen.

Ansvar

- Vi tager ansvar for vores handlinger og er transparente i alle lag.
- Vi tør sige fra og uddelegere.
- Vi tager ansvar og gør arbejdet færdigt med et smil.

Troværdighed

- Vi agerer professionelt og holder det, vi lover.
- Vi siger, hvad vi gør og gør det, vi siger.

Begejstring

- Vi begejstres og inspireres af hinanden på alle niveauer.
- Vi engagerer os, så beboerne mærker det.

Trivsel

- Vi efterlever, at alle har det godt i et troværdigt samarbejde med respekt for hinanden.
- Vi udvikler hinanden og fællesskabet med en positiv tilgang.

Et løfte til medarbejdere og organisation om, hvordan vi vil opføre os. Og et løfte til beboerne om, hvad de kan forvente af os.

Bæredygtighed

Betegnelsen 'bæredygtige byer' er baseret på det holistiske bæredygtighedsbegreb, som blev skabt af Brundtland Kommissionen med udgivelsen af rapporten *Our Common Future* (også kaldet Brundtland rapporten) i 1987.

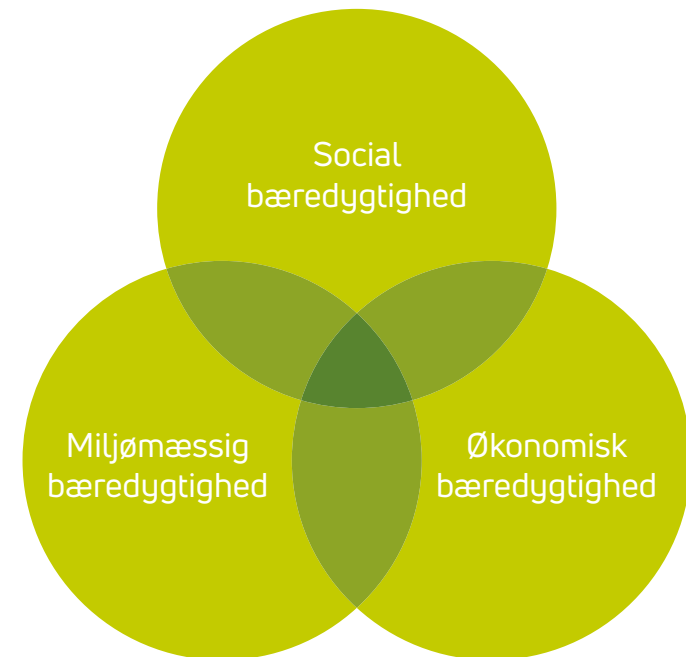
Brundtland rapporten var den første til at fokusere på global bæredygtighed og lancerede en omfattende indgang til bæredygtighed, som inddrog de sociale, økonomiske og miljømæssige aspekter. Målet for Brundtland Kommissionen var at vise vejen til en fremtidig udvikling: *"(...) som opfylder de nuværende generationers behov uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare"*

Brundtland rapporten (1987).

Et helhedsorienteret fokus

Bæredygtighedsbegrebet er holistisk. Et holistisk bæredygtighedsbegreb indebærer en sammentænkning af det miljømæssige, det sociale og det økonomiske. Dermed udelukker bæredygtighedsbegrebet muligheden for kun at fokusere på fx miljø, da hele ideen er at tænke i helheder. Mange fokuserer på "den tredobbelte bundlinje" - dvs. at de medregner det sociale og miljømæssige i deres økonomiske bundlinje. Dermed skal de foruden at have en sund økonomi også være socialt ansvarlige og tage hensyn til miljøet.

Bæredygtighedsbegrebet udmærker sig ved at tage hånd om samspillet mellem forskellige processer og er en erkendelse af, at verden består af gensidige afhængigheder. I praksis vil der dog være emneområder, der har en tungere vægtning af enten det økonomiske, miljømæssige eller det sociale.



De fleste forbinder nok bæredygtighedsbegrebet med den miljømæssige vinkel og kender derfor også denne vinkel bedst. Typisk har man også i byggebranchen mest anskuet bæredygtighed i forhold til miljø. Så hvad betyder social og økonomisk bæredygtighed?

Den menneskelige faktor

Social bæredygtighed lægger vægt på den menneskelige faktor som afgørende for forudsætning for realiseringen af et bæredygtigt samfund. I forhold til byer og arkitektur handler social bæredygtighed om at sikre inklusion, diversitet, boligtilbud til alle og skabelsen af trygge omgivelser.

Socialt bæredygtige byområder udvikler sig positivt med de mennesker, der bor i dem. Og den tager højde for at der er en sammenhæng mellem de fysiske omgivelser og det sociale miljø – fx ligner mange af de belastede boligområder hinanden i opbygning, så måske er der noget i selve den fysiske struktur, der påvirker beboernes adfærd i negativ retning. Designere og arkitekter arbejder i dag meget med, hvordan valg af materialer og placering i rummet kan frembringe følelser og fremprovokere nye bæredygtige handlinger, ændre værdinormer og ikke mindst forbrugsmønstre.

I arbejdet med principper for social bæredygtig byudvikling bliver der talt meget om det liv, som byerne skal være rammen om. Der er kommet fokus på, hvordan rummene mellem husene spiller en stor rolle i forhold til det levede liv og fællesskaber, som er to vigtige dimensioner, når adfærdsmønstre skal ændres.

Bundlinje vs. bæredygtighed

Den økonomiske del af bæredygtighedsbegrebet er oftest det, der får mindst vægtning. Det skyldes i høj grad, at en traditionel økonomisk udregning med overskud på bundlinjen har svære vilkår i forhold til bæredygtighed. Det skyldes, at mange bæredygtige teknologier stadig er i udviklingsfasen eller bliver produceret i så små mængder, at prisen er forholdsvis høj.

Når vi taler om økonomisk bæredygtighed, er det derfor essentielt at forstå økonomien i et bredt perspektiv. Det handler om, hvordan et bedre miljø spiller ind på de udgifter, der er til oprensning eller vedligehold, hvordan socialt vel-fungerende områder i byen har færre udgifter til reparation, vedligehold osv. Og disse ting skaber på længere sigt en bedre økonomi.

Staten spiller en afgørende rolle i forhold til, at den økonomiske bæredygtighed bliver en vigtig dimension. Incitamentsstrukturer, der støtter bæredygtigt byggeri, bæredygtige teknologier og bæredygtig transport fx via skatter og afgifter gør, at det kan betale sig at tænke bæredygtigt. Ikke blot som borger, men også som privat virksomhed.

En bredere forståelse

Det holistiske bæredygtighedsbegreb er siden 1987 blevet brugt og videreudviklet. På verdensplan har vi bevæget os fra en mere snæver tilgang til bæredygtighed, som primært har fokuseret på global opvarmning, til en bredere bekymring i forhold til byernes tilstand, det globale miljø, ressource-mangel m.m. Brundtland rapportens definition af bæredygtighed udstikker en filosofi om en overordnet forståelse og nogle principper, som giver mulighed for, at virkningsfulde underdefinitioner kan blive udformet inden for denne brede ramme. Bæredygtighed er altså et komplekst begreb, som der i praksis kun er enighed om i forhold til de generelle og helt overordnede principper.

At tænke og arbejde bæredygtigt kræver en omstilling i forhold til forventninger om resultater. Bæredygtig udvikling er en lang proces, som vil give en masse resultater, men ikke i form af simple regnestykker, hvor to plus to giver fire, men mere i retning af langsigtede resultater, hvor der er en større gevinst at hente. Nogle gevinster er ikke umiddelbart synlige inden for en kort tidshorisont, men dukker løbende op og mangedobler gevinsten.

Miljømæssig bæredygtighed

Vi vil i vores adfærd arbejde henimod at passe på jorden, så den ikke tager skade af den måde, vi lever og agerer på. Det vil sige, at vi vil skabe de bedst mulige betingelser for mennesker og miljø både nu og i fremtiden.

Målet er først og fremmest at skabe rammerne for det gode hverdagsliv i alle dets aspekter. Projekterne skal dermed tilgodese beboernes ønsker til at leve og bo forskelligt og samtidig give besøgende en god oplevelse. Derfor vil vi bygge boliger for alle, og æstetikken i byggeriet skal derfor kunne rumme alle typer og kunne accepteres af de fleste.

Nybyggeri

Etablering af nye afdelinger sker efter en vurdering af boligbehovet for de enkelte boligtyper i overensstemmelse med efterspørgslen og i dialog med Fredericia Kommune. Vi vil bygge boliger ud fra ønsket om at opnå højest mulig kvalitet inden for de økonomiske rammer, der er til rådighed.

Vi vil bygge med fokus på energioptimering, miljø og bæredygtighed. Vi vil desuden spille en aktiv og engageret rolle, både når det drejer sig om design, valg af byggestil og materialer, under byggefasen, aflevering og den efterfølgende drift. Vores udearealer skal etableres og renoveres henblik på biodiversitet, leg, rekreativt ophold og interaktion mellem beboere og fællesskaber. Kort sagt vil vi bygge boliger, der holder hele livet og som tager sit afsæt i, at beboerne kan blive ældre i egen bolig.

Vi vil have udbredt fokus på Fredericia Kommunes bosætningspolitik og deltager gerne i dialogmøder herom. Vi vil først og fremmest bygge, hvor byen vokser. Det vil sige i udkanten af den eksisterende by, i bynære områder og i nye byudviklingsområder. Vi vil også bygge boliger ved fortætning af vores boligafdelinger, ved ombygning af eksisterende bygninger, herunder erhvervs- og kontorbygninger, i byens centrum, på havnen og i andre udviklingsområder.

Bæredygtige boligområder

boli.nu udvikler, bygger og administrerer almene boliger og boligområder. Boligorganisationen påtager sig et medansvar for at løfte de samfundsmæssige udfordringer i boligområderne. Vi arbejder for bæredygtige boligområder, vælger bæredygtige løsninger og vil være miljøbevidste. Målet er, at boli.nu er fremsynet i forhold til gennemførelse af energi- og miljøforbedringer og udmærker sig ved at være i forreste række, hvad angår en bæredygtig administration, bæredygtige boliger og boligområder.

Vi vil indtænke energi- og miljøhensyn i alle aktiviteter og løbende udvikle nye energi- og miljørigtige procedurer og fremgangsmåder. Det er vores rolle at opfordre til og samarbejde med afdelingerne om løbende at få kortlagt behovet for energi- og miljøtiltag ved en gennemgang af boliger og bygninger. Derudover vil vi motivere beboere, beboerrepræsentanter og medarbejdere til at udvise energi- og miljørigtig adfærd og træffe energi- og miljørigtige valg samt gennemføre energi- og miljøforbedringer og sætte konkrete mål for at nedbringe forbruget af el, vand og varme. Det gælder også i forhold til at minimere affaldsmængden og forbedre affaldssorteringen.

Internt i boli.nu

Vi har fokus på at vælge de mest energieffektive og miljøvenlige produkter og serviceydelser, både ved indkøb og udbud, med mindre de ikke lever op til væsentlige krav med hensyn til funktionalitet, kvalitet eller omkostningseffektivitet. Desuden stiller vi krav til boli.nu's underleverandører om, at de er energi- og miljøbevidste og har fokus på bæredygtighed. Med henblik på samlet at kunne yde en større indsats deler vi vores viden om energi og miljø med kollegaer og afdelingsbestyrelser. Vi vurderer årligt status for energi- og miljøindsatsen.

Social bæredygtighed

I boli.nu's forståelse af social bæredygtighed lægger vi helt konkret vægt på de menneskelige faktorer og sætte fokus på menneskers liv, adfærd og velbefindende som en katalysatorer for at skabe et bæredygtigt samfund. Hos os vil beboeren altid stå i centrum, og vores aktiviteter skal sikre så gode forhold som muligt for beboerne.

Troværdighed er nøgleordet i vores tilgang til beboerne. De skal føle, at boli.nu på troværdig og ansvarlig vis tilstræber det bedste forhold mellem boligorganisationen, beboerdemokratiet og den enkelte beboer.

Plads til alle

Vi skal ikke alene sikre en optimal service til den bedst mulig pris, men skabe grobund for udvikling af tidssvarende boliger og boligområder, der kan imødekomme nutidens boligbehov for forskellige befolkningsgrupper fysisk som socialt, og samtidig under hensyntagen til en husleje som alle kan betale. Der skal være plads til alle, og der skal være plads til individuelle udfoldelsesmuligheder i og uden for boligen.

Et samfundsmæssigt ansvar

boli.nu påtager sig et medansvar for at løfte de samfundsmæssige udfordringer i boligområderne. På samme måde tager vi ansvar for trivsel og det sociale arbejde i vores afdelinger ved at have udbredt fokus boligafdelingernes ressourcer er og udfordringer. Vi vil støtte og udvikle bomiljøet, fordi det har en afgørende betydning for beboernes trivsel og udfoldelsesmuligheder.

Vi vil tydeliggøre den enkelte beboers ansvar for fællesskabet i boligområdet og have fokus på en tidlig og forebyggende indsats ved begyndende social ubalance i vores afdelinger. Det er tilsvarende vores ansvar, at der bliver taget hånd om sårbare beboere og grupper af beboere (fx psykisk syge, børn, unge, ældre og flygtninge) samt forpligte vores samarbejdspartnere på det sociale område.

Renovering og forbedringer

Vi vil arbejde for, at beboerne får stadig flere muligheder for selv at forbedre og tilpasse deres bolig til egne behov. Vi vil samtidig arbejde for, at beboerne informeres om deres muligheder og rettigheder i forbindelse med forbedringer af boligen.

Gennem renovering vil vi sikre, at beboerne får gavn af de nyeste forskningsresultater om materiale og løsningsmuligheder. Vores renoveringer tager hensyn til energioptimering, miljø og bæredygtighed.

Beboerne skal inddrages i renoveringsprocesserne og tilbydes mulighed for individuelle løsninger, som svarer til den enkeltes forventninger og behov. Renoveringer bliver gennemført efter nutidige krav, og de gennemførte investeringer skal fremtidssikres. De bedste finansieringsmuligheder skal være til rådighed i driften af afdelingerne, og på den måde bliver renoveringer gennemført med et helhedsorienteret sigte.

Et stærkt beboerdemokrati

Beboerdemokratiet er livsnerven i driften af almene boliger. Rammerne for den optimale drift skabes i et samarbejde mellem en ansvarlig administration, beboerne og deres beboervalgte repræsentanter. Hos boli.nu vil vi udvikle vores service med udgangspunkt i dette samarbejde. Vi lægger vægt på reel information og orientering om mulige løsningsmodeller, så beboerne og afdelingsbestyrelserne træffer de mest hensigtsmæssige beslutninger. Boligorganisationens administrative medarbejdere fungerer i denne proces som beboernes og afdelingsbestyrelsernes rådgiver og repræsentant i forhold til anden offentlig myndighed.

Alle beboergrupper bliver inddraget i det beboerdemokratiske arbejde, og der skal gøres en særlig indsats for at tiltrække nye deltagere, fx gennem etablering af mindre fællesskaber.

Frivillighed og foreningsliv

Frivillighed og foreningsliv betragtes ofte som centrale og positive elementer i det danske samfund, fordi de bidrager til at lære om fællesskab, deltagelse, samarbejde, selvstændighed, lighed og oplysning. Foreninger spiller en stor rolle for udviklingen af et aktivt civilsamfund og mødet mellem mennesker fra forskellige dele af samfundet.

Foreningsliv og frivillighed er bærende elementer i det beboerdemokrati, som boli.nu er drevet af, og det skal vi værne om og styrke i fremtiden, fordi fællesskaber bliver udviklet i samspillet mellem naboer, beboere og by.

Kompetente medarbejdere

Vores stærkeste ressource er den enkelte medarbejder og de kompetencer, medarbejderne skaber sammen. Samtidig med at medarbejderne yder vores beboere en optimal service, vil vi fortsat arbejde på, at boli.nu er et sted, hvor medarbejderne har medindflydelse og trives.

Vores medarbejdere skal have mulighed for faglig og personlig udvikling, så de er i besiddelse af de nødvendige kvalifikationer til at kunne udføre deres nuværende opgaver og tage nye udfordringer op. Derfor skal boligorganisationens virksomhedskultur understøtte boligorganisationens værdigrundlag, hvor den enkelte medarbejder oplever en dagligdag med stor beslutningskompetence. Vi udvikler teams, der er agile nok til at følge med organisationens og beboernes forventninger, men også store nok til at levere på den skala, der kræves af større organisationer.

Den fælles virksomhedskultur i boli.nu skal fastholdes og videreudvikles ved, at vi skaber bevidsthed om fælles opgaver og kendskab til og respekt for hinandens arbejde.

Gensidig tillid

For at sikre tillid mellem afdelingernes beboere, afdelingsbestyrelse og administration er det afgørende at der eksisterer og vedligeholdes gennemskuelige aftaler, der matcher omkostning og serviceniveau, og som overholdes. Vi vil løbende igangsætte initiativer til rationalisering og effektivisering af organisationen ved nøje at vurdere eksisterende arbejdsgange, rutiner og omkostninger.

Personalepolitikken skal som mål sikre muligheder for at ansætte og fastholde veluddannede og motiverede medarbejdere samt skabe forståelse for og tillid til omstillingsprocesser.

Økonomisk bæredygtighed

For boli.nu handler økonomisk bæredygtighed om at holde styr på økonomien på en måde, så den nu og i fremtiden har samme eller større værdi. Det gælder både for hovedforeningen og vores boligafdelinger.

Vi sætter fokus på, at boli.nu fortsat skal være en solid og robust virksomhed, der kan imødegå fremtidens udfordringer. Samtidig er vores mål en forudsætning for at gennemføre andre aktiviteter i boli.nu, som ikke direkte er indtægtsgivende, men som også må anses væsentlige. Vi vil sikre, at beboerdemokratiet fastlægger de grundlæggende rammer for en økonomisk og social forsvarlig drift, som også omfatter muligheder for individuelle løsninger for den enkelte beboer.

boli.nu bestræber sig på at have et så lavt et administrationsbidrag som muligt. Ikke fordi et lavt administrationsbidrag i sig selv er målet, men fordi vi vil have et administrationsbidrag, som afspejler de reelle omkostninger og serviceydelser, der efterspørges.

boli.nu's egenkapital

Afdelingernes bundne midler i formueforvaltning forrentes bedst muligt med lavest mulig risiko. Midlerne fordeles mellem flere formueforvaltere for at sikre den bredeste mulige konkurrence. Vi bestræber at anvende egenkapitalen til de lovbestemte formål, herunder usædvanlige tab i afdelingerne, samt til at styrke afdelingernes konkurrencesituation på boligmarkedet med henblik på både at fastholde beboerne og tiltrække nye beboere. På den måde kan vi undgå ensidig beboersammensætning, og afdelingernes gode omdømme bevares og udbygges.

Bestyrelsen vil bestræbe sig på at udarbejde retningslinjer for anvendelse af trækingsretsmidlerne, så de i forbindelse med renoveringstiltag i den bestående boligmasse vil have medvirkende indflydelse på sikring af bokvaliteten og fremtidssikring af boligerne på et attraktivt huslejeniveau.

Nøgletal

Vi vil udarbejde omkostningsanalyser på egen virksomhed og indgår gerne i nøgletalsanalyser og benchmark med andre boligorganisationer. Vi vil kritisk analysere egne nøgletal med andre boligorganisationer, men udelukkende på sammenligneligt grundlag for at have fokus på effektivitet, produktivitet og sparsomhed.

Vedligehold

Vi vil bestrebe os på at størstedelen af vores vedligeholdelsesarbejder bliver udført på grundlag af forhandlede enhedsprissætninger. Alternativt ved forhandlede eller udbudte rammeaftaler. Ved større vedligeholdelsesarbejder som bliver gennemført i henhold til planlagt periodisk vedligehold, vil tilbudsindhentning ske ved underhåndsbud eller ved afholdelse af licitation.

Gennemsigtige budgetter

Vi vil udarbejde beboervenlige budgetter og regnskaber, som samtidig skal anskueliggøre, hvor afdelingsbestyrelserne har indflydelse, ringe indflydelse eller ingen indflydelse. Som tillæg til de udarbejdede budgetter og regnskaber udleverer vi en skriftlig vejledning til kontoplanen, som indeholder en beskrivelse af hver konto.

Kommunikation

boli.nu's kommunikation skal sikre beboere, beboerdemokrater og ansatte den viden, der skal til for at skabe rammerne for et godt hverdagsliv i boligområderne. boli.nu's udgangspunkt er beboerdemokratiet, og vi arbejder derfor på at give beboerne den viden, de skal bruge til at træffe beslutningerne. Vi bruger fx tid på at præsentere materialet til afdelingsmøderne klart og enkelt. Fra information til kommunikation

Som almen boligorganisation er vi underlagt mange love og regler, som kan være svære at forstå. Dem påtager vi os at kommunikere så klart og enkelt som muligt. Vi kommunikerer personligt, målrettet og relevant og med tydelig afsender. Vi respekterer forskellighed og kommunikerer åbent og fortæller tydeligt, hvordan man kontakter boli.nu – og hvem man skal kontakte om hvad. Vi bruger den kommunikationsform, der passer til modtageren og budskabet: Personlig kontakt, brev, mail, offentliggørelser af dagsordener og referater, pressemeddelelse og web.

Vi er lydhøre over for de ønsker og krav, vores beboere har. Også når det betyder at kommunikere på andre sprog. I den forbindelse indgår brugen af visuelle virkemidler som en naturlig del af kommunikationsarbejdet. Vores kommunikation med beboerne vil tage sit udgangspunkt i de bedste informationsteknologier. Det er vores mål, at beboeren kan søge alt relevant beboerinformation lokalt i boligorganisationen, og at materialet ikke må danne grundlag til tvivl om boligorganisationens troværdighed.

Den positive tilgang

boli.nu vil arbejde for at udvikle metoder, der sikrer klare og tydelige beboerinformationer om rettigheder, pligter og afdelingernes økonomi. Vi kommunikerer positivt, og derfor er vores husordener fx præget af, hvordan man opfører sig som en god nabo og mindre af forbud. For sikre en god og målrettet service for beboerne udvikler vi beboerundersøgelser og lignende, som tager afsæt i foreliggende statistisk materiale.

En tydelig profil

boli.nu har en designlinje, der er fastlagt af bestyrelsen. Al skriftlig og digital kommunikation fra boli.nu overholder denne linje, så vi med få midler skaber en markant og tydelig boli.nu profil, der styrker vores troværdighed og position på markedet. I forlængelse af vores grønne profil er vi miljøbevidste og vælger papir og tryk, som belaster miljøet mindst muligt, men vi arbejder også bevidst på at flytte en stor del af vores kommunikation over til digitale medier.

Et konstruktiv pressesamarbejde

Vi vil gerne være synlig i medierne og dermed aktivt være med til at ændre det almenes image. Derfor går vi til medierne, når vi har en god historie. Og en god historie behøver ikke være banebrydende. En god historie kan bare handle om en vellykket beboeraktivitet, en beslutning taget på et afdelingsmøde, nye altaner, en ny legeplads, nye eller ændrede udlejningsregler mv.

Vi har ytringsfrihed i Danmark, og alle, både medarbejdere og beboerdemokrater hos boli.nu, har ret til at udtale sig i medierne som privatpersoner. boli.nu's formand og forretningsfører repræsenterer foreningen over for offentligheden, medmindre bestyrelsen i konkrete tilfælde træffer anden beslutning.

Vi ønsker at have et troværdigt og konstruktivt forhold i samarbejdet med pressen i de situationer, hvor det kan være hensigtsmæssigt som oplysende og informerende medie. Når pressen henvender sig til boli.nu, giver vi relevant, præcis og korrekt information så hurtigt som muligt.

Digitalisering

Vi forstår digitalisering som processen med at omdanne information til et digitalt format. Når data først er digitaliseret, kan de nemt opbevares, deles og analyseres, og de kan også bruges til at automatisere processer. Når vi taler om digitalisering, så handler det i grove træk også om at vinke farvel til gamle teknologier og goddag til de nye. Digital transformation er processen med at omdanne en virksomhed fra en traditionel, analogt baseret model til en digital, teknologidrevet model.

En ny måde at arbejde på

Digitalisering eller digital transformation handler ikke kun om teknologi. Digitalisering handler om at ændre den måde, vi arbejder på, og den måde, vi interagerer med vores kunder (beboere) på. Det handler bl.a. i høj grad om at give slip på gamle måder at gøre tingene på og omfavne nye måder at arbejde på. Hos os skal teknologien bruges til at skabe produkter og tjenester, der opfylder og udvikler vores behov på nye måder, blandt andet ved at betragte data som et aktiv og integrere dem i alt, hvad vi gør.

Vi ser digitalisering som et organisations- og udviklingsprojekt. Det er mere måden på, hvordan vi tænker nye digitale værktøjer ind i de nuværende forretningsprocesser og gennem innovation transformerer værktøjerne til værdifulde komponenter i organisationen.

Vi vil arbejde for at digitaliseringen forankres og adopteres effektivt i organisationen, så vi ikke bare står med et smart digitalt værktøj, som ingen forstår at bruge.

Digitalisering, der skaber værdi

For boli.nu skal digitalisering skal give forretningsværdi. Vi vil gerne effektivisere, optimere og sikre en bedre drift og opgaveløsning. Ved at automatisere vores arbejdsgange kan vi frigive tid til at yde en endnu bedre service til beboerne. Vi skal kigge på andre arbejdsmetoder, anvende data på en ny måde og kaste os ud i brugen af fx robotteknologi og kunstig intelligens. Digitalisering skal gøre hverdagen lettere for borgerne, beboerne og personalet og medvirke til en mere sammenhængende og effektiv service. Kort sagt skal vi opnå effektiviseringsgevinster samt give bedre kundeoplevelser.

Samarbejde og netværk

Vi ønsker at samarbejde på alle niveauer, hvor det gavner vores virke, styrker de boligsociale forhold i afdelingerne og styrke tryghed og trivsel i vores boligområder. Med beboerdemokratiet som livsnerven i driften af almene boliger vil vi styrke samarbejdet mellem administrationen, beboerne og de beboervalgte repræsentanter.

Et konstruktivt samarbejde

Vi deltager aktivt i styringsdialogen mellem Fredericia Kommune og de øvrige boligorganisationer i Fredericia. Som led i styringsmodellen deltager vi gerne i udarbejdelse af nøgletalsanalyser og dokumentation, der sikrer effektiviteten, produktiviteten og kvaliteten af vores virksomhed.

Formålet med de nye regler er at sikre en mere effektiv og fremadrettet opgaveløsning i boligorganisationer og kommuner. Styringsdialogen skal forbedre det lokale samarbejde om at finde løsninger på lokale udfordringer. Udover ovennævnte styringsdialog deltager boli.nu gerne i kommunale dialogmøder, udvalgsmøder og lignende om bosætningspolitik, boligpolitik, tryghed i boligområderne og udvikling af strategier på det boligsociale område, faglig udvikling og overordnet koordinering m.v. Formålet er at gavne samarbejdet i udvalgte boligområder og styrke forholdet mellem Fredericia Kommune og boli.nu. Vi vil desuden arbejde konstruktivt for etablering af et samarbejdsforum mellem boli.nu og lokale boligorganisationer samt mellem boligorganisationer uden for Fredericia Kommune.

Opfølgning og forankring af målsætningsprogrammets delmål

Vi vil løbende evaluere, hvor langt vi er kommet i opfyldelsen af de overordnede målsætninger samt delmålene for 2023 - 2027. Derfor har vi bestræbt os på at formulere målsætninger, der er konkrete i form af mål, der kan handles og måles på. Det er gjort for at operationalisere delmålene og for at tydeliggøre målene for vores medarbejdere. Målene skal være forståelige, logiske og synlige for alle i boli.nu, så der er en fælles forståelse for, hvad delmålene er, hvorfor vi har valgt disse delmål, og hvordan vi kan indfri delmålene.

Mange af de delmål, der er formuleret, indgår i vores årlige forvaltningsrevision, men vil ligeledes indgå som en naturlig del af styringsdialogen med Fredericia Kommune.

