

Strategiplan 2024

Udvikling og drift af AB-Sprotoften



AB-Sprotoften
Nyborgs bedste boliger

28. juni 2019

Skrevet af: Christof H. Kristensen

Strategiplan 2024

Udvikling og drift af AB-Sprotoften

Indhold

OM AB-SPROTOFTEN:	2
ORGANISATIONS BESTYRELSEN:	2
FORRETNINGSFØRER:	2
FORORD	3
MISSION	4
VISION	4
VÆRDIER	4
STRATEGI FOR: GOD OG ANSVARLIG LEDELSE	5
STRATEGI FOR: ATTRAKTIVE BOLIGTILBUD	6
STRATEGI FOR: EFFEKTIV DRIFT OG GOD ØKONOMI.....	7
STRATEGI FOR: ATTRAKTIV ARBEJDSPLADS MED MEDARBEJDERTRIVSEL	8
STRATEGI FOR: SOCIAL ANSVARLIGHED (MILJØ MV.)	9
IMPLEMENTERING AF STRATEGIPLANEN	10

Om AB-Sprotoften:

AB-Sprotoften er oprindeligt startet af Nyborg kommune med borgmester Bjerring i spidsen. Det blev Boligselskabet af 26.9.1945. Det var fortrinsvis embedsmændene fra DSB, Nyborg Statsfængsel og Nyborg kommune, der skulle have boliger i selskabet.

Det kommunale boligselskab blev omdannet til en almennyttig andelsboligforening med stiftelsesdag den 30.6.1952. Nyborg ligger helt centralt i landet med meget hurtige forbindelser både til Sjælland og Jylland. Vi er på Rådhuspladsen i København på ca. 5 kvarter både med bil og tog. En tur til Århus tager 1½ time i bil og en lille smule længere tid med tog.

Nyborg by har mange ting at byde på. Byen har smukke gamle huse og gader. Slottet og voldene er bynære rekreative områder, der er gode badestrande, skovområder og et utroligt smukt opland. Der er mange foreninger i byen - også idrætsklubber - svømmehal - golf osv. Kulturen bliver tilgodeset med voldspil om sommeren, Slotsmøllen hele året, Teaterforeningen, Muzirkus og der afholdes koncerter og korarrangementer ligesom der er gode restauranter og cafeer.

Nyborg kommune har et velfungerende og højt serviceniveau til borgerne og af særlig interesse for børnefamilierne, er der pasningsgaranti. AB-Sprotoften råder i dag over et varieret udbud af boliger - både etagebyggeri, rækkehuse, ældreboliger samt tagboliger med udsigt til Storebælt. Vi kan tilbyde trygge boligområder, hvor der findes adskillige muligheder for fritidsaktiviteter både i grønne områder og i fælleshuse. Vi bekymrer os om naturens ressourcer. Der bliver således ikke brugt miljøskadelige sprøjtemidler i anlæggene. Alle vaskerier har vandbesparende vaskemaskiner og de fleste har sæbedoseringsanlæg, så der ikke sker unødigt spild og bortledning af sæberester. Alle vores lejemål er fordelt på 18 afdelinger, samlet set udlejer vi i alt 781 lejemål. Alle boliger har individuel måling af varme, vand og el. I 2014 stod hele byens Aktivitetshus færdigt, i huset holder AOF samt Cafe Danehof til. Alle er velkomne til at besøge vores fine hus.

Organisations bestyrelsen:

Flemming Nielsen (formand)// Dorte Sørensen (næstformand)// Guri Kølle// Leif Andreasen//
Charlotte Bærndt

Forretningsfører:

Morten Seehusen

Forord

AB-Sprotoften har knapt 75 år på bagen og har stadig tidssvarende og velholdte boliger efter en række renoveringer de sidste ca. 10 år.

Vi har det godt i AB-Sprotoften, det kan vi alle blive enige om, men der er ingen grund til at hvile på laurbærerne.

Der vil altid være plads til forbedringer og fornyelserne. Plads til udvikling, plads til nytænkning med udgangspunkt i det tænkte. Plads til endnu mere af det gode.

For at vi fremtidssikre AB-Sprotoften har organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdet strategiplan 2024. Denne plan indeholder overordnet en plan for hvilke tiltag der skal tages for at opretholde en effektiv og ambitiøs drift af boligforeningen og dens afdelinger.

En god strategi tager udgangspunkt i det vigtigste element for en boligforening – nemlig kunderne (beboerne). Målet er på sin vis enkelt; Vi ønsker at skabe mest mulig værdi for beboerne. Det er dog ikke helt så enkelt, når det kommer til stykket. Nogle beboer ønsker gode moderne opdaterede og renoverede boliger, god service, gode fællesskaber, flotte grønne områder, billig husleje. Ønsker er der mange af, nogle ønsker trækker i modsatte retninger, og alle beboer ønsker ikke det samme.

Derfor har vi udarbejdet en strategi frem imod 2024. Alle ambitioner vil ikke kunne realiseres hen over natten men over en årerække.

Med strategien for AB-Sprotoften er vi sikre på at vi kan bibeholde den gode udvikling som boligforeningen er i.

God læselyst!

Organisationsbestyrelsen og administrationen.

Mission

AB-Sprotoften er en boligforening, der har Nyborgs bedste lejeboliger. Vi har til formål at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere vores boliger. Vi forsøger at yde en høj service for vore beboere, så derfor er vores personale uddannet indenfor flere forskellige fagområder. Vi har fokus på at yde en service i høj kvalitet, effektivt og hurtigst muligt og være offensive i vores måde at agere på. Vores kunder (beboere) skal opfatte os som en boligforening med troværdige, ordholdende personer, der leverer en faglig kvalitet af høj standard.

Vision

AB-Sprotoften ønsker at være kendt for en høj standard af lejeboliger i Nyborg. AB-Sprotoften ønsker også at være kendt for, at vi er en økonomisk og socialt velfungerende virksomhed og at vore boliger fremstår i god og tidssvarende stand. AB-Sprotoften ønsker at deltage aktivt i løsninger af de boligsociale problemstillinger i byen generelt. AB-Sprotoften ønsker via strategisk samarbejde med kommunen at løfte fremtidens udfordringer. AB-Sprotoften ønsker at markedsføre sig med attraktive boliger med et godt image og højt service niveau.

Værdier

Alt hvad vi gør i AB-Sprotoften har til formål at sikre gode, tidssvarende og fremtidssikrede boliger med dertilhørende høj faglighed, økonomisk bevidsthed, offensiv tilgang og god service.

Strategi for: God og ansvarlig ledelse

Vision:

Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 e.:
Boligorganisationens ledelse skal udvise god ledelsesskik og arbejde for at fremme et velfungerende beboerdemokrati.

”Organisations bestyrelsen ønsker at sikre en god og ansvarlig ledelse – gældende for arbejdet i organisationsbestyrelsen, i administrationen og i samarbejdet herimellem samt samarbejdet med afdelingsbestyrelserne og andre interessenter.”

Prioriteter:

- At beslutninger baseres på fakta, samt en indsigt og forståelse for boligforeningens udfordringer og muligheder.
- At der føres en åben, imødekommende kommunikation på tværs af organisationen
- At relevante inputs fra resten af organisationen bruges i udviklingen af boligforeningen.
- At udviklingen af boligforeningen baseres på en fornuftig balance mellem de nuværende beboers ønsker og hovedbestyrelsens overordnede ansvar for at sikre boligforeningens fremtid.
- At den gældende kurs og strategi er synlig for organisation, og at der så vidt muligt opnås forståelse for den fastsatte kurs samt de konkrete målsætninger og tiltag

Målsætninger/behov for tiltag:

- Gennemføre en beboertilfredshedsundersøgelse med ca. 5 års intervaller.
- Gennemføre tilfredshedsundersøgelser for afdelingsbestyrelse, 5 års intervaller.
- Arbejde på at sikre vidensdeling og orientering om udvikling i organisationen.
- Udarbejde strategiplan med tydelige og forståelige målsætninger, hvert 5 år.
- Dele strategien i organisationen – herunder præsentere den på repræsentantskabet.
- Medvirke til størst mulig åbenhed omkring større beslutninger.
- Offentliggørelse af regnskaber på hjemmesiden.
- Bedre kommunikation på hjemmesiden/Facebook.
- Sikre at der bliver fulgt op på strategiplanen hvert efterår.

Strategi for: Attraktive boligtilbud

Vision:

Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 d.:

Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger tilgodese grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en varieret beboersammensætning søges fremmet.

”AB-Sprotoften skal tilbyde attraktive boliger af en høj standard. AB-Sprotoften vil forsøge at fremme en varieret beboersammensætning så den så vidt muligt afspejler den øvrige befolkningssammensætning i Danmark.”

Prioriteter:

- Ændre beboersammensætningen til en mere balanceret sammensætning.
- Høj grad af beboertrivsel.
- Høj grad af tryghed.
- God service fra værkstedet og administrationen, dog med vægt på at beboer er selvhjulpne i så høj grad som muligt.
- Huslejeniveauet forsøges holdt nede på lavest mulige niveau sammenlignet med andre boligtilbud i området – uden at gå på kompromis med kvalitet.
- Tidssvarende og fremtidssikrede boliger
- Gode fællesfaciliteter og fællesarealer
- Beboer der har det svært ved at skaffe sig en bolig på almindelige markedsvilkår skal have hjælp

Målsætninger/behov for tiltag:

- Til stadighed at være konsekvente over for beboere, som ikke overholder husordenen.
- Forsøge at lave aftale med kommunen om kombineret udlejning(ved nybyg) fremfor fleksibel udlejning.
- Beboer der ikke kan få en bolig på almindelige markedsvilkår, skal visiteres gennem kommunen.
- Synlighed i hverdagen
- Indføre obligatorisk fleksibel udlejning

Strategi for: Effektiv drift og god økonomi

Vision:

Som det står anført i bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. § 6 a. og § 6 b.: Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet. Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard.

”AB-Sprotoften skal i administrationen og på værkstedet sikre, at arbejdet organiseres og tilrettelægges effektivt og produktivt – med henblik på at holde husleje nede samt opfylde øvrige prioriteter. Boligforeningen skal opretholde en stærk økonomisk base.”

Prioriteter:

- Omkostningsbevidsthed og effektiviseringsfokus i såvel administrationen som driften
- Solidt indblik i AB-Sproftens økonomi for organisationsbestyrelsen
- God økonomi i alle afdelinger.
- Høj effektivitet i afdelingerne. Målet er at forbedre nuværende gode placering yderligere. Gerne en effektivitetsprocent på 85 eller derover inden 2025 i alle afdelinger.
- Åbenhed for økonomien for alle vore kunder/beboere

Målsætning/behov for tiltag

- Sørge for til stadighed at have øje for mulige effektiviseringer. Have gode hjælperedskaber og faglig indsigt for at opnå øget effektivitet.
- Reducering af brugen af eksterne håndværker så vidt muligt.
- Indhentning af nye tilbud hvert 3 år på normalstandsættelser.
- Ved større arbejder – tilbud fra mindst 3 aktører.
- Benchmark med andre boligforeningen på økonomiske nøgletal for både afdelinger og foreningen – fremlægge resultat hvert andet år for organisationsbestyrelsen.
- Investeringspolitik udarbejdes administrativt.
- Fortsat anvende frie midler i dispositionsfonden offensivt.
- Organisationsbestyrelsen skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode – dvs. udvikling og gennemgang af 4 års budgetter

Strategi for: Attraktiv arbejdsplads med medarbejdertrivsel

Vision:

”AB-Sprotoften skal være en attraktiv arbejdsplads, hvor medarbejderne trives og har det godt. Målsætninger og tiltag vurderes ud fra såvel værdimæssige som økonomiske overvejelser”

Prioriteter:

- At alle medarbejdere har kompetence og engagement indenfor deres respektive arbejdsområde.
- At alle medarbejder deltager i nødvendige efteruddannelser for at være up to date.
- At forventninger til arbejdets udførelse skal være klare – og at alle medarbejdere har en klar forståelse for AB-Sprotoften overordnede kurs og prioriteter
- At vi har en sundt arbejdsmiljø – såvel fysisk som psykisk.
- At vi følger op på APV, MUS og lignende.
- At alle yder deres bidrag til, at vores arbejdsplads er et rart sted at være.
- At der eksistere en sund samarbejdskultur i AB-Sprotoften.
- At AB-Sprotoften skaber rammerne for, at medarbejderne kan trives i hinandens selskab. Derfor prioriteres de uformelle arrangementer, hvor medarbejderne mødes udenfor arbejdstiden højt.
- At medarbejderne har mulighed for hurtig behandling af opståede skader, så medarbejderen hurtigt kan genoptage sit arbejde.

Målsætning/behov for tiltag

- Organisationsbestyrelsen samt medarbejdere orienteres om APV´ens resultat.
- At alle medarbejdere er klar over hvilken retning at AB-Sprotoften bevæger sig henimod via strategiplan.
- At alle medarbejdere har en offensiv tilgang til hverdagen.
- At der bliver taget hånd om en evt. utilfredshed blandt medarbejderne med det samme og ikke først ved en evt. APV udarbejdelse.
- At alle ved de har et ansvar i forhold til Arbejdsmiljøet – alle kan bliver stillet personligt (økonomisk) ansvarlig for en evt. ulykke.
- At ved utilfredshed/manglende forståelse kontaktes nærmeste leder, hvorved problemstillingen søges løst ASAP
- At alle er klar over at ved ønske om efteruddannelse, selv skal være offensiv
- At alle er klar over at tingene ikke er så firkantede her i AB-Sprotoften, husk medarbejderne er det vigtigste aktiv, det betyder f.eks. ved ønske om længerevarende ferie kan ferie overføres til efterfølgende ferie år, efter skriftlig aftale med nærmeste leder herom.

Strategi for: Social ansvarlighed (miljø mv.)

Vision:

”AB-Sprotoften skal handle socialt ansvarligt – både i form af energi- og miljørigtige løsninger samt sociale tiltag. Målsætninger og tiltag vurderes ud fra såvel økonomiske som værdi-/ tidsmæssige overvejelser.”

Prioriteter:

- Anvendelse af energi- og miljørigtige løsninger i den daglige drift af boligforeningen og ved byggesager.
- Løbende dialog og samarbejde med kommunen vedr. overordnede mål specielt med området Sprotoften, men også de øvrige afdelinger.
- Bred opbakning i AB-Sprotoften til den valgte kurs på området, herunder løbende dialog med afdelingsbestyrelserne (de skal bruges som ambassadører).
- Indførsel af mere natur i de enkelte boligområder for styrkelse af insekt bestanden.
- Sikre ved forespørgsel at lade standere til elbil muligvis kan etableres
- Dialog med kommunen, hvor de bør sætte ind overfor en borger

Målsætninger/behov for tiltag

- For at vi bedre kan opfylde målsætningen for planen for det ”gamle” Sprotoften – bør den **fleksible udlejning** erstattes af **obligatorisk fleksibel udlejning**, for at området for alvor kan bevæge sig hen imod, at afspejle det øvrige danske samfund.
- Sørge for at vi får lavet en boligsocial helhedsplan nr. 4. for at sikre kontinuiteten.
- Fokus på miljørigtige løsninger, såsom udskiftning til LED belysning, spare funktioner på vand mv.
- Inddrage grønne områder til organiseret vild natur med et stort udbud af vilde blomster, såsom kornblomster, valmuer og lignende – dette for at sikre et godt grundlag for bier og insekter.
- At AB-Sprotoften ved, hvem de skal tage fat i ved kommunen, for at en borger kan få den rette hjælp, og derved sikre at en bolig ikke misligholdes år efter år. (Offensiv tilgang til tingene i stedet for at lad stå til)
- Undersøge markedet for lade standere for pris mv. samt placering af disse standere.
- Der sprøjtes med miljøvenligt sprøjtemiddel fra f.eks. Ecostyle.

Implementering af Strategiplanen

Hvordan skal denne strategiplan så implementeres. For at det skal kunne blive en succes, er det essentielt at strategien er **forankret** og **efterleves** i alle led i AB-Sprotoften.

Det vil med andre ord sige, at kunderne(beboerne) som strategien er sat i verden for, mærker virkningen af en forandring og udvikling som strategien gerne skulle afstedkomme. Kunderne/beboerne har uden tvivl kunne mærke en stor forandring siden 2010, hvor der er sket store ændringer rent ledelsesmæssigt. Nu er det tillige nedfældet på tryk.

Det er vigtigt at såvel medarbejdere som kunder er informeret om, hvilken retning man ønsker at udviklingen af AB-Sprotoften skal gå. Derfor vil dette dokument også blive tilgængeligt på vores hjemmeside. Der vil også blive informeret om det på de årlige afdelingsmøder og repræsentantskabsmøde.

Det er vigtigt at gøre sig klart, at implementeringen ikke sker af sig selv og heller ikke over natten. Nogle ting tager tid, andre tiltag viser sig hurtigere. Tillige er nogle resultater mere målbare end andre. Vigtigt er først og fremmest, at alle arbejder loyalt hen mod vores fælles mål til glæde for såvel beboere som ansatte.

Et fælles ansvar

Det er organisationsbestyrelsen der har det overordnede ansvar for at sikre, at strategien implementeres og efterleves.

Det er afdelingsbestyrelsernes opgave at være ambassadører for strategien, det betyder ligeledes at de er med til at udbrede budskabet til resten af kunderne(beboerne)

Administrationen og værkstedet har ansvaret for at få implementeret strategien i dagligdagen med mærkbar forskel for kunderne(beboerne).

Kunderne bliver en aktiv del af implementeringen ved deltagelse i repræsentantskabsmøderne, afdelingsmøderne, hvor de har mulighed for at tilkendegive deres ønsker og synspunkter.

Hvordan føres strategiplanen ud i livet?

Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udviklet strategiplanen. Det er administrations opgave at sørge for at målene bliver ført ud i virkeligheden.

Administration/værkstedet arbejder med strategiplanen som en del af hverdagen, da den skal være en naturlig og normal del af ens hverdag.

Med passende mellemrum, eksempelvis hvert andet/tredje år, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret om, hvor langt vi er med de forskellige tiltag.

Derved holder vi os selv op på, at målene hele tiden forfølges, så vi når så mange som muligt af de mål, der er beskrevet i denne strategiplan 2024.