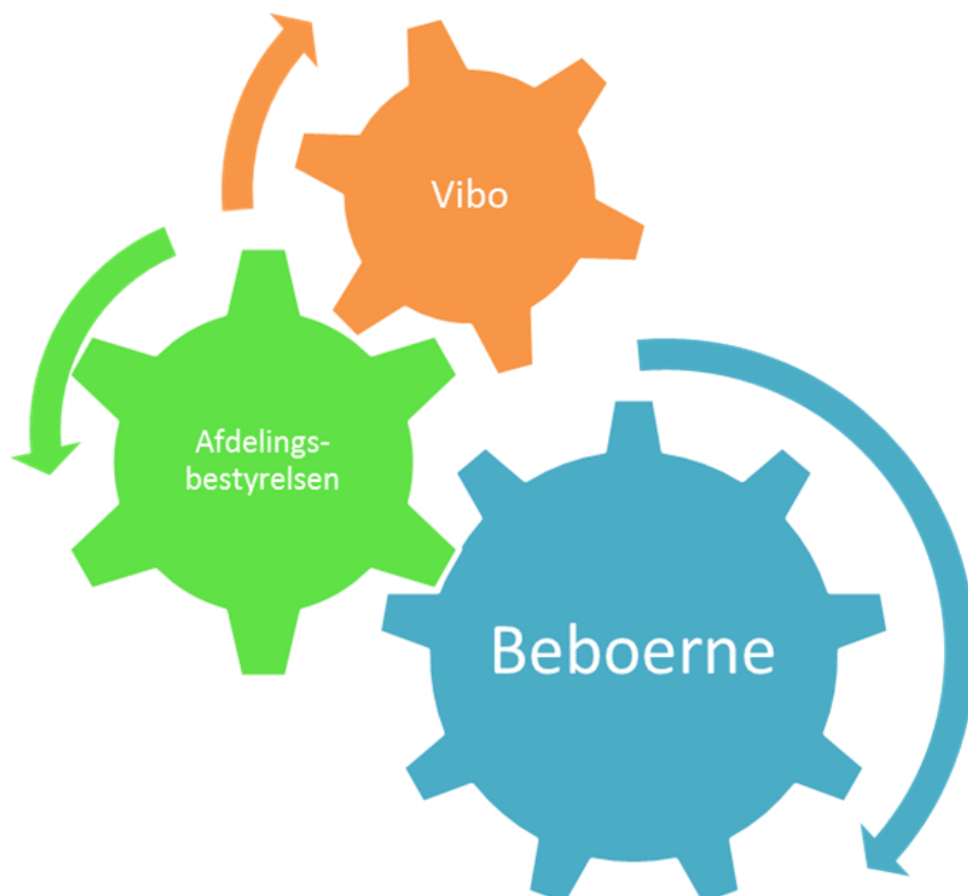




Bestyrelsens målsætninger 2015-2017

Vibo - afdeling 127, Runddelen I & II

Drøftet og besluttet på mini-seminar den 11. juni 2015



Bestyrelsen har udarbejdet nogle målsætninger, som skal danne grundlag og være retningsgivende for bestyrelsens arbejde og indsats.

Målsætningerne er opdelt efter 4 hovedområder:

1. Afdelingens vedligeholdelse

2. Afdelingens økonomi

3. Kommunikation

4. Beboernes engagement

1. AFDELINGENS VEDLIGEHOELDELSE

Målsætning

Selvom denne målsætning er umiddelbar svært at måle, ønsker bestyrelsen at afdelingens bygninger og tekniske installationer skal være vel vedligeholdte taget i betragtning af bebyggelsen er ca. 33 år gammel. Fællesarealerne skal fremstå pæne, rengjorte og vedligeholdte. Der tænkes bæredygtighed, mindre CO₂ udledning og energibesparende tiltag ind i driften.

Hvordan realiseres dette?

Afdelingsbestyrelsen har pligt til det overordnede tilsyn med bebyggelsens drift og vedligeholdelse. Ved væsentlige eller længerevarende afvigelser fra det ønskede niveau, drøftes dette med ejendomsmesteren og administrationen (Vibo) ved den årlige bygningsgennemgang. Afdelingsbestyrelsen sikrer at den godkendte 10 års vedligeholdelsesplan (konto 116 almindelige vedligeholdelse) overholdes - med opfølgning og revurdering hvert år ved bygningsgennemgang og efterfølgende budgetlægning. Der forsøges løbende afsat de nødvendige midler til opfyldelse af dette mål.

Forebyggende vedligeholdelse (fx fysisk helhedsplan) skal søges anvendt, hvis der kan opnås økonomisk fordel både på kort- og/eller langsigtet.

Tidspunkt for evaluering

Umiddelbart før bygningsgennemgang med Vibo, som plejer at ligge i september måned, dvs. allerede i maj/juni skal bestyrelsen til at forberede sig til bygningsgennemgangen.

2. AFDELINGENS ØKONOMI

Målsætninger

Afdelingens økonomi er udslagsgivende for fremtidig huslejestigning. Bestyrelsen ønsker derfor at afdelingens økonomi afspejler de nødvendige, upåvirkelige, påvirkelige og fremtidige udgifter, der er sammenholdt og afbalanceret med huslejeudvikling, der alt andet lige ikke må stige mere end 1-3 % på årlig basis.

Samtidig skal afdelingens henlæggelser (opsparing) til forbrug på konto 116* hæves til et niveau tæt på Kommunens gennemsnit på 170 kr. pr. m² tilsvarende for byggerier som vores. Afdelingens nuværende niveau (budgetår 2015/2016) for henlæggelser er på 104 kr. pr. m².

Hvordan realiseres dette?

Der skal være en skarp budgettering af udgifter i vedligeholdelsesplanen (konto 116), der kun skal indeholde de mest nødvendige opgaver på kort og langt sigt. Ved den årlige bygningsgennemgang med Vibo og ejendomskontoret, vurderes det hvilke opgaver i vedligeholdelsesplanen, der skal slettes, tilføjes eller fremrykkes.

Bestyrelsen foretager en seriøs og grundig behandling af budgetopfølgning ved bestyrelsesmøder 5-6 gange om året. Bestyrelsen har dog kun adgang til følgende konti via Vibo's IT-plattform Unik Web (online):

- ▶ 115 almindelige vedligeholdelse (ikke planlagte og uforudsete)
- ▶ 116 planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- ▶ 118 drift af vaskeri, ejendomskontor og beboerlokalet
- ▶ 119 diverse udgifter som bestyrelsens rådighedsbeløb, sociale aktiviteter, mv.

Tidspunkt for evaluering

Ved løbende budgetopfølgninger på bestyrelsesmøder samt ved den årlige bygningsgennemgang.



3. KOMMUNIKATION

Målsætning

Målet er at få 70% (ca. 182 ud af 260 boliger) tilmeldt til nyhedsbrevet/sms-service.

Hvordan realiseres dette?

Først og fremmest skal budskabet ud til beboerne med at der findes de forskellige medier og platforme, som beboerne skal/kan benytte til at finde informationer om vores boligafdeling, og til at komme i kontakt med bestyrelsen.

I dag er alle beboere ikke tilmeldt bestyrelsens nyhedsbrev eller sms-service. Det er et ønske at få koblet så mange beboere til bestyrelsens nyhedsbrev/sms-service som muligt. I skrivende stund er 141 (54,2%) boliger tilmeldt nyhedsbrevet og 99 (38,1%) boliger tilmeldt sms-service.

Beboerne skal løbende orienteres om bestyrelsens arbejde og beslutninger. Derfor ønsker vi en struktureret kommunikationsstrategi til at kommunikere gennem følgende medier og platforme:

- ▶ Nyhedsbreve (inkl. konkurrence) udgives 6-8 gange om året, som kun udsendes digitalt via e-mail.
- ▶ Sms-service: Der udsendes kun sms'er med vigtige informationer såsom driftsforstyrrelser eller information/påmindelse om sociale arrangementer, afdelingsmøder eller lignende.
- ▶ Facebook: Bruges i lighed med ovenstående, men her har beboerne mulighed for at interagere med bestyrelsen.
- ▶ Afdelingens hjemmeside www.afd127.dk: Her ligger al information om boligafdelingen. Her fra er det muligt at oprette fotoalbums, beboerundersøgelser og meget andet.

Beboerne har mulighed for at tilmelde sig til afdelings nyhedsbrev og sms-service via hjemmesiden. Nyhedsbrevet udgives løbende med relevante og vigtige informationer samt det seneste referat fra bestyrelsesmøder.

Sms-service bruges når vigtige informationer skal ud til beboerne fx ved driftsforstyrrelser.

Ydermere bruges den til som påmindelse ved afdelingsmøder og sociale arrangementer.

Facebook bruges til at kommunikere via den indbygget nyhedsfeed. Desuden oprettes der begivenheder, som beboerne kan tilmelde sig. Der er udarbejdet et sæt retningslinjer for brug af Facebook.

Det skal være nemt for beboerne at komme i kontakt med bestyrelsen. Her foretrækker bestyrelsen at beboerne sender en e-mail til ab@afd127.dk. Det tilstræbes at svare på alle seriøse henvendelser inden 2-4 hverdage, og gerne hurtigere. Desuden er det også muligt at ringe/sms på 5250 3853. Der er oprettet et mobilabonnement netop til dette formål.

Bestyrelsen byder alle nye indflyttede beboere velkommen, og tager en uformel snak om alt mellem himmel og jord. Ved samme lejlighed bliver de tilmeldt afdelings nyhedsbrevet/sms-service.

Tidspunkt for evaluering

En gang om året vurderes det på et bestyrelsesmøde om kommunikationsstrategien skal justeres.

SMS-service/nyhedsbrev

Tilmeld dig afdelings sms-service, og modtag en sms, når der er driftsforstyrrelser med videre.

Scan qr-koden med din smart-phone eller
Tilmeld dig længere nede på siden.



4. BEBOERNES ENGAGEMENT

Målsætning

Målet er at få flere beboere til at deltage aktivt i forskellige udvalg og arbejdsdage. Bestyrelsen vil prøve at arrangere arbejdsdage for beboerne opdelt efter pr. gård, hvor de er med til at bestemme og formulere selve ideen til arbejdsdagen.

Hvordan realiseres dette?

I samarbejde med den boligsociale helhedsplan kan beboerne involvere sig i projekter og arrangementer. Jo mere beboerne engagerer sig, jo mere får de også igen.

Vi ved, at sociale relationer er med til at forbedre beboernes liv, og det kan de grønne arealer og gårdmiljøer være rammen om. Men fællesskaber opstår typisk ikke af sig selv. Beboerne skal selv spille en aktiv rolle i udviklingen af de konkrete fysiske rammer og aktiviteterne i de grønne områder. Bestyrelsens afsæt er nemlig, at beboernes engagement bliver størst, hvis de er med til selv at bestemme og derved får ejerskab for nogle områder. For at beboerne vil benytte sig af udearealerne, skal indretning, funktioner og aktiviteter være relevante for dem. De er eksperter i deres eget liv, og derfor er dialog og inddragelse helt afgørende for, at vi kan skabe forandring.

Beboerdemokratiet og udvalgsarbejde er vejen til medbestemmelse. Er der noget, man ønsker at skabe, ændre eller støtte, så er der altid gode muligheder for at føre det ud i livet – ofte med hjælp og opbakning fra både de øvrige beboere og bestyrelsen.

Udvalgsstruktur kan være dynamisk og udvikler sig hele tiden afhængig af de mennesker, der deltager. Derfor er der god mulighed for at bidrage med lige det, man har lyst til.

Tidspunkt for evaluering

Efter afholdte arbejdsdage hen over sommeren, vurderes det på et bestyrelsesmøde i september/oktober om udbyttet af de afholdte arbejdsdage og beboernes engagementsgrad.

