

## Strategi 2019 Århus Omegn

Overordnet mål med Strategi 2019: At sikre en fælles retning for alle i Århus Omegn. Det skal ske gennem kommunikation og åbenhed.

### 1. Idégrundlag

Vi vil skabe gode sunde boliger til alle grupper i befolkningen

### 2. Vision

Vi vil skabe de bedste rammer for vore beboere. Med kerneværdierne; ansvarlig, troværdig og kompetent som overordnede ledetråde, vil vi sikre høj kvalitet og bæredygtighed inden for byggeri og administration af gode almene boliger.

Vi ønsker at udbrede kendskabet til Århus Omegns position, som tilhørende den bedste del af den almene boligsektor. Vi vil være kendte og anerkendte for mere end det at leje boliger ud, og vi vil forfølge vores kerneværdier; ansvarlig, troværdig og kompetent.

Vi ønsker at udvikle beboerdemokratiet ved at informere og engagere vore beboere, og vi vil udvikle og motivere medarbejderstaben, så den kan imødekomme fremtidens udfordringer. Løsningen af Århus Omegns vision skal bygge på og tage afsæt i vores værdigrundlag.

### 3. Værdigrundlag

#### Ansvarlig

Ansvarlighed er et kernefokus for Århus Omegn. Vi tager ansvar for vore beboere og for mennesker omkring os. Vi arbejder aktivt for at fremme vore beboeres livskvalitet og sikre, at alle vore beboere er integrerede i samfundet omkring os.

For Århus Omegn er samfundsansvar vigtigt. Vi ønsker at hjælpe mennesker på kanten af arbejdsmarkedet og prioriterer bl.a. dette i byggeprojekter. Som boligforening involverer vi os i udviklingen af byen og de områder, der ligger omkring vores afdelinger, og vi er en positiv medspiller for kommunen og andre, som ønsker at udvikle Aarhus.

Klima og miljø er et område som vi prioriterer, og vi ønsker gennem vore handlinger at vise ansvarlighed både for nuværende og kommende generationer.

Medarbejdere er en afgørende ressource for Århus Omegn. Derfor har medarbejderpleje stor betydning, og vi lægger vægt på, at give vore medarbejdere gode vilkår i jobbet. Vi bekymrer os om vore medarbejders trivsel og bestræber os på at sikre trygge rammer således at alle medarbejdere kan yde optimalt.

#### Troværdig

Århus Omegn vil være kendt som en troværdig og seriøs boligforening som har fokus på pålidelighed og fornuft. Vi vægter åbenhed højt og prioriterer et højt informationsniveau over for beboere, kommunen, samarbejdspartnere og det øvrige samfund.

Vi har et løbende fokus på optimering og nytænkning med et stort fokus på helheder og samarbejde.

Bæredygtig drift er et kernefokus for os, vore beboere skal kunne være trygge ved, at Århus Omegn også er en velfungerende og velfunderet boligforening om både 10 og 20 år.

## Kompetent

I Århus Omegn har vi høje ambitioner. Med henblik på at tilhøre den bedste del af den almene sektor lægger vi vægt på, at udvikle vore medarbejderes og beboerdemokraters kompetencer.

For at sikre vores placering som tilhørende den bedste del af den almene sektor, har vi et konstant fokus på, hvordan vi kan udvikle og nytænke organisationen, beboerdemokratiet og vore boliger. Vi tilstræber hele tiden at optimere organisationen og tilbyde en bedre service for beboerne. Derfor har vi stort fokus på, hvordan ny teknologi kan forbedre det produkt, vi leverer.

## 4. Temaer

### Tema 1: Den gode bolig

#### A. Råderet

Mål: Udarbejde procesbeskrivelse omkring udbredelse og kendskab til råderet

Gennemført inden: Oktober 2016.

Mål: Et råderetskatalog for hver afdeling

Gennemført inden: Marts 2017 (afdelingsmøder 2017)

Mål: Udarbejde procesbeskrivelse omkring vedtagelse af udvendigt råderetskatalog

Gennemført inden: Oktober 2016

#### B. Billig Bolig

Mål: Udarbejde en analyse af begrebet billig bolig (flex bolig). Både betydning og mulighed i anlæg og drift.

Gennemført inden: Sommeren 2017.

#### C. Geografisk spredning og nybyggeri

Mål: Byg den rigtige boligtype det rigtige sted

- Bygger gerne i andre byer, hvis driften er fornuftig.

Gennemført i: 2018

Mål: Lav analyse og checkliste til nybyggeri og renoivering. Formål er at sikre, at vi har overvejet, hvad vi bygger hvor.

Gennemført i: 2018

Mål: Oprette følgegrupper i forprojektering.

Gennemført i: 2018

Mål: Vi skal bygge differentierede boliger, hvor det er en mulighed, skal vi bygge fra vugge til grav.

Gennemført i: 2018

D. Fremtidssikring og renovering

Mål: Udarbejde en oversigt over, hvilke afdelinger der skal renoveres og fremtidssikres, og hvornår det skal ske.

Gennemført i: 2016

E. Forbrugsdata

Mål: Det skal være muligt for alle beboere at kunne følge sit forbrug i henhold til lovgivningens regler.

Gennemført i: 2018

F. Oplysning om A- eller B-ordning på tilbud

Mål: Oplysninger om hvad A- og B- ordning er skal indskrives i tilbud

Gennemført inden: Sommeren 2016

**Tema 2: Livet i afdelingerne**

A. Sociale klausuler

Mål: Sociale klausuler indskrives i entreprisekontrakterne i alle nybyggerier/renoveringer. Indskrive at rekruttering skal ske primært fra egne afdelinger.

Gennemført: Fra nu

B. Licitationer/nye kontrakter

Mål: Når der indgås kontrakter med firmaer om drift og vedligehold, eksempelvis vedligehold af grønne områder og VVS, indskrives at firmaet skal have lærlinge og praktikanter ansat.

Gennemført: Fra nu

C. Egne firmaer

Mål: Gennemføre en analyse af, om vi skal have eget firma til eksempelvis trappevask og grønne områder.

Gennemført i: 2019

D. Behov/mulighed for lærlinge/elever/praktikanter i Århus Omegn og blandt samarbejdspartnere.

Mål: Gennemføre en analyse af behov/mulighed for lærlinge/elever/praktikanter i Århus Omegn og hos samarbejdspartnere.

Gennemført inden: Ordinært Repræsentantskabsmøde, februar 2017

E. Boligsocialt arbejde/indsats

Mål: Sikre det gode naboskab/nabohjælp. Eksempelvis:

- Database med nabohjælp
- Modtage nye beboere

- Udfordre ensomhed. Korps af besøgsvenner. Ældresagen, Røde Kors, Kirkens Korshær?

Gennemført inden: Kommissorium for arbejdet fremlægges på ordinært Repræsentantskabsmøde, februar 2017

#### F. Arrangementer

Mål: Arbejde med hvilke typer af arrangementer Århus Omegn skal tilbyde beboerne

- Forskellige tilbud - skal styrke fællesskabet.

Gennemført i: 2017

#### G. Beboersammensætning

Mål: Undersøgelse af, om ¼-dels boliger skaber skævvridning i afdelingerne.

Gennemført i: 2018

Mål: Undersøgelse af behov for og mulighed for at ansætte en konfliktmægler, eventuelt i samarbejde med de andre boligforeninger i 5. kreds.

Gennemført i: 2016

Mål: Indhente erfaringer med social vicevært og undersøgelse af, om det skal udbredes.

Gennemført i: 2018

### **Tema 3: Fremtidens beboerdemokrati og drift**

A. Det er attraktivt at være beboerdemokrat i Århus Omegn.

Mål: Undersøgelse af, hvordan det gøres attraktivt at være beboerdemokrat

Gennemført i: 2016

Mål: Arbejde med den uddannelse vi tilbyder beboerdemokraterne

Gennemført i: 2017

Mål: Opstarte ERFA grupper for beboerdemokrater på tværs af afdelinger

Gennemført i: 2018

B. Etablering af testafdeling(er)

Eksperimenterer med:

- Beslutninger
- Nærvær
- Budget
- Teknologi
- Kvarters råd med kompetence/indflydelse i større afdelinger

Mål: Afklaring af, hvilke områder der skal gennemføres test på

Gennemført i: 2016

C. Henlæggelser og huslejeniveau

Mål: Lave en analyse af husleje og herunder henlæggelser. Ønske om at sammenligne vores huslejeniveau og henlæggelser via Landsbygefondens tvillingeværktøj

Gennemført i: 2018

D. Fremtidens administration og service

Mål: At beskrive fremtidens administration og service. Hvilken service leveres af Århus Omegns ansatte, og hvad koster det? Fysisk placering af administrationsbygningen.

Gennemført inden: Kommissorium udarbejdet i 2016

*Vedtaget på repræsentantskabsmødet den 4. april 2016.*