



AAB
Arbejdernes
Andels-Boligforening

Værdier og målsætninger

**Vi har hermed fornøjelsen af at præsentere
værdi- og visionsgrundlaget for AAB.
Vi håber, at alle vil bruge det som inspiration
og arbejdsredskab i den fremtidige udvikling
af boligorganisationen**

Efter opfordring fra repræsentantskabet besluttede organisationsbestyrelsen på en temadag den 20. januar 2007 at igangsætte en værdi- og målsætningsproces for AAB.

Den 7. og 8. juni 2007 blev der afholdt et seminar for bestyrelsen og den administrative ledergruppe med management konsulent Åge Dragsted, Dragsted Development A/S, Århus, som faglig arrangør.

Det var fra starten, hvor bestyrelsesseminaret blev planlagt, forudsat at seminaret skulle efterfølges af en proces, hvor repræsentantskabet og medarbejderne skulle inddrages i drøftelse af værdier og fremtidige visioner og mål for AAB's videre udvikling.

For repræsentantskabet blev der afholdt et endags-seminar den 10. november 2007. Her fik de deltagende repræsentantskabsmedlemmer mulighed for at formulere og debattere deres bidrag til det fremtidige værdigrundlag og visioner/målsætninger for AAB.

Den 23. november 2007 blev der afholdt en temadag for medarbejderne. På denne temadag skulle medarbejderne fremkomme med deres forslag til værdier for AAB. Værdier har jo kun mening, hvis de

præger medarbejderne og deres daglige arbejde i organisationen.

Med input fra både repræsentantskabet og medarbejderne har bestyrelsen haft et solidt grundlag og et fylde og nyttigt materiale til færdiggørelsen af arbejdet med mission, værdier, vision og mål, hvilket skete på bestyrelsesmødet den 26. marts 2008.

Vi vil gerne takke repræsentanter og medarbejdere for alle bidragene, og for det engagement og den opbakning, der har præget hele processen. Også en stor tak til konsulent Åge Dragsted for at have ført os igennem processen og frem til det resultat, som vi er stolte af.

Værdierne er nu fundamentet for de fremtidige udviklingsmæssige tiltag for medarbejdere, ledere og organisationsbestyrelse, og giver os en ramme, inden for hvilken arbejdsopgaverne kan løses fremadrettet og fleksibelt, og udstikker samtidigt rammerne for vores adfærd over for beboere og de boligsøgende.

Vi vil til stadighed arbejde med at forankre værdierne som en del af kulturen i AAB.

Joan Nielsen
formand

Aage Kristoffersen
forretningsfører





Værdigrundlag

Mission ●

Værdier ●

Visionsgrundlag

Vision ●

Målsætninger ●

Mission

Det er AAB's mission at udvikle, udleje og administrere almene boliger i det midtjyske område.

- Som almen boligorganisation er vi åbne for alle og styres efter demokratiske regler.
- De økonomiske midler forbliver i organisationen, og huslejen fastsættes efter de faktiske omkostninger.
- Vi rådgiver den boligsøgende om den løsning, der bedst opfylder den enkeltes boligbehov i den aktuelle situation.
- Vi arbejder for at udvikle og vedligeholde vore boliger efter tidens krav, samt for at være effektive og nytænkende i vores drift.



Værdier

Handlekraftig

- Vi ser muligheder i fremtiden, og vi er parate til at handle og gå nye veje for at opnå vore mål.
- Vi udvikler løbende organisationen og medarbejderne, for at oparbejde en voksende kompetence og en fremtidsorienteret organisation.
- Vi vil at engagement og begejstring skal være en naturlig del af vores hverdag.
- Vi har en oprigtig interesse i og vilje til at opfylde den enkeltes relevante behov på en smidig, enkel og fornuftig måde.

Åbenhed

- Vi er åbne og oprigtige over for alle.
- Vi ønsker dialog og udviser fleksibilitet og tolerance i opgaveløsningen.
- Vi bakker op om den demokratiske beslutningsproces.
- Vi tilstræber et højt informationsniveau over for såvel beboere som medarbejdere.
- Vi forholder os som organisation til vort samfundsmæssige og sociale ansvar.

Fællesskab

- Vi vil være kendte for rummelighed, gensidig omsorg og fællesskab.
- Vi værdsætter hinanden og har respekt for forskellighed og andres holdning.
- Vi bidrager alle aktivt ved at motivere, støtte, bakke op og hjælpe hinanden.
- Vi vil skabe et stærkt sammenhold til daglig glæde for såvel beboere, medarbejdere som samarbejdspartnere.

Ansvarlighed

- Vi sætter vore beboere og boligsøgende i centrum
- Vi udvikler løbende vores service til at være af såvel faglig som menneskelig høj kvalitet.
- Vi handler professionelt og ærligt
- Vi er ansvars- og omkostningsbevidste.
- Vi har tillid til, at såvel medarbejdere som beboere tør og vil tage et ansvar.
- Vi holder hvad vi lover, og når vi begår fejl, retter vi den.
- Vi siger fra, når det er relevant.

Målsætninger

Der skal være plads til alle, og vi skal være åbne overfor individuelle udfoldelsesmuligheder både i og uden for boligen. Vi skal derfor informere om de muligheder, som lovgivningen giver omkring råderet og godtgørelse herfor.

Vision

AAB vil være en stærk og fremsynet boligorganisation, der administrerer, udvikler og reoverer et bredt spekter af boliger til et attraktivt og miljøbevidst alment boligudbud.

Med udgangspunkt i det midtjyske område vil vi samarbejde med ligestillede organisationer om udvikling af konkurrencedygtigt og norm-sættende byggeri og administration

Afdelingerne skal fremstå som attraktive boligområder. Attraktive, fordi boligområdet er trygt, præget af kvalitet, komfort og høj vedligeholdelsesstandard, et velfungerende beboerdemokrati, udstrakt råderet, økonomisk stabilitet og gode sociale forhold.

Vi vil fortsat være i tæt dialog med Silkeborg Kommune for at få maksimal andel i de nye kvoter til alment boligbyggeri.

Vort mål er at kunne tiltrække, fastholde og uddanne kvalificerede medarbejdere inden for relevante faggrupper. Medarbejderne skal sikres arbejdsvilkår, der sikrer sammenhæng mellem arbejds- og privatliv, og som fastholder medarbejdernes kompetencer. Vi vil arbejde for at fremme vore medarbejders psykiske og fysiske velbefindende og for at få et sygefravær under middel for sammenlignelige brancher.

Indflyttere og fraflyttere skal have den optimale service ved henholdsvis indgåelse og afslutning af lejeforholdet. Det gælder ved nøgleudlevering, indflytning, indflytningssyn og udbedring af eventuelle fejl og mangler i boligen samt ved fraflytningssyn. Det skal være en god oplevelse for alle. En glad og tilfreds beboer, men også en fraflytter er den bedste reklame for os.

Vor hjemmeside og fælles opnotering skal kunne give information om ventetider, beskrivelse af og oplysninger om vore afdelinger, priser, mulighed for betaling m.v.

Vi vil fortsætte det lokale samarbejde med de øvrige boligorganisationer i det midtjyske område og være en troværdig samarbejdspartner.

Samarbejdet skal fortsat udvikles, da den optimale drift skabes i samarbejde mellem beboerne, deres repræsentanter, ejendomsfunktionærene, håndværkerafdelingen og administrationen.

Målsætninger

Vi vil via Silkeborg Kommune og Boligselskabernes Landsforening forsøge at påvirke lovgivningen omkring de almene boliger, således at vi kan få mere forsøgsbyggeri, ophævelse af maksimumbeløbet, en mere lempelig finansieringsform og en generel større frihed for boligorganisationerne.

Vi vil tilbyde samtlige afdelinger tilgang til vores centrale EDB-system, således at afdelingerne kan modtage og indhente information, have enkle kommunikationsveje og føre tilsyn med afdelingens driftsøkonomi.

Der skal foretages opfølgning og evaluering af målsætningerne i den obligatoriske forvaltningsrevision, ligesom forretningsgangsbeskrivelser på væsentlige områder skal udfærdiges og revideres. Vi vil løbende fokusere på kvalitet, effektivitet og omkostningsbevidsthed.

Det er vort mål at der skal foreligge energimærker for alle vore afdelinger, jf. energimærkningsordningen (EMO).

Det er vort mål at gennemføre forebyggende sundhedseftersyn i hver bolig med opfølgning hvert andet eller tredje år.

Formålet med eftersynet er at forebygge evt. problemer med fugt og skimmel, men herudover vil der også ved eftersynet være en mulighed for at have en dialog med den enkelte beboer om forhold omkring boligen og boligområder, der måske kan gøres bedre.

Det er vort mål at optimere den interne energiledelsesordning, som omfatter månedlige registreringer af afdelingernes forbrug, driftsforhold for energi og vandforbrugende installationer (vaskerier, ventilation, fælles belysning m.v.), forslag til energiforbedringer samt besparelser på affaldsmængder.

Kriterier for udbud skal fastsættes i forretningsgange, idet vi tilkender altid at overholde tilbudslovens bestemmelser.

Fra målsætninger til handling

Hos AAB ved vi, at det ikke kun er vigtigt at have et godt målsætningsprogram, men at det efterfølgende arbejde med at føre det ud i livet er endnu vigtigere.

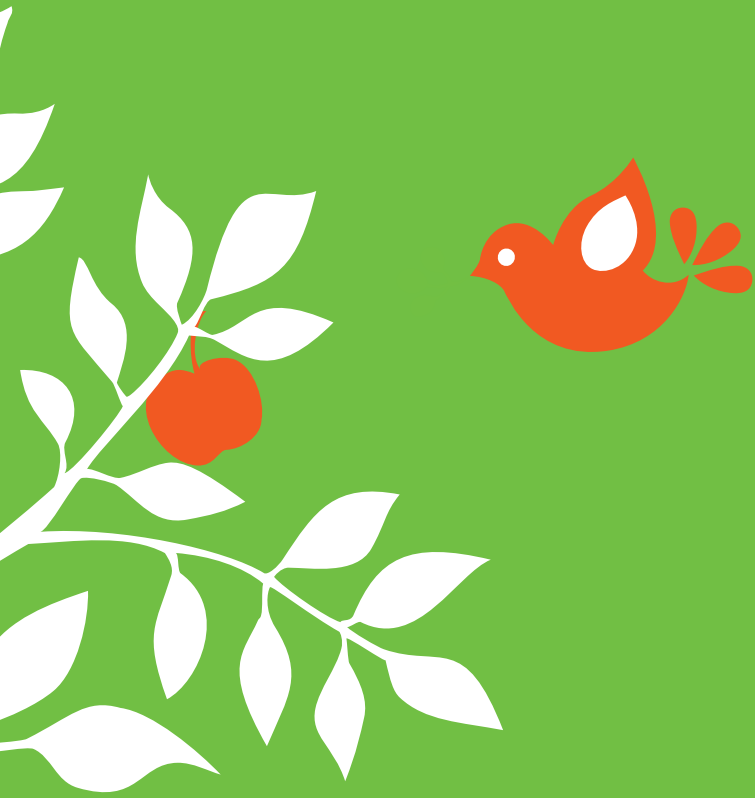
Derfor har vi udarbejdet en handlingsplan, der sætter konkrete handlinger bag alle målsætninger, således at de alle kan være gennemført inden for perioden frem til 2012.



Handlingerne er konkretiseret i projekter med tidsplan og budget for ressourceindsatsen.

Allerede i løbet af 2008 vil vi gennemføre og iværksætte en række tiltag, der vil være mærkbare for beboerne. Heraf kan f.eks. fremhæves:

- Beboertilfredsanalyse – undersøgelse af beboernes tilfredshed med administrationen og den daglige drift.
- Fælles opnotering til almene familieboliger med Arbejdernes Byggeforening – som medlem af AAB får man mulighed for at søge dobbelt så mange boliger.
- Ny hjemmeside – væsentlig forbedret information for beboere og boligsøgende samt mulighed for online betaling.
- Nyt beboerblad – yderligere information til beboere
- Forsøg med forebyggende sundhedstjek i boliger – forebygge eventuelle problemer med fugt og skimmel.
- Afdelingsformændene gives adgang til egen afdelings økonomi – afdelingerne kan modtage og indhente yderligere information om afdelingens driftsøkonomi via vores centrale IT-system.
- Ny indflyttermappe – bedre og mere overskuelig information til nyindflyttere.
- Ny fraflytterinformation – mere konkret information til fraflyttere.
- Råderetskatalog for hver afdeling – udarbejdelse af katalog, der viser hvilke forandringer og forbedringer den enkelte beboer må foretage i og uden for sin bolig, hvem der finansierer og i øvrigt hvordan man skal forholde sig, når man har ønsker til forandringer og forbedringer, som man gerne vil i gang med at gennemføre. De første råderetskataloger er udarbejdet.



Arbejdernes
Andels-Boligforening

Estrupsgade 12
8600 Silkeborg
Tlf. 87 22 72 72
www.aab-silkeborg.dk