

Østjysk Bolig har fået en beboervalgt organisationsbestyrelse pr. 1. januar 2024.

Noget af det første, bestyrelsen har taget fat på, er at lave et nyt målsætningsprogram for organisationen. Heri opstilles fire overskrifter, som organisationsbestyrelsen vil arbejde ud fra i løbet af de næste år. De fire overskrifter er demokrati, bæredygtighed, fællesskab og organisation.

God læselyst!

Demokrati

Østjysk Bolig som beboerdemokratisk fyrtårn

Beboerdemokratiet er grundstenen i det almene. Det er beboerne, der bestemmer – både ude i afdelingerne, i organisationen og i Lejerbos hovedbestyrelse. For at sikre, at demokratiet er levende og stærkt, skal det løbende udvikle sig, og vi skal holde det interessant, så der altid er beboere, der har lyst til at deltage i det og tage ansvar.

De beboervalgte bestyrelser er det beboerdemokratiske ansigt både udadtil og indadtil.

Demokraterne har et særligt ansvar for at styrke og fremme den demokratiske samtale og proces, hvor man taler sig til rette om uenigheder og lytter til forskellige synspunkter.

Der sigtes efter at skabe en nærværende og engageret dialog på afdelingsmøderne, så man kan tiltrække flere beboere.

Det gør vi ved, at:

- afdelingsbestyrelserne engagerer beboerne lokalt.
- organisationsbestyrelsen støtter afdelingsbestyrelserne med forskellige tiltag.

Målet er at engagere beboere lokalt, og at styrke kontakten og samarbejdet på tværs af afdelingerne. Beboerne skal opleve, at deres idéer og forslag tages seriøst, og at der er vilje til at lytte og tage dem med i overvejelserne.

Det er afgørende at investere i en god og konstruktiv kommunikation både digitalt og analogt.

For at styrke demokratiet mest muligt, sættes følgende i værk:

- Afdelingsbestyrelserne skal tage initiativ til at arrangere møder og arrangementer, hvor beboerne kan mødes og drøfte emner af fælles interesser samt informere om, hvad det betyder at bo alment.
- Organisationsbestyrelsen tager initiativ til et katalog af tilbud, der kan støtte afdelingsbestyrelserne i deres arbejde, og dermed den demokratiske proces.
- Der oprettes en mentorordning, hvor et medlem af organisationsbestyrelsen tilknyttes afdelingerne.
- Afdelingsbestyrelserne tilbydes dialogmøder med organisationsbestyrelsen omkring specifikke emner af fælles interesse.
- En styrkelse af den demokratiske proces forudsætter ubetinget, at fremmødet på afdelingsmøderne øges.
- Der arbejdes på at få afdelingsbestyrelser i alle afdelinger.
- Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne mødes årligt for at styrke fællesskab og demokrati samt debattere boligpolitiske spørgsmål.
- Beboerdemokraterne rustes til at styre og udvikle afdelingerne.
- Afdelingerne skal have velkomstfoldere til nye beboere.
- Der etableres en "bank" af uformelle løbesedler, små "teasers", som kan deles ud 2-4 uger før afdelingsmøderne for at øge opmærksomheden.

Bæredygtighed

Østjysk Bolig skal være grønnere, vildere og mere bæredygtig

Vi vil arbejde med meget konkrete tiltag for at sænke Østjysk Boligs samlede CO₂-aftryk. Det vil vi gøre ved blandt andet at se på, hvordan vi bygger og renoverer, og på hvordan vi drifter vores afdelinger. Vi vil have mere natur ind i byen og vi vil have så meget grønt liv mellem blokkene som muligt.

Det gør vi ved, at:

- vores energi skal være grøn og effektiv.
- vi skaber vild natur og biodiversitet.
- vi har en grøn, social drift.
- vi bygger og renoverer så bæredygtigt som muligt.

Grøn effektiv energi:

- Der udarbejdes plan for solceller i afdelingerne.
- Energiregnskab og indsatser
 - Der udarbejdes overblik over forbrug i afdelingerne.
 - Der igangsættes indsatser, der begrænser energiforbruget i alle afdelinger. Der udarbejdes pjecer, og varmemestrene følger op. Driften laver en plan.
 - Der indarbejdes energibesparende tiltag i driften, herunder at begrænse vand, vand-armaturer, toilet.
- Der ses på, hvordan der kan implementeres intelligent energistyring i boligerne.

Natur/vild:

- Afdelingerne omlægges til mere biodiversitet og vild natur, flere træer og buske. Der sikres rekreative ophold.
- Helhedsplanerne skal også sikre fokus på biodiversitet og vild natur.
- Der ses på vand, herunder hvordan der kan opsamles og ske genbrug af regnvand.
- Det undersøges, om der er mulighed for at få grønne tage på nogle afdelinger.

Grøn social drift:

- Det skal gøres nemt at affaldssortere. Lompepengejobs til unge. Varmemestrene har ansvaret.
- Støt beboerinitiativer for fælleshaver, deleøkonomi, fælles transportløsninger.
- Socialt fællesskab om genbrug og reparationer. Genbrugspladser med mulighed for at afhente.
- Automatisering af grøn vedligeholdelse og en plan for overgang til elkøretøjer.
- Indkøbsaftaler med fokus på bæredygtighed, mindre CO₂, elleverandører (grøn strøm).
- Langtidsholdbare indkøb af materialer.
- Opsætning af elladestandere i afdelingerne.

Vi bygger og renoverer grønt, socialt og bæredygtigt:

- Genanvendelse af energibesparende bygningsdele og elementer.
- Efterisolering i afdelinger med stort energiforbrug.
- Udskift til energieffektive alternativer for at minimere varmetab.



Fællesskab

Østjysk Bolig skal fremme fællesskab for alle

Det gør vi ved, at:

- understøtte fællesaktiviteter for alle.
- styrke fællesskaber mellem afdelinger og bestyrelser.
- kommunikere klart.
- skabe god samarbejdskultur og styrke afdelingerne.

Understøtte fællesaktiviteter for alle:

- Understøtte fællesaktiviteter for alle beboere i boligorganisationen
 - For eksempel gennem konkrete tiltag som olympiade, store byttedag, festival og så videre.
- Understøtte boligsociale fællesskaber på tværs af afdelinger
 - For eksempel gennem udpegning af mødesteder og organisering, uddannelse af socialvice-værtfunktion til varmemestre og så videre.
 - Sociale indsatser rettet mod de svagere beboere.
- Udvikle et idékatalog af formater til at fremme fællesaktiviteter
 - For at lette arbejdet med at arrangere aktiviteter i afdelingerne.

Kommunikere klart:

- Fremme kommunikation om aktiviteter
 - Intent i afdelinger og på tværs af de enkelte afdelinger.
- Tilbyde at uddanne et ambassadørkorps til modtagelse af nye beboere i boligorganisationen
 - Herunder at byde velkommen og informere om beboerdemokratiet.

Styrke fællesskaber mellem afdelinger og bestyrelser:

- Styrke fællesskab mellem afdelingsbestyrelser
 - Ved mentorordninger, samling i afdelingsklynger (geografisk nærhed) samt årlige eller halv-årlige konferencer/netværksmøder for alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

Skabe god samarbejdskultur og styrke afdelingerne:

- Udvikle og afprøve nye formater til afdelingsmøder
 - For herigennem at tiltrække flere.
- Understøtte og facilitere god og ordentlig afvikling af afdelingsmøder
 - For eksempel via efteruddannelse af organisationsbestyrelsesmedlemmer, som kan stilles til rådighed som dirigenter.
- Skabe en god samarbejdskultur i afdelingsbestyrelserne og styrke deres samlede kompetence
 - For eksempel gennem uddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og udarbejdelse af materiale om god tone til møderne



Organisation

Østjysk Bolig mod fremtiden

Østjysk Bolig skal være en tryk, gennemsigtig og solid organisation, der er kendetegnet ved åbenhed, tillid og læring mellem administration, drift og beboerne. Det skal være let at være beboer hos os, og vi skal være kendetegnet ved, at man altid får god service, når man er i kontakt med os.

Det gør vi ved, at:

- give en ekstraordinært god service.
- have styr på pengene.
- skabe en effektiv drift.

God service:

- Mød mennesket hver gang, og styrk kommunikationen mellem administration/drift og beboere.
 - Der laves en servicepolitik, der beskriver, hvad man kan forvente som beboer.
 - Der laves et nyhedsbrev med orientering om, hvad der foregår i både administration, drift og de enkelte afdelinger.
 - Varmemestrene er ansigtet udadtil i afdelingerne.
- Styrk kendskabet til medarbejderne i administrationen og driften.
 - Digitale introduktioner på medarbejdere på hjemmesiden.
 - Få relevante medarbejdere med i de store aktiviteter.
 - Præsenter relevante medarbejdere til ordinære afdelingsmøder.
- Undersøge muligheden for at tilbyde digitale møderum til afdelingerne, administrationen, driften og organisationsbestyrelsen.

Styr på pengene:

- Økonomisk genopretningsplan, der følges tæt. Effektiviser driften og få oparbejdet en positiv dispositionsfond. Økonomiske kontrolforanstaltninger i organisation, drift og afdelinger.
- Skab gennemsigthed og formidl den økonomiske udvikling gennem dialog og viden.
- Skab tryghed om Østjysk Bolig som selvstændig boligorganisation.
- Mindske tomgang og være proaktiv med udlejning.

Effektiv drift:

- Skab tryghed om drift. At den er ordentlig, sikker og effektiv.
- Beslutningerne tages, hvor det giver mening, hvilket resulterer i kortere arbejdsgange og hurtigere svar.
- Kontrol med vedligeholdelseskonto – indvendig vedligeholdelse er vores ansvar, og vi vil på sigt:
 - Øge vedligeholdelsesstandarder i boligerne.
 - Nedbringe tab ved fraflytninger.
 - 'Gribe' svage beboere, inden det går helt galt.
- Insourcing af relevante arbejdsopgaver, som giver tryghed, hurtigere respons og øget effektivitet.
- Fælles ansvar – beboerne skal opfordres/nudges til at tage fælles ansvar for såvel egne boliger som fællesarealer og faciliteter.

