



SALUS Boligadministration A.m.b.a.

Strategi

2023

Indhold

Introduktion	4
Første værdi: Kvalitet	4
Anden værdi: Kundefokus.....	5
Tredje værdi: Åbenhed og troværdighed	5
Fjerde værdi: Kompetence.....	5
Femte værdi: Trivsel	6
Sjette værdi: Service	6
Digitalisering	7
Visioner	7
Principper	7
Strategiske indsatser/handlingsplaner	8
Nybyggeri og renovering	8
Visioner	8
Principper	8
Strategiske indsatser/handlingsplaner	9
Konkurrence på boligmarkedet	9
Visioner	9
Principper	9
Strategiske indsatser/handlingsplaner	10
Boligsocialt	10
Visioner	10
Principper	10
Strategiske indsatser/handlingsplaner	10
Beboerdemokrati.....	11
Visioner	11
Principper	11
Strategiske indsatser/handlingsplaner	12
Økonomi og henlæggelser.....	13
Visioner	13
Principper	13
Strategiske indsatser/handlingsplaner	14
Udlejning og tomgang.....	16

Visioner	16
Principper	16
Strategiske indsatser/handlingsplaner	16
Lokalkontorer	17
Visioner	17
Principper	17
Strategiske indsatser/handlingsplan	17
Afdelingssammenlægning.....	17
Visioner	17
Principper	17
Strategiske indsatser/handlingsplan	17

Introduktion

Strategi kan forstås som en plan for at opnå mål. Strategien eksisterer forud for de handlinger, som skal bane vejen. Formålet med strategien er at skabe et overblik over, hvor virksomheden skal hen i fremtiden. Strategien skal svare på spørgsmålet "Hvad vil vi gerne være?". At kende svaret på det, gør det muligt at fokusere ressourcerne mod et fælles mål, og det sætter retning på alle handlinger i virksomheden.

Hos SALUS er det vigtigt, at strategien går hånd i hånd med værdigrundlaget. Enhver boligorganisations bestyrelse har brug for optimal tryghed omkring jura og lovgivning, udlejningsregler, driftsledelse og tilsyn, troværdige langtidsbudgetter, overenskomster og sikker regnskabsførelse. Derfor har vi skabt et fælles administrationsselskab! Det giver også på sigt en billigere administration, en mindre sårbar administration og en større konkurrenceevne.

Første værdi: Kvalitet

Kvalitet er, at vi laver ting, der dur. Vi gør det til tiden og altid på den mest hensigtsmæssige måde. Vi forpligter os til at tvinge vanetanken om på ryggen og tænke nyt. Kvalitet er, når vores beboere er glade - for så er vi glade.

Kvalitet i dagligdagens trummerum er:

- den adgang til mobilt bredbånd, vi tilbyder, inden folk begynder at efterspørge det.
- når vi lytter og noterer os ideen om, at alle gangbesværede skal have adgang til eldrevne kørestole.
- bunken af savsmuld og skruer, vi fejer op, når bordpladen svæver stolt over de nye køkkenskabe.
- når vi stopper håndvaskens dryppen og på vejen ud af boligen lige efterspænder holderen til viskestykkerne.



Anden værdi: Kundefokus

Kundefokus er, at vi handler til beboernes bedste i alt, hvad vi foretager os. Vi forstår, at alle mennesker er forskellige og derfor skal behandles forskelligt. Vores hjælpsomhed stopper ikke ved folks politiske overbevisning, troen på en anderledes gud eller blot en dårlig start på dagen. Vi er til for alle. Kundefokus er, når vi lytter til beboerne - for så lytter de til os.

Kundefokus i dagligdagens trummerum er:

- når vi har overblikket til at se, at en fælles terrasse på taget vil bringe beboerne tættere sammen.
- de ører, der folder sig venligt ud på skranken, når Hr. Larsen beklager sig over larmen fra overboen.
- når vi hænger i Fru Larsens lampe for at skifte til en elsparepære og tydeligt fortæller hende, hvor hun kan finde mere information om mindre elforbrug.
- de hænder, der lige drejer håndværket en lille tand, så det passer til den enkelte beboers ønsker.

Tredje værdi: Åbenhed og troværdighed

Åben og troværdig betyder, at alle føler sig velkomne og kan stole på, at det vi siger, er det vi gør. Tingene siger vi lige ud og kommer på den måde hinanden i møde. Ved spørgsmål svarer vi hurtigst muligt. Vi skal være så imødekommende, at beboerne åbner sig, og præcis så professionelle, at de ikke tvivler på vores tavshedspligt. Vi skal turde stå ved vores fejl - kun sådan bliver vi troværdige.

Åbenhed og troværdighed i dagligdagens trummerum er:

- når vi lover at kigge på et ønske om at lave et kæmpe bålsted midt mellem boligblokkene.
- den åbne dørs politik, hvor alle bliver mødt med åbne arme, når en person trænger til at lette hjertet for sine bekymringer.
- når vi støder på beboeren i opgangen og venligt fortæller ham, at vi udvider åbningstiderne om to uger.
- når vi vender tilbage og retter eventuelle fejl ved beboerens nye køkkenskabe.

Fjerde værdi: Kompetence

Kompetence er den viden, som gør, at vi kan gøre vores arbejde endnu bedre. Det er kollegaen, der deler sine erfaringer, det er respekten for andres kunnen, det er den nysgerrige næses søgen efter information. Det handler om at dygtiggøre sig hele livet. Verden ændrer sig, og det skal vi være parate til. Du har ansvaret for at træne dine kompetencer - så du kan tage de rigtige beslutninger.

Kompetence i dagligdagens trummerum er:

- når vi støvsuger markedet for den ypperste løsning inden for termovinduer.
- den kollega, der henvender sig til Word-hajen Jette for at få hjælp til brevflertning.
- når vi fornemmer, hvilket tidspunkt på dagen, beboeren helst vil have, vi kigger forbi lejligheden.
- den person, der lader kollegaen komme til, fordi han har mest erfaring med at skære hullet i bordpladen til håndvasken

Femte værdi: Trivsel

Trivsel er, når vi har det godt sammen. Når kollegaen byder på et klem i et trist øjeblik, eller chefen råber "godt gået", når du har gjort dit arbejde til UG. Det handler om at respektere hinanden og den arbejdssituation, man er i. Trivsel drejer sig om få snakket om tingene, så snart de opstår. Snak ikke om hinanden – men med hinanden.

Trivsel i dagligdagens trummerum er:

- når vi sætter os ned ved samme bord og finder den bedste løsning, når vi skal have lagt nyt tag på en bygning.
- de taknemmelige øjne vi sender, når en kollega kommer forbi vores bord med en frisk kop kaffe og en finurlig kommentar.
- den støtte og opbakning vi viser, når herren fra nummer 27A igen klager over, at der er et muldvarpeskud i græsplænen foran sit vindue.
- når vi hjælper kollegaen med at pakke firmabilen, den dag han skal aflevere børnene i dagplejen.

Sjette værdi: Service

Service er, når vi opfylder beboerens ønsker – og gør det med et smil. Vi ser service som et samarbejde mellem beboernes behov og vores evne til at informere. Alle vores kommunikationskanaler skal være opdaterede, og informationen skal være synlig og tilgængelig for vores kunder. Service rækker ud over det forventede. Når vi er hjælpsomme, imødekommende og seriøse - så er kolleger og beboere det også.

Service i dagligdagens trummerum er:

- at vi giver os tid til at forklare, hvordan de sidste energikrav berører os, når en bolig skal renoveres.
- når vi, med blød stemme, griber telefonrøret og siger: "Velkommen til SALUS Boligadministration, hvordan kan jeg gøre din dag bedre".
- når vi, på vej mod vores næste job, lige fikser Hr. Hansens ringeklokke, fordi han stopper os i opgangen.
- når vi ringer til beboeren og tydeligt aftaler, hvornår vi kan komme forbi og installere det nye toilet.

Selskabs- og organisationsbestyrelserne i SALUS holdt i perioden 2020-2022 en række møder for at tegne den kommende strategi. Herunder finder du en oversigt over de områder, som strategien berører:

- Digitalisering.
- Nybyggeri og renovering.
- Konkurrence på boligmarkedet.
- Boligsocialt.
- Beboerdemokrati.
- Økonomi og henlæggelser.
- Udlejning og tomgang.
- Lokalkontorer.
- Afdelingssammenlægninger.

Digitalisering

Visioner

- Styrket cyber- og informationssikkerhed.
- Sammenhængende service for borgere og administration.
- Mere tid til kerneopgaven gennem øget brug af teknologi.
- Accelerering af grøn omstilling gennem digitale løsninger.
- Et stærkt, etisk og ansvarligt digitalt fundament.
- Rustet til en digital fremtid.

Principper

- Det digitale skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet.
 - Digitale investeringer skal fokuseres der, hvor de kan løse konkrete problemer og lette hverdagen for beboerne og administrationen.
 - Digitaliseringen skal styrke - og bidrage til vækst, produktivitet og konkurrenceevne.
 - Alle uanset digitale kompetencer skal kunne begå sig.
- Den digitale udvikling skal ske med fokus på sikkerhed, ansvarlighed og etik.
 - Data og digitale løsninger skal udvikles og anvendes på en ansvarlig og gennemsigtig måde, så alle ved, at deres oplysninger behandles ansvarligt.
 - Sikkerheden i digitale løsninger skal styrkes og være i centrum i udviklingen af nye digitale løsninger.
- Data er et fælles gode, som skal bidrage til vækst og innovation.



- Værdifulde data, der ikke er personhenførbare, skal gøres tilgængelige for at skabe innovation og udvikling.
- Dataindsatser skal koordineres og sikre, at indsatserne er sammenhængende og centrerede omkring dem, de skal skabe værdi for.

Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Oprette en cyber- og informationssikkerhedsfunktion.
- Indsats med fokus på at øge kompetenceniveauet og ledelsesforankringen inden for cyber- og informationssikkerhed.
- Elektronisk syn - bedre udbygget.
- Oprettelse af et Drift-center, for f.eks. indberetning af fejl- og mangler.
- Udbygge "Elektronisk udbud".

Nybyggeri og renovering

Visioner

- Vi bygger bæredygtigt og klimavenligt til gavn for beboer og miljøet.
- Vi bygger tidssvarende boliger til en fornuftig husleje, som er tilgængelige for den målgruppe, vi udlejer til.
- Vi sikrer medindflydelse i boligen ved at inddrage beboerdemokratiet.
- Vi vil ved nybyggeri være med til at fremme den almene sektor i almindelighed.

Principper

- Vi bygger bæredygtigt ved at indtænke genanvendelighed og energieffektive løsninger. Ved valg af løsninger og materialer vil vi sikre en lav CO2-udledning.
- Vi sikrer miljø og klima ved at indtænke LAR (Lokal Afledning af Vand), ved at give plads til naturen igennem biodiversitet og vælge materialer, som har et lille CO2- eller klimaaftryk. Det er materialer, der er mærket miljøvenligt så som Svanmærket, FSC (Forest Stewardship Council), vugge til vugge eller indeklimate mærket.
- Vi opsætter solceller med batteri, hvor det er muligt, så vi sikrer en lav forbrugsomkostning for beboerne.
- Vi sikrer tilgængelighed for vores beboere og fremtidssikrer boligerne ved at indtænke totaløkonomi fra starten ved bl.a. at vælge vedligeholdelsesvenlige løsninger.
- Vi er med til at fremme den almene sektor ved at være på forkant med nybyggeri og renovering. Vi nytænker løsninger og sikrer en god diversitet i projekterne.
- Vi inddrager beboerdemokratiet i valg af materialer, så de får medindflydelse på indretning af boligerne. I projekterne indarbejdes der fællesaktiviteter ved at sætte rammer for at fremme fællesskabet i fællesområderne.
- Vi sikrer, at vi overholder de nyeste myndighedskrav og er med til at sætte barren højt for den almene sektor ved at gå foran som det gode eksempel.



Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Energi- og bæredygtighedsstrategi for renovering og nybyggeri.
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. renoveringer.
- Forretningsgang for byggeudvalg ifm. nybyggeri.
- Fælles grundlag til byggesager herunder aftalegrundlag (AB) systemet, beskrivelser, udbudsbetingelser, digitalt udbud, IKT mm.

Konkurrence på boligmarkedet

Visioner

- Vi vil være den mest attraktive samarbejdspartner i Sønderjylland for kunder, der prioriterer kundenær-, ansvarlig- og digital administration af boliger, som beboerne ønsker at bo og engagere sig i.
- Vi vil være bredt kendt, anerkendt og respekteret i relevante netværk for den ansvarlige udvikling og administration, vi leverer.
- Vi vil opnå effektivisering og optimering i samspil med vores kunder og på deres præmisser.
- Vi vil styrke organisationen gennem en målrettet indsats for at få flere medlemmer med i SALUS-fællesskabet, så vi sammen får et stort og varieret udbud af "hjem til Sønderjylland", der dækker hele regionen.

Principper

- Vi vil være en troværdig samarbejdspartner, som udfordrer og vejleder beboerdemokratiet samtidig med, at vi anerkender de beboerdemokratiske regler. Vi vil fremme handlefriheden, men samtidig stille krav om faglighed, ansvarlighed og dokumentation i forhold til fastlagte politikker og målsætninger.
- Vi værner om det enkelte boligselskabs behov, integritet og selvbestemmelse samtidig med, at vi tilbyder et foreningsbaseret stærkt fællesskab.
- Vi tager ansvar for forskelligheder indenfor et klart defineret kvalitetsniveau, som vi tager udgangspunkt i, i et forpligtende samarbejde om forretningsgange, administrative systemer og design.
- Løsninger skal være forsvarlige og omhandle en vurdering af økonomi, drift, miljø og bæredygtighed.
- Beslutninger skal tages i overensstemmelse med politiske målsætninger.
- Der arbejdes med stordriftsfordele og samlet ressourceudnyttelse på tværs af organisationerne.

Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Målrettet indsats for at øge lejernes kendskab til SALUS på SoMe ved at fortælle de gode historier, og dermed fremme den positive omtale af organisationen.
- Deltage i relevante netværk i alle kommuner for at øge kendskabet til SALUS indenfor erhvervslivet og hos politikkerne.
- Målrette en del af hjemmesiden mod nye kunder, så det er nemt at få overblik over, hvad SALUS tilbyder, og hvordan man kontakter SALUS med henblik på et evt. samarbejde.
- Nedsætte en arbejdsgruppe bestående af beboerdemokrater, medlemmer og ansatte, som sammen kan udarbejde en handleplan målrettet nye kunder og kundepleje af eksisterende kunder.
- Styrke medlemsorganisationen med f.eks. flere medlemsorganisationer. Måske mere aggressivt med mere åbenhed om, at vi gerne vil være større. Lav evt. en arbejdsgruppe fra selskabsbestyrelsen. Anvend hjemmesiden som en salgskanal.

Boligsocialt

Visioner

- Vores boligområder har en blandet beboersammensætning i forhold til socioøkonomisk baggrund, etnicitet m.v.
- Alle borgere med særlige udfordringer/behov anvises boliger, som matcher deres behov.
- Udsatte boligområder løftes løbende gennem boligsociale indsatser og renovering/forbedring af boligmassen.

Principper

- Gennem udvikling af boligområdernes kvalitet og aftaler om fleksibel udlejning arbejder vi med henblik på at sikre socialt blandede boligområder i forhold til beboernes socioøkonomiske baggrund, etnicitet m.v.
- Gennem tæt samarbejde med kommuner arbejder vi for at skabe det bedst mulige match mellem boligen og borgeren, der anvises.
- Vi tager ansvar for at hjælpe med egnet bolig til alle uanset baggrund.
- Vi understøtter lokale, kommunale og nationale initiativer til boligsociale projekter.

Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Fortsat understøttelse af boligsociale helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden.

- Fortsat administrativ understøttelse af øvrige lokale initiativer til boligsocial indsats.
- Fortsat indsats over for kommunerne i forhold til optimering af, hvordan kommunerne anviser boliger til borgere med særlige behov.
- Udarbejdelse af fælles politik for anvendelse af fleksibel udlejning til understøttelse af blandet beboersammensætning.

Beboerdemokrati

Visioner

- Et stærkt og velfungerende beboerdemokrati i organisationen og afdelingerne.

Principper

- Beboerdemokratiet skal være til gavn for alle.
- Det skal understøtte det sociale liv i afdelingerne.
- Det skal bidrage til trygheden.
- Indsatserne skal være sammenhængende og centreret omkring dem, de skal skabe værdi for.
- Beboerdemokratiet skal være i fokus og bidrage til udvikling af nye løsninger.



Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Vi vil styrke beboerdemokratiet ved at sikre fælles fremtidige mål for arbejdet gennem strategier:
 - Vi vil udpege medlemmer til byggeudvalg, som sammen med organisationsbestyrelsen varetager ansvaret som bygherre i byggesager og større renoveringssager.
 - Vi skal sikre professionel projektstyring, kommunikation og involvering af beboere og beboerdemokrater.
 - Byggeudvalget er nærmeste repræsentant for bygherre, teknisk afdeling og andre rådgivere, der varetager bygherres interesser.
 - Samarbejdet skal tage udgangspunkt i en forventningsafstemning med afdelingen, hvor alle parter er vidende om deres rolle i projektorganisationen og i processen, som fastlægges i en projektaftale.
 - Vi vil udpege/vælge medlemmer til at hjælpe med de sociale udfordringer i boligafdelingerne, og som varetager organisationens interesser ved at deltage i styregruppe o.l.
 - Vi vil afholde et årligt afdelingsbestyrelsesseminar for alle beboerdemokrater.
 - Vi vil invitere til et eller flere årlige "Ordet er frit"-møder for alle beboerdemokrater, hvor emner og spørgsmål, som afdelingsbestyrelsen har på hjerte, kan bringes op.
 - Vi vil udarbejde informationsmateriale om afdelingsbestyrelsernes opgaver og roller og om, hvem afdelingsbestyrelsen/beboerne kan henvende sig til med spørgsmål.
 - Vi vil udarbejde og vedligeholde en hjemmeside, hvor beboerdemokraterne kan finde dagsordener og referater fra repræsentantskabs- og organisationsbestyrelsesmøder samt vedtægter, forretningsorden, strategier og andre informationer, som er grundlæggende for beboerdemokratiet.
 - Vi vil sørge for nyheder/nyhedsbreve, så alle beboerdemokrater får mulighed for at følge med i, hvad der sker i organisationen.
 - Vi vil tilbyde medlemmer af afdelingsbestyrelser at deltage ad hoc i underudvalg og udviklingsarbejde. Det kan f.eks. være omkring udformning af strategier, deltagelse i redaktionsgrupper o.l.
 - Vi vil deltage aktivt i de boligafdelinger, hvor beboerdemokratiet trænger til hjælp for at komme til at fungere igen.
- Beboerdemokratiet i boligafdelingerne støttes med individuelle indsatser som:
 - Hver boligafdeling får et medlem af organisationsbestyrelsen som kontaktperson.
 - Kontaktpersonen giver råd og hjælper boligafdelingen, f.eks. ved at deltage i afdelingsmøder, fungere som ordstyrer eller ved opstart af nye bestyrelser.

- Organisationsbestyrelsen er repræsenteret i de ejerforeninger, gårdlav o.l., hvor organisationen er forpligtiget til at være medlem, og hvor det giver mening for organisationen at være repræsenteret. Desuden sørger organisationsbestyrelsen for at inddrage boligafdelingerne, hvor det er nødvendigt.
- Nye medlemmer af afdelingsbestyrelserne modtager et velkomstbrev fra organisationsbestyrelsen med oplysninger om, hvad det betyder at være en del af beboerdemokratiet, og med tilbud til nye beboerdemokrater om at deltage i betalte kurser.
- Afdelingsbestyrelser får, ved behov, tilbud om skræddersyede kurser i beboerdemokrati.
- Nyvalgte beboerdemokrater inviteres til møde med organisationsbestyrelsen mindst én gang om året for at tale om det beboerdemokratiske arbejde.
- Afdelingsbestyrelserne opfordres til at involvere beboere i enkeltstående projekter/ad hoc-udvalg. F.eks. når der skal etableres ny legeplads, sæsonfejring m.m. På den måde får beboerne mulighed for at deltage aktivt i boligafdelingen og fællesskabet, uden at man behøver at være medlem af afdelingsbestyrelsen.
- Understøttelse af naboambassadørordningen.

Økonomi og henlæggelser

Visioner

- Sikre, at afdelingerne har tilstrækkelige midler til drift og henlæggelser til vedligeholdelse, så bygningsmassen og friarealer sikres mod nedslidning og værditab.
- Sikre en stabil husleje ved at have nok henlæggelser til at dække udgifterne til den løbende vedligeholdelse.

Principper

- Løbende henlæggelser: Vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne skal ikke kun betales af lejerne, som bor der på tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse, men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne.
- Tilstrækkelige henlæggelser: Der skal henlægges tilstrækkeligt, så nødvendige vedligeholdelsesaktiviteter kan finansieres af henlæggelser.
- Lineære henlæggelser: Henlæggelserne skal være lineære, dvs. at der budgetteres med lige store henlæggelser hvert år i den periode, vedligeholdelsesplanen dækker.
- Minimumssaldo: De henlagte midler skal ved hvert års afslutning som minimum udgøre det pågældende års henlæggelser.



Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Inspektørerne foretager en årlig afdelingsgennemgang med henblik på opdatering af tilstandsrapport og drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- I afdelinger med for få henlæggelser skal de årlige henlæggelser gradvist øges i budgetter, til de når det nødvendige niveau jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen.
- Årlige henlæggelser følger så vidt muligt Landsbyggefondens benchmarkingtal for Syddanmark (henlæggelser pr. lejemålsenhed).
- Det præciseres, at det er boligorganisationen, der har ansvaret for udarbejdelse af afdelingernes vedligeholdelsesplan. Dermed vil det blive understreget, at afdelingens henlæggelser som udgangspunkt ligger fast ved budgetlægning, ligesom udgifter til lån, skatter og administrationsbidrag. Det vil samtidig synliggøre, at det kræver boligorganisationens accept, hvis en vedligeholdelsesaktivitet forventes finansieret af lån eller tilskud.
- Beboerne har mulighed for at justere eller ændre i forslaget til vedligeholdelsesplanen, så længe det justerede driftsbudget fortsat understøtter en forsvarlig drift. Beboerne kan altså ikke fastlægge et driftsbudget, der er mindre end det, der er nødvendigt for at overholde gældende regler.
- Der skal være bedre ledelsesinformation til organisationsbestyrelserne og dermed bedre grundlag for at vurdere afdelingernes henlæggelsesniveau. Der skal være sammenhæng mellem henlæggelsesniveauet, drifts- og vedligeholdelsesplanen og afdelingens tilstandsrapport.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, jævnfør driftsbekendtgørelsens §§ 62 – 63:

Her kan du finde svar på:

- Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?
- Hvor lang budgetperioden for et langtidsbudget er?
- Kan der anvendes mere til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, end der er budgetteret med?
- Kan afdelingerne henlægge mere på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401) end budgetteret?

Hvordan er reglerne for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?

Ifølge driftsbekendtgørelsens § 62 skal der i afdelingerne årligt foretages en gennemgang af ejendommens vedligeholdelsestilstand. På baggrund af dette udarbejdes en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, som er grundlaget for, hvor store henlæggelserne på konto 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401) skal være.

Af driftsbekendtgørelsen § 63, stk. 3 fremgår det, hvor mange år vedligeholdelses- og fornyelsesplanen skal omfatte.

Følgende gælder:

Startdato: Hvor mange år planen mindst skal omfatte

Pr. 1. januar 2018 15 år

Pr. 1. januar 2020 20 år

Pr. 1. januar 2022 25 år

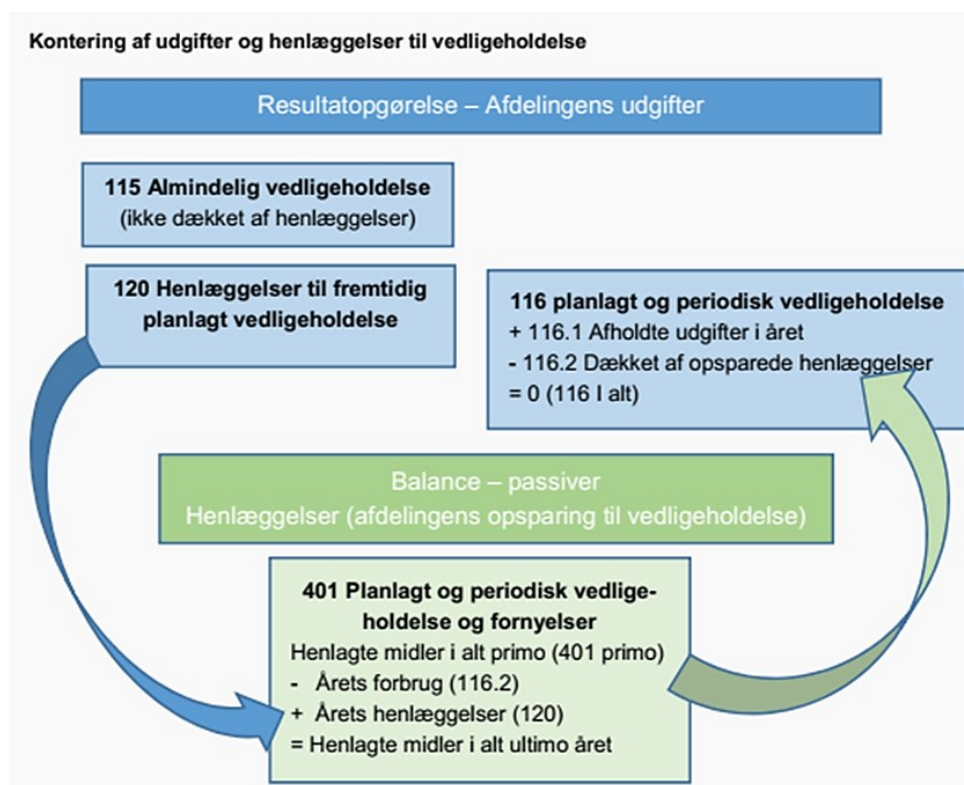
Pr. 1. januar 2024 30 år

Priserne i afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplan kan fremtidssikres på følgende måde:

1. Planen/budgettet er et rullende budget, hvilket vil sige, at de budgetterede priser svarer til dagsprisen på udskiftningstidspunktet.
2. Henlæggelserne kan inflationssikres, hvilket sker ved en egentlig inflationsregulering jf. byggeindekset.
3. Henlæggelserne kan inflationssikres via en forrentning af indestående.

Formålet med henlæggelserne til vedligeholdelse og fornyelse er blandt andet at sikre en udjævning af udgifterne hertil. Via en opsparing til kommende udgifter kan store udsving i huslejen undgås. Afdelingerne kan anvende mere af opsparingen, end der er budgetlagt med, hvis udgifterne i planen kommer før end beregnet. Der skal altid minimum stå årets henlæggelser på opsparingskontoen (konto 401).

Afdelingernes henlæggelser foretages på baggrund af de godkendte budgetter og vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Såfremt de budgetterede henlæggelser konstateres utilstrækkelige i væsentlig grad, kan en eventuel ajourføring og tilhørende lejeregulering ske efter de almindelige regler for huslejestigninger og varsel herfor.



Udlejning og tomgang

Visioner

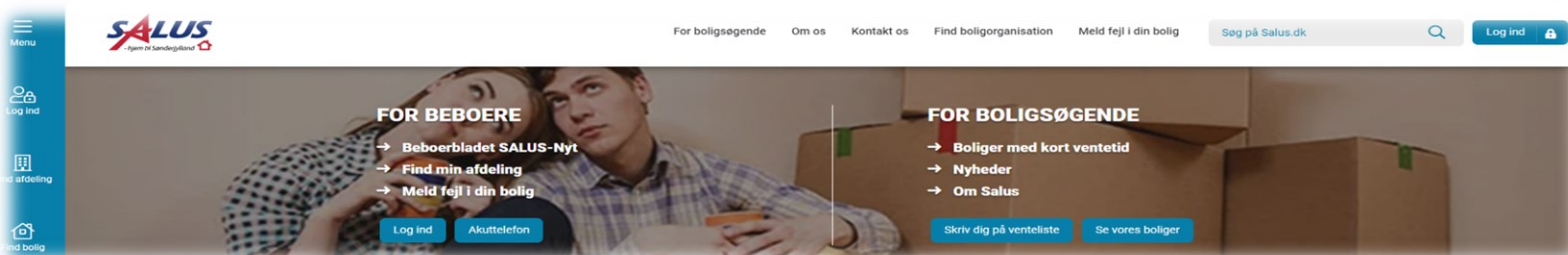
- www.salus.dk skal fortsat være den største og foretrukne portal, når man søger lejem bolig i Sønderjylland.
- Det skal være så nemt som muligt at leje bolig hos os.
- Vores boligmasse udvikles løbende, så vi opnår og bevarer en tidssvarende standard.
- SALUS bliver fælles-brandet for alle medlemsorganisationer.

Principper

- Flest muligt boligsøgende skal kunne betjene sig selv digitalt via hjemmesiden.
- Mest muligt af processen omkring opskrivning, tilbudsgivning og kontraktindgåelse foregår digitalt.
- Personlig kontakt koncentrerer omkring vejledning og rådgivning om vores boligudbud.
- Der skal reageres og iværksættes initiativer, når konkrete forhold vedr. boligstandard eller økonomi i konkrete boliger eller afdelinger er en udfordring i forhold til udlejning.
- SALUS skal være brandet udad til i forhold til boligsøgende, beboere m.fl. Medlemsorganisationernes egne brands udfases.

Strategiske indsatser/handlingsplaner

- Fortsat udvikling af selvbetjeningsløsninger, så alle dele af udlejningsprocessen (opskrivning, besvarelse af tilbud, dokumentation vedr. fortrinsret, kontraktunderskrivelse, opsigelse m.v.) kan ske via digital selvbetjening.
- Fokus på kompetencer indenfor rådgivning og salg ved nyansættelse og kompetenceudvikling.
- Etablering af systematisk årlig opfølgning mellem udlejning, inspektører og forretningsfører overfor boliger, hvor der opleves udlejningsvanskeligheder.
- Opsigelse af alle individuelle annonceringsaftaler o.l. for medlemsorganisationerne.
- Alt kampagne-/merchandisemateriale udføres med SALUS som primært logo. Medlemsorganisationers logoer kan tilføjes sidestillet med SALUS-logoet.
- Dette omfatter alle materialer herunder kalendere, firmabiler, arbejdstøj, tryksager m.v.
- Indsats for navneforandring hos medlemsorganisationer til SALUS "lokalt område/bynavn".



Lokalkontorer

Visioner

- Styrket og billigere administration, som kan tiltrække medarbejdere med de rigtige kompetencer.
- Sammenhængende service for beboere.

Principper

- Lukning af lokalkontorer skal være til gavn for alle, skabe vækst og understøtte konkurrenceevne og produktivitet.
- Lukningen skal ske med fokus på medmenneskelighed, ansvarlighed og etik.

Strategiske indsatser/handlingsplan

Nedlæggelse af lokalkontor:

- Udlejning og eventuelt økonomi placeres central beliggende.
- Funktioner, der kun kan varetages lokalt, flyttes ikke (inspektørerne/synsfunktion/ejendomsfunktionærerne).

Lokalefaciliteter søges tilrettelagt i forbindelse med ejendomsfunktionærerne:

- Servicecenter – centralt.
- Øget beboerservice.

Afdelingssammenlægning

Visioner

- Der skal ske en 30 % reduktion, hvilket svarer til en reduktion med ca. 45 afdelinger.
- Lokal sammenlægning af boligorganisationerne.

Principper

- Alle boligafdelinger skal have en tilstrækkelig størrelse til at give driftsmæssig og beboerdemokratisk mening.
- Retningslinjer jfr. Driftsbekendtgørelsen og vedtægterne følges.

Strategiske indsatser/handlingsplan

- Afdelingsstørrelse, gennemsnit 75 boliger pr. afdeling, på organisationsniveau.
- Afdelinger med færre end 30 boliger søges sammenlagt.
- Afdelinger beliggende i et sammenhængende boligområde skal være én afdeling.
- Sammenlægning af boligorganisationer som minimum på kommuneplan.