

MÅLSÆTNINGER

De politiske målsætninger

Køge Boligselskabs formål er, at bygge og administrerer gode boliger til en omkostningsbestemt leje, hvor der hele tiden er balance mellem udgifter - indtægter / opsparing - vedligeholdelse. Boligerne skal være et tilbud for alle samfundsgrupper, ung som gammel uanset social situation, etnisk baggrund eller økonomisk formåen. Beboerne skal have en reel mulighed for at blive boende i samme kvarter ved skiftende boligbehov såvel kvalitets, økonomiske eller størrelses krav.

Selskabsbestyrelsen skal tage aktiv del i fastsættelsen af de budgetmæssige rammer for, at sikre den økonomiske basis for den nødvendige vedligeholdelse samt, at der ikke sker udlejningsvanskeligheder pga. springende huslejer. Der skal ved nybyggeri laves en samlet vurdering af kvarterets boligmasse således, at der er et bredt tilbud af de forskellige boligtyper. Udlejning skal ske i et tæt samarbejde med kommunen for at sikre at byens og kvarterets boligsociale behov opfyldes i størst mulig omfang. *Beboere i boligselskabet der i en år række har boet i selskabet skal sikres størst mulig ret, iht. til gældende lovgivning, til en fortrinsret til ledige boliger. Således at de i princippet kan bo i samme kvarter fra ung til gammel.*

Boligselskabet vil arbejde for en intern ligelig fordeling af såvel ressource stærke som svage beboere blandt selskabets afdelinger, således at man undgår ghettoer samt afdelinger med en forholds-mæssigt stor fraflytningsprocent.

Selskabet skal arbejde for en samlet udlejningspolitik i Køge kommune, blandt alle boligselskabet i Køge i samarbejde med Køge kommune.

Selskabet skal således være en troværdig og loyal samarbejdspartner i forhold til byen og kommunen i løsningen af boligsociale opgaver i lokalsamfundet.

Det er selskabet målsætning fortsat at medvirke til bygning af boliger i Køge.

Boligselskabet skal i ovennævnte arbejde være kendetegnet ved dygtige upolitiske boligadministratorer.

Selskabet skal tage aktivt del i den offentlige og interne debat om den almene boligsektors funktion og opgaver.

Der skal endvidere sikres en løbende lokal information og markedsføring af den almene boligform.

Boligselskabet skal ved information på beboermøder, information til beboere og deltagelse i den offentlige lokale debat være med til at skabe en større gennemskuelse i forhold til beboere, valgte, ansatte og offentligheden.

Nybyggeri

Selskabets nybyggeri skal være underlagt en vurdering i de enkelte sager vedrørende følgende områder:

Materialevalget, udfra en vurdering af om materialerne er vedligeholdelsesvenlige og miljørigtige.

Ressourceforbruget, der skal planlægges således at såvel opførelsen som den efterfølgende drift, medfører et begrænset energiforbrug. Dette skal ske for såvel bebyggelsen som for den enkelte beboer.

Bebyggelserne skal være af høj arkitektonisk kvalitet, der er ikke kun tale om de ydre rammer af byggeriet men der tænkes også på selve boligindretningen. Selskabet skal skabe attraktive bomiljøer.

Byggerierne skal være planlagt med størst mulighed for indretning til ældre og handicappede.

Alle disse vurderinger skal indgå i den totaløkonomiske vurdering i den enkelte byggesag.

Økonomi

Udgangspunktet for selskabets budgetter og regnskaber skal være et forståeligt talmateriale, der samtidigt indeholder alle detaljer for forståelse af afdelingernes og selskabets økonomi.

Der skal forsat udarbejdes både økonomiske som grønne regnskaber.

Budgettet samt den månedlige budgetkontrol skal være udgangspunktet for de økonomiske dispositioner der træffes i dagligdagen. Medarbejderne skal bibringes en budget forståelse, der gør at de kan være en del af det fælles ansvarlige grundlag for økonomien i selskabet og bebyggelserne.

Hvert år udarbejdes der nøgletal og regnskabsstatistik for alle afdelinger, således at der kan ske en sammenligning på tværs af afdelingerne, der udregnes nøgletal for alle områder.

Administrationsbidraget skal være opdelt i et fast grundbeløb der dækker de nødvendige grundydelse som alle afdelinger skal modtage, der udover opkræves der et bidrag pr. lejemålsenhed der afspejler ekstraudgifterne pr. lejemålsenhed. Derudover opkræves der bidrag for særydelser i de enkelte afdelinger.

Selskabets frie egenkapital skal øges, således at den svarer til 25 % af den årlige omsætning. Svarende til ca. 1.500.000,- i forhold til regnskabet for 2000.

Afdelingernes frie likviditet forrentes bedst muligt, og tilbageføres til afdelingerne i form af rente og tilskud i forhold til afdelingernes størrelse på den frie likviditet. Selskabet tilbageholder en ½ % indtil den fornødne egenkapital er opnået i selskabet.

Udlejning / fraflytninger

Der skal til enhver tid ske en sådan markedsføring, at selskabets ledige lejligheder kan udlejes uden unødige udgifter for fraflytter.

Materiale om afdelingerne og deres lejligheder skal kunne afhentes i administrationen, eller via Internettet.

Ledige lejligheder skal genudlejes således af fraflytter undgår unødig huslejebetaling efter fraflytning. Der skal dog også tages hensyn til tilflytter.

Hvert år udarbejdes der en statistik over fraflytninger fra afdelinger, samt oversigt over hvorledes fordelingen mellem interne og eksterne indflytninger er i de enkelte afdelinger. Den faktiske ventetid for interne og eksterne ansøgere skal ligeledes fremgå.

Et styrket beboerdemokrati

Det er af fortsat afgørende betydning, at udviklingen i de kommende år fører til yderligere decentralisering og selvforvaltning. Hvor det er muligt og hensigtsmæssigt lægges beslutninger ud til beboerne, afdelingsbestyrelser eller områderåd i den enkelte bebyggelse. Dette skal ske på alle områder der ikke lovmæssigt henhøre under anden myndighed. Boligselskabet skal fortsat være på forkant af beboerdemokratiet. Det er vigtigt at lovgivningens muligheder for afgivelse af kompetence fra selskabsbestyrelse og afdelingsbestyrelser følges.

Den enkelte beboers råderet i egen bolig skal sikres gennem fortsat oplysning om de muligheder og fordele der ligger i at råde over sin egen bolig.

Der skal arbejdes for at alle beboergrupper inddrages i beboerdemokratiet.

Målsætningen er at den politiske og administrative ledelse tager sit udgangspunkt i den enkelte beboer og dennes rettigheder og trivsel. Således at beboerne i videst muligt omfang trives i deres dagligdag under hensyn til de øvrige beboere.

Selskabet skal diskutere hvorledes der kan laves beboerundersøgelser og lignende, således at man kan måle om ovennævnte målsætninger opfyldes såvel ved ind- og udflytning som i boperioden således at der fortsat kan sikres en målrettet service overfor beboerne.

For at sikre beboernes indflydelse og medbestemmelse skal selskabet hvert år udbyde lokale kurser herunder bl.a. kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer for en introduktion til beboerdemokratiet i den almene boligsektor.

Livet i bebyggelserne

Livet i bebyggelserne skal tage udgangspunkt i en bypolitik hvori der skal indgå samarbejde og dialog med de kommunale politikere, endvidere skal der forsat arbejdes for, at bebyggelserne indgår som en integreret del af lokalområdet.

Det er selskabets mål, at udbudet af aktivitetstilbud er mangfoldigt og respekterer de forskelligheder der i realiteten er blandt vores beboere.

Det er vigtigt at der arbejdes på tværs af afdelingerne samt at aktiviteterne også indgår i lokalsamfundet, således at der skabes en fællesskabsfølelse og en tilknytning til lokalområdet beboerne bor i.

Personale

Selskabets skal være en arbejdsplads hvor medarbejderne er engagerede og er på forkant med udviklingen inden for den almene boligsektor.

Personalet skal løbende være under uddannelse, både med hensyn til den faglige og personlige udvikling.

En forudsætning for at personalet trives og viser den fornødne engagement i dagligdagen er tryghed i ansættelsen samt, at de indgår i fællesskabsfølelsen.

Der skal til stadighed arbejdes med organisationen i de enkelte arbejdsområder således, at selskabets ansatte til enhver tid udfører en optimal service og kvalitet der er konkurrencedygtig i forhold til det øvrige arbejdsmarked. Service og kvalitet skal til en hver tid svare det de ønsker og ressourcer som beboerdemokratiet har fremsat.