



Målsætningsprogram 2011.

1. Forøgelse af kommunikationsniveauet.
2. Sammenlægning af afdelinger.
3. Målsætning for henlæggelser i SAB.
4. Beboerdemokrati
5. Byggepolitik: Udarbejdelse af byggepolitik til fremlæggelse for repræsentantskabet.
6. Retningslinjer for tilskud fra byggefond – og dispositionsfond.

1. Forøgelse af kommunikationsniveauet

- Temaaftner for repræsentantskabet 2 gange om året, et forår, et efterår, evt med overnatning.
- Første gang torsdag d 28 april omkring sammenlægninger af afdelinger.
- Kommende temaer Miljø i SAB. Evt udflugter med repræsentantskabet til nyrenoverede bebyggelser .
- Styringsdialog ift afdelingerne, elektronisk indberetning skal godkendes/kommenteres af den enkelte afdelingsbestyrelse. Ejerskab i afdelingerne. Hvordan vil afdelingsbestyrelsen fremtidssikre afdelingen, renovering og fornyelse. Målsætning for hver enkelt afdeling.
- Nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer introduceres i foreningsarbejdet, forventninger mellem afdeling og hovedbestyrelse. Afholdes i oktober md.
- Evt lave en blok på hjemmesiden for dialog med lejerne.

2. Sammenlægning af afdelinger

- **Sammenlægning skal ske løbende**
- **Vi har tidligere talt om at lægge afdelinger sammen – Det er derfor bestyrelsens målsætning at fortsætte dette arbejde i de kommende år.**

3. Målsætning for henlæggelser i alle afdelinger

- Det er et mål at alle afdelinger henlægger minimum hvad der svarer til landsgennemsnittet.
- *I 2008 var landsgennemsnittet 75,70 kr. pr. m² pr. år. I Midtjylland var beløbet 96,50 kr. pr. m² pr år.*
- *Vi har med budget 2011 stadig 13 afdelinger der ikke betaler hvad der svarer til landsgennemsnittet.*
- *Stor fokus fra viceværter på ikke vedligeholdte lejligheder.*

4. Beboerdemokrati

- Hvordan får vi de unge til at interessere sig for arbejdet i en afdelingsbestyrelse ?
- Evt oprettelse af blok og chatroom på hjemmesiden.
- Afdelingsbestyrelserne skal opsøge unge lejere og opfordre dem til at deltage i afdelingsmødet/bestyrelsen
- Evt udvidelse af antal bestyrelses-medlemmer i den enkelte afdeling for at gøre plads til de nye unge.

5. SAB's byggepolitik

Renovering af eksisterende afdelinger:

- Vi vil fremtidssikre vores boliger for fortsat at kunne tiltrække nye generationer af beboere, herunder sikre at størrelse på vores lejemål er af en passende størrelse.
- Vi vil i højere grad end nu give vores beboere mulighed for at præge deres boliger.

a) *Individuelle forbedringer*

Vi ønsker, at beboerne skal have størst mulig indflydelse på egne boligforhold. Derfor skal vi i højere grad gøre opmærksom på mulighederne og begrænsningerne ved råderet. Det vil vi gøre ved information på hjemmesiden. Målet er, at beboerne bliver guidet sikkert gennem hele processen, så alle forstår muligheder og begrænsninger ved rådereten

b) *Forbedringer af afdelinger*

Vi vil sikre, at vores samlede boligmasse lever op til nutidens og fremtidens beboerkrav og efterspørgsel. Vi vil fortsat gennemgå og forbedre vores boligafdelinger med moderniseringer og energiforbedringer, så vores boligafdelinger samlet set har en boligstandard af høj kvalitet.

5. SAB´s byggepolitik

- **Miljø:** Vores boliger skal altid være sunde boliger. Vi vil forebygge skimmelsvamp og indeklimaproblemer. Nye energiklasser og standarder skal efterleves ifm renoveringsopgaver. Vi skal sikre arkitektonisk attraktive boliger og fællesområder.
- **Nybyggeri:** SAB ønsker at have en aktiv byggepolitik og til enhver tid altid gøre os klart:
 1. Hvilket slags byggeri - der er behov for
 2. Hvad slags byggeri - vi ønsker at bygge
 3. Hvilken målgruppe - vi ønsker at bygge til.
- De materialer vi bruger i vores byggeri, skal være af en sådanne karakter at de er naturlige, langtidsholdbare, vedligeholdelsesvenlige og overholder de danske miljøkrav. Placering af nye afdelinger skal ske hvor det er attraktivt ift boligernes anvendelse f.eks. ældreboliger i bynære områder. Samtidig ønsker vi at nybyggeri skal fremstå med en arkitektonisk harmoni i forhold til områdets øvrige boligmasse, og byggeriet må gerne fremstå med nyskabende ideer.
- **Socialt bæredygtigt byggeri:** Vi skal sikre at, både nuværende samt kommende boliger vil være attraktive for både børnefamilier, enlige og ældre således at en god social sammensætning sikres. Vi skal skabe omgivelser på afdelingernes fællesområder, hvor det sociale sammenhold kan styrkes.

6. Retningslinjer for tilskud fra byggefond og dispositionsfond.

- For at modtage tilskud fra landsbyggefondens skal den enkelte afdeling selv have opsparet et beløb. Hovedbestyrelsen vil yde tilskud svarende til den procentmæssige opsparing afdelingen selv har opsparet, dog maks 20 %. Tilskud ydes efter det restbeløb der mangler at blive finansieret (eks. Projektet koster i alt 100,- kr afd har opsparet 20,- kr – der gives 20 % tilskud af 80 kr.) Hvert år laver administrationen en opgørelse over kommende års træk således at en evt reduktion af procentsatsen grundet manglende midler fra trækningensretten kan meldes ud til afdelingerne..
- Afdelingerne kan kun søge tilskud til opgaver der forbedre boligerne (nødvendige arbejder)
- Der kan søges om tilskud til følgende fra dispositionsfonden
 - - Tab ved lejeledighed
 - - Indskud til kommunen ved genudlejning af kapitaltilskudslejligheder
 - - Tilskud til indeksregulering af beboerindskud hvis lejeaftale indgået før 1/4 1975
 - - Sikre afdelingernes fortsatte bestående (fysisk, økonomisk eller social genopretning)
 - - Nedsættelse af husleje (lejen skal herefter stå i rimeligt forhold til tilsvarende boliger)
 - - Sikre boligorganisationens fortsatte bestående (etablering nye afdelinger, dække ekstraordinære tab)
 - - Dække udgifter til normalistsættelse ved opsigelse af lejere
 - - Dække flytteudgifter ved genhusning
- Herudover kan der i særlige tilfælde søges støtte fra foreningens arbejdskapital.

6. Retningslinjer for tilskud fra byggefond og dispositionsfond

- I forhold til gældende tilskudsregler er der vedtaget følgende overgangsregler:**
- I perioden 2011 – 2014 begge incl kan afdelinger uden egenopsparing få 20% i tilskud, af 80 % af totalentreprisen, jf. gældende regler om tilskud.**