

VORES HVIDBOG OM: SAMFUNDSANSVAR I PRAKSIS



Udgivet august 2022
Sundby-Hvorup Boligselskab





Lige siden boligselskabets stiftelse i 1943 har det været vores formål at opføre byggeri med socialt sigte for øje, og gennem alle år har Sundby-Hvorup Boligselskab arbejdet – såvel strategisk som praktisk – med at udvise samfundsansvar.

Der er sket meget siden 1943. Men i alle årene har det været en selvfølge, at vi tager sociale hensyn, og at vi løfter i flok, så de bredeste skuldre bærer mest. Det ligger i vores dna.

Tiden har dog også lært os, at socialt ansvar ikke alene handler om at bygge billige og gode boliger. Det handler også om at tage ansvar for vores omgivelser, vores beboere og medarbejdere og for vores miljø.

I 2015 blev FN's verdensmål vedtaget, og dermed blev der sat en fælles og global retning for, hvordan vi alle bedst kan bidrage til en bæredygtig verden.

For hovedparten af alle os, der bor og arbejder i Sundby-Hvorup Boligselskab, kan det virke som en selvfølge, at vi tager et ansvar for vores nærmeste og resten af samfundet. Men i takt med, at omgivelserne udviser en større og større interesse for vores bidrag til en bæredygtig verden – lokalt og globalt – er behovet for at dokumentere og vise resultater af vores indsatser også vokset.

Med denne første udgave af vores 'Hvidbog om vores samfundsansvar', har vi samlet og beskrevet, de mange forskellige områder, hvor samfundsansvar er en integreret og naturlig del af vores hverdag.

Det er vores mål med hvidbogen, at den både kan informere og inspirere. Og at både beboere, medarbejdere og vores omgivelser vil tage indholdet til sig, og – i bedste fald – bruge hvidbogen som afsæt for nye og flere tiltag, der bidrager til en bæredygtig verden.

Hvidbogen er blevet til på opfordring fra organisationsbestyrelsen, som ønsker at fastholde og forøge vores samlede positive bidrag til et bedre samfund. For alle.

KORT OM SUNDBY-HVORUP BOLIGSELSKAB

Sundby-Hvorup Boligselskab er stiftet 13. oktober 1943.

Vi er en nonprofit, almen, boligorganisation, som i dag har opført og administrerer mere end 4.500 boliger. Primært nord for Limfjorden.

Vi har pr. 1. januar 2022 - 71 medarbejdere tilknyttet vores drift og administration.

VISION

Sundby-Hvorup Boligselskab har med beboerdemokratiet som fundament en vision om at være en af de førende og største boligorganisationer i landsdelen – målt på følgende indsatsområder:

- Udvikling og opførelse af nye boliger
- Beboerservice
- Tryghed i boligområderne
- Attraktive boliger til rimelige huslejer
- Løbende fornyelse af boligmassen
- En sund økonomi



MISSION

Sundby-Hvorup Boligselskabs mission er at udleje og administrere – primært offentligt støttede – byggerier. Vi ønsker gennem udviklingsprojekter, nybyggeri og fornyelse af bestående byggerier at skabe attraktive og tidssvarende bo-miljøer for alle samfundsgrupper.

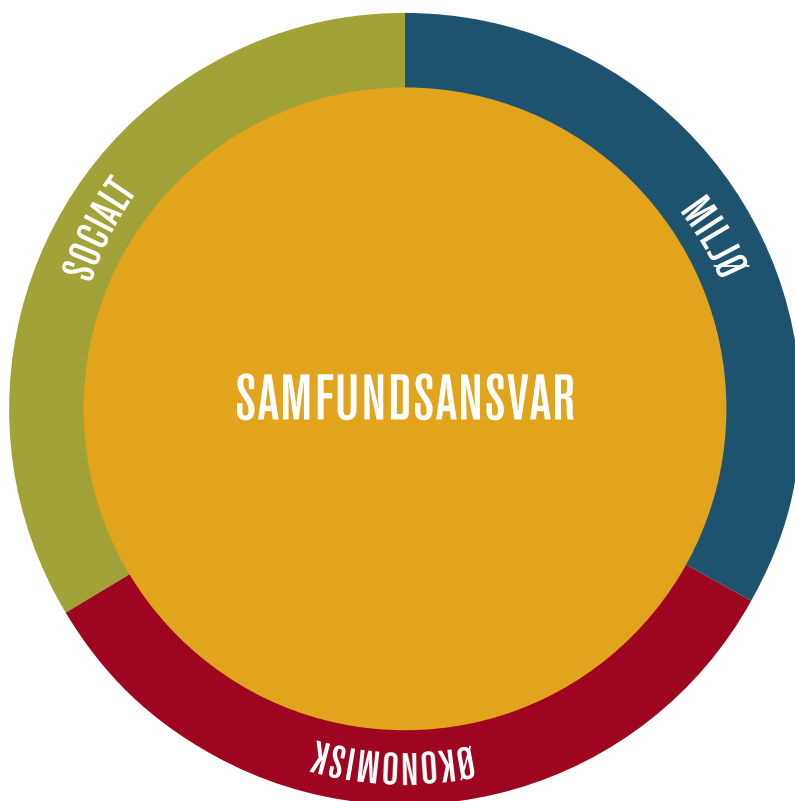
SAMFUNDSANSVAR – EN DEL AF VORES HVERDAG

Sundby-Hvorup Boligselskabs organisationsbestyrelse har senest på et strategiseminar i november 2021 fastslået, at Samfundsansvar er et af syv fokusområder i boligselskabets strategi.

Såvel drift som administration arbejder derfor i hverdagen med tiltag, som skal bidrage yderligere til at løfte denne opgave, som tager sit udspring i de 17 verdensmål. Men også vores formelle og uformelle fæl-



























lesskaber – beboerne imellem – udviser et stort samfundsansvar.

For organisationsbestyrelsen er det afgørende, at miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed vægter lige højt, når vi ser på vores samfundsansvar. Og vi har derfor alle tre parametre med, når vi vurderer effekten af en ny indsats.



Vi har i denne første udgave af 'Hvidbog om samfundsansvar' søgt at skabe overblik og kortlægge de mange forskellige indsatser og tiltag, der bidrager til en bæredygtig verden.

Vores tiltag og indsatser er naturligt inddelt i seks hovedområder, hvorunder vi har beskrevet de konkrete indsatser. I oversigtsform ser vores samlede bidrag til en bæredygtig verden derfor således ud:

BEBOERDEMOKRATI	<p>Opkvalificering af beboerdemokrater</p> <p>Aktiv deltagelse i alle afdelingsmøder</p> <p>Det uformelle beboerdemokrati</p>	  
BOLIGER	<p>Bæredygtige materialer</p> <p>Tryghed</p> <p>Energioptimering</p> <p>Helhedsplaner / renoveringer</p> <p>Nybyggeri</p> <p>Forbrug</p>	      
ORGANISATION	<p>Efteruddannelse og teamudvikling</p> <p>Arbejds miljø og personaleomsorg</p> <p>Elevpladser</p> <p>Digitalisering</p>	    
DRIFTEN	<p>Indkøb</p> <p>Miljøvenlige og bæredygtige materialer og processer</p> <p>Affaldsprojekt (pilotprojekt i afd. 12)</p> <p>Ordentlighed i leverandøraftaler/-relationer</p>	    
LOKALSAMFUNDET	<p>Understøtter lokalsamfund</p> <p>Respekt for demokratiske spilleregler</p>	 
TRIVSEL	<p>Boligsocial helhedsplan (afdeling 12)</p> <p>'Social tid' til beboere</p> <p>Fællesskaber</p>	   

Hvidbogen samler for hvert tiltag en kort beskrivelse samt resultater, fakta og konkrete eksempler.

Potentialer og muligheder

Vi vil arbejde videre med samfundsansvar, og gerne nå flere mål. Derfor har vi for hvert område anført, hvis og hvor vi ser yderligere potentialer og muligheder for at yde et endnu større bidrag. Oversigterne er ikke fuldkomne og skal løbende suppleres med nye ideer. Dermed håber vi også, at hvidbogen bliver et dynamisk værktøj, der kan motivere og inspirere både beboere og medarbejdere til fortsat at udvise samfundsansvar.





VERDENSMÅL 3,10, 11



BEBOERDEMOKRATIET ER FOR ALLE

Beboerdemokratiet er grundpillen i vores boligselskab og danner dermed rammen for særligt vores bidrag til verdensmålene 'Sundhed og trivsel', 'Mindre ulighed' og 'Bæredygtige byer og samfund'.

Alle beboere har lige adgang til at få indflydelse. Vi skal imidlertid sikre, at så mange som muligt også benytter sig af denne rettighed.

Når det gælder fremme af et velfungerende beboerdemokrati, er det særligt disse tiltag, som udgør vores konkrete bidrag:

- Aktiv deltagelse i alle afdelingsmøder
- Opkvalificering af beboerdemokrater
- Det uformelle beboerdemokrati



AKTIV DELTAGELSE I ALLE AFDELINGSMØDER

Det er en selvfølge, at repræsentanter fra boligselskabets ledelse – drift og administration – samt organisationsbestyrelsen deltager i alle afdelingsmøder og dermed bidrager til gode og konstruktive møder, hvor alle beboere kan komme til orde og opleve, at de bliver hørt.

Alle medarbejdere instrueres og motiveres til at møde beboerdemokratiet med respekt og til at anerkende, at vi som boligselskab er sat til at varetage beboernes interesser. Det indebærer – konkret – at vi i 1:1 mødet mellem medarbejder og beboer fastholder en respektfuld dialog. Også når samtalen vedrører emner, hvor vi ikke er enige.

Foruden de formelle referater, der alle bliver offentliggjort på vores beboerweb, udarbejder driften også en detaljeret liste med alle – store og små – opmærksomhedspunkter, der kommer frem i løbet af afdelingsmødet. Listen danner udgangspunkt for konkrete handlinger i den følgende periode: Fejl og mangler udbedres, gode ideer implementeres, større projekter vurderes, bearbejdes og lægges – hvis muligt – ind i afdelingernes drift- og vedligeholdelsesplaner.



OPKVALIFICERING AF BEBOERDEMOKRATER

Beboerdemokratiet (og den almene boligform) er en unik, dansk, konstruktion, som vi ikke kan forvente, at alle beboere kender og tager aktiv del i. Derfor har vi taget en række konkrete initiativer for at opkvalificere vores beboerdemokrater. Jo bedre kendskab og indsigt til beboerdemokratiets muligheder – og udfordringer – des større bliver interessen for at bidrage konstruktiv i såvel afdelingernes som hele boligselskabets beboerdemokratiske arbejde.

Hvert år arrangerer vi en studietur for medlemmer af vores mange afdelingsbestyrelser. Turen, der strækker sig over 3 dage, bidrager med faglige input samt til et stærkere netværk, deltagerne imellem. Udveksling af viden og erfaringer på tværs af afdelingsbestyrelser sikrer yderligere et højt fælles vidensniveau.

Alle nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer inviteres til et introduktionskursus i forlængelse af sensommerens afdelingsmøder. Her er repræsentanter fra organisationsbestyrelsen værter, og alle får en grundig indføring i afdelingsbestyrelsens roller og kompetencer.

I vores 'Guide til beboervalgte' har vi desuden samlet alle relevante informationer, som dermed er tilgængelige for alle.



DET UFORMELLE BEBOERDEMOKRATI

Beboerdemokratiet er naturligvis først og fremmest forankret i de vedtægtsbestemte møder i afdelinger og boligselskab, men sideløbende med de faste møder, arbejder vi også løbende med at understøtte det 'uformelle' beboerdemokrati.

Vi har udført et såkaldt 360graders eftersyn af alle boligafdelinger, som også inkluderede en opsamling af beboerønsker og -bekymringer. Og vi har siden brugt denne viden til at imødekomme og involvere beboerne i de enkelte afdelinger.

Hverdagen byder derudover på mange uformelle møder mellem beboervalgte og medarbejdere. I vores servicekontorer, på stien, i opgangen. Den respektfulde dialog er det vigtigste redskab til at udvikle vores beboerdemokrati. Og vi tilstræber altid at løse uoverensstemmelser og misforståelser før de udvikler sig til en konflikt.



Organisationsbestyrelsen har taget initiativ til uformelle formandsmøder, hvor formændene fra de enkelte afdelinger samles til et uformelt møde i administrationen på Lindholm Søpark. Første møde blev afholdt i foråret 2022, og der var stor opbakning fra afdelingerne. Det er efterfølgende aftalt, at der skal holdes to formandsmøder om året.

OVERVEJELSER OG POTENTIALER – ET BEDRE BEBOERDEMOKRATI:



BOLIGSELSKABET

- Særligt fokus på etablering af vel-fungerende afdelingsbestyrelser i nye afdelinger.
- Løbende opdatering af vores Guide til beboervalgte.
- Videndeling om beboerdemokratiet gennem uformelle/formelle møder samt øget brug af vores hjemmeside og beboerweb.
- Rapportering til afdelingsbestyrelserne i takt med, at opgaver og ønsker fra afdelingsmødet indfries.
- Afholdelse af supplerende kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer



BEBOERE

- Invitationer og opfordringer til (nye) naboer om at deltage i afdelingsmøder mv.
- Overveje nye rammer for afdelingsmødet (nyt sted, bespising, gåtur i afdelingen inden mødet eller noget helt fjerde)
- Nedsætte adhoc-arbejdsgrupper for beboere (for eksempel legepladsudvalg eller grønt udvalg)

VERDENSMÅL 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13



VORES BOLIGER – BEBOERNES HJEM

Boliger til alle. Sådan lyder vores slogan, som også sammenfatter vores ambitioner om at tilbyde bæredygtige boliger – socialt, miljømæssigt og økonomisk – til alle.

Vi tænker alle tre bæredygtighedskriterier ind i vores nybyggerier – så vi kan afbalancere hensynet til såvel miljø, som beboernes behov for et godt og trygt hjem samt en attraktivhusleje.

Det gælder også, når vi opgraderer vores nuværende boliger. Vi har gennem de seneste år renoveret mere end 2.500 boliger for samlet 1,6 mia. kr. I stort set alle renoveringsprojekter er boligernes klimaskærm blevet renoveret, og generelt byder de nyrenoverede boliger

på bedre indeklimate, lavere energiforbrug og fortsat attraktive huslejer.

Når det gælder bæredygtigt byggeri og boligområder, er det særligt disse tiltag, som udgør vores konkrete bidrag:

- Bæredygtige materialer
- Tryghed
- Energoptimering
- Helhedsplaner / renoveringer
- Nybyggeri
- Forbrug



BÆREDYGTIGE MATERIALER

Vi har et stort fokus på at benytte (og genbruge) materialer med den mindst mulige miljøpåvirkning. Det gælder såvel i nybyggerier som i renoveringsprojekter.

I praksis sker det gennem vores byggeprogram og udbudsmaterialer, hvor vi vægter bæredygtighed højt.

TRYGHED

Arbejdet for tryghed i vores boligområder er en del af vores vision og er af samme grund en integreret del af alt hvad vi foretager os.

Tryghed handler både om de fysiske forhold i afdelingen, om naboskabet og om at boligøkonomien for den enkelte familie hænger sammen. Vi vil derfor arbejde for at mindske huslejestigninger og i særlig grad store udsving fra år til år.

ENERGIOPTIMERING

Vi indarbejder energioptimering i såvel nybyggeri, renoveringer som i den løbende vedligeholdelse af afdelingerne og bidrager dermed – både til en lavere forbrugsafregning for vores beboere og til et lavere energiforbrug generelt.

Opsætningen af CTS-anlæg er et konkret eksempel på aktuelle energioptimeringer med en kort tilbagebetalingstid, som vi løbende overvejer. CTS-anlæg med overvågning giver mulighed for indhentning af driftsdata og dermed optimering af vores varmeanlæg og erfaringsmæssigt en besparelse på beboernes varmeregning på 25-30 procent.

HELHEDSPANER / RENOVERINGER

Løbende og rettidige renoveringer af vores boliger er et af Sundby-Hvorup Boligselskabs kendetegn. Siden 2015 har vi gennemført eller igangsat renoveringer for i alt 1,6 mia. kroner. I alt 2.500 boliger har fået eller får et kvalitetsløft, og vi er samtidig lykkedes med at fastholde en husleje, som de fleste kan betale. Mange af renoveringerne er gennemført med støtte fra Landsbyggefonden.

Det er afgørende, at beboerne i den enkelte afdeling føler sig hørt og bliver involveret i forarbejdet til en renoveringsplan. Og vi har derfor udarbejdet et detaljeret program for beboerinvolvering og in-

formation, som bidrager til stort engagement – og i alle hidtidige projekter også en stor beboeropbakning.



NYBYGGERI

Det er en grundlæggende præmis, at vi altid begynder med de kommende beboere, når vi indleder udviklingsarbejdet af et nyt byggeri. Vi bygger ikke 'bare for at bygge'. Vi er en nonprofit-organisation, og går kun videre med en byggesag, hvis vi kan se, at de kommende boliger vil skabe gode, trygge – og bæredygtige – hjem. Samtidig vægter vi højt, at vores boligafdelinger bidrager til lokalsamfundet og er med til at sikre et godt og blandet boligtilbud

Vi har afgrænset vores vækst geografisk – til primært nord for Limfjorden.



FORBRUG

Vi arbejder kontinuerligt på at sikre de bedste og billigste forbrugsaftaler for vores beboere.

Vi køber el fra danske vindmøller på vegne af vores afdelinger.

Vi etablerer individuel vandafregning i alle nye afdelinger, og opfordrer afdelinger med kollektiv afregning til at skifte til individuelle afregninger. Vi kan dokumentere, at forbruget, generelt, falder, ved individuel afregning – og dermed er vi med til – både at sikre en lavere afregning for den enkelte husstand og et generelt lavere vandforbrug.

Boligselskabet etablerer el-ladestandere i de afdelinger, hvor afdelingsmødet har sagt ja til el-ladestandere. Boligselskabet står for etableringen, mens afdelingen påtager sig udgifter til drift.



Blåbærhaven i Dronninglund med 62 boliger blev i 2021 renoveret for 13 mio. kroner til glæde for beboerne i ejendommen. Det gamle undertag på en del af bebyggelsen skulle skiftes, men teglstenene har mange leveår endnu. Derfor valgte vi at genbruge tagstenene, én for én.

- Prisen var bedre end ved køb af nye sten!
- Lokale håndværkere udførte opgaven!
- Genbrug er godt for miljøet!

OVERVEJELSER OG POTENTIALER – BÆREDYGTIGE BYGGERIER OG BOLIGER:



BOLIGSELSKABET

- Information og hjælp til energibesparelser i boligen
- Analyse af de enkelte afdelingers potentiale for energiforbedringer



BEOBERE

- Følge sit eget forbrug via de online-oversigter, der stilles til rådighed
- Deltage aktivt/konstruktivt i beboermøder om for eksempel renoveringsplaner
- Beboerarrangementer og -initiativer til fremme af trygheden i området



VERDENSMÅL 4, 8, 11, 12, 13



EN BÆREDYGTIG BOLIGORGANISATION

Vi har som almen boligorganisation en forpligtelse til at levere den bedst mulige beboerservice til lavest mulige husleje. Princippet om balanceleje indebærer, at vi hele tiden skal sikre os, at investeringer i forbedret service, også afspejler sig i en mere effektiv og dermed økonomisk bæredygtig drift. Sideløbende har vi en såvel social som miljømæssig forpligtelse for at leve op til vores ønskede samfundsansvar.

I vores daglige arbejde med at skabe en bæredygtig boligorganisation har vi særligt fokus på verdensmåle-

ne 'Kvalitetsuddannelse', 'Anstændige jobs og økonomisk vækst', 'Bæredygtige byer og samfund', 'Ansvarligt forbrug og produktion' og 'Klimaindsats' via disse indsatser:

- Efteruddannelse og teamudvikling
- Arbejds miljø og personaleomsorg
- Elevpladser
- Digitalisering



EFTERUDDANNELSE OG TEAMUDVIKLING

Vi vil fortsætte med at være en attraktiv arbejdsplads. Med gode kolleger, ordnede arbejdsforhold, plads til udvikling og spændende arbejdsdage. Vi tror på, at trivsel i hverdagen er med til at skabe den bedste beboerservice.

Vi har organiseret os i interne 'søjler', så driftsmedarbejderne i de enkelte lokalområder er knyttet til de samme udlejnings- og økonomikolleger inde i administrationen. På den måde sikrer vi et bedre samarbejde internt, og at medarbejderne er tæt på de beboere og områder, de servicerer i hverdagen.

Det tilstræbes, at alle medarbejdere hvert år deltager i minimum ét relevant efteruddannelsesforløb. Rammer og regler er detaljeret beskrevet i vores personalehåndbog.

Vores virksomhedsnævn har til formål at engagere medarbejderne i det daglige samarbejde samt at tilskynde til samarbejde for at fremme og sikre Sundby-Hvorup Boligselskabs effektivitet. Virksomhedsnævnet mødes fire gange årligt. Referat udsendes efter hvert møde til alle boligselskabets medarbejdere. Virksomhedsnævnet består af direktør, økonomichef, driftschef, en repræsentant fra henholdsvis ejendomsbestyrergruppen, HK-gruppen samt tre repræsentanter fra ejendomsfunktionærgruppen.

ARBEJDSMILJØ OG PERSONALEOMSORG

Vi arbejder for at fastholde et sikkert og sundt arbejdsmiljø.

Det er vigtigt for os, at alle nye medarbejdere får en god start hos Sundby-Hvorup Boligselskab. Vi har derfor tilrettelagt faste indkøringsforløb, så nye medarbejdere hurtigt kan lære kolleger og arbejdsopgaver at kende.

Det er vores målsætning, at alle føler sig værdsat, og at de fysiske rammer – i såvel driften som i administrationen afspejler vores ønsker om at være en attraktiv arbejdsplads. Konkret giver det sig udtryk i opprioriterede velfærdsfaciliteter, gode og ergonomisk korrekte arbejdspladser, brød- og /frugt-ordninger, sociale arrangementer mv. Vi opfordrer til og understøtter også initiativer i regi af personaleforening (administrationen) og/eller faglig klub (driften).

Vi motiverer til, at alle føler et ejerskab for boligselskabet og oplever en daglig glæde ved arbejdet,

og vi tror på, at store forventninger til den enkelte, suppleret med den nødvendige støtte, er afgørende for, at hver enkelt medarbejder trives.

Vi arbejder for reel ligestilling uanset køn, handicap, etnisk baggrund eller religion. Vi påtager os endvidere et ansvar for at sikre et godt psykisk arbejdsmiljø, således at psykiske belastninger af medarbejderne modvirkes.

Vi har et ønske om at fastholde medarbejdere – uanset alder. Vores seniorpolitik bidrager til at skabe en konstruktiv ramme i forhold til udvikling, arbejdsopgaver og til det fortsatte arbejde. Seniorpolitikken omfatter alle medarbejdere, der er fyldt 60 år. Vi har desuden en målsætning om at tilbyde fleksjob til medarbejdere, der på grund af sygdom eller ulykke ikke længere kan klare deres arbejde. Tildeling af flexjob vil blive vurderet i hvert tilfælde ud fra boligselskabets og boligafdelingernes økonomi og forhold i øvrigt.

ELEVPLADSER

Det er vores politik, at Sundby-Hvorup Boligselskab skal bidrage til uddannelsen af unge inden for såvel administrative som tekniske fag.

Vi lægger stor vægt på, at elever ikke fungerer som billig arbejdskraft, men reelt oplever, at der er tid og opbakning til at give dem instruktion, feedback og vejledning. Vi har derfor indført mentorordninger samt turnusordning (i driften) som redskaber til at gøre elevtiden lærerig, varieret og relevant.

DIGITALISERING

Arbejdet med digitalisering af vores arbejdsgange, processer og beboerservice er prioriteret højt, og vil i de kommende år, fortsat være et fokusområde i såvel driften som administrationen. Digitaliseringen er både rettet mod interne opgaver og processer samt eksterne beboer- og borgervendte services.

Målsætningen med digitaliseringen er at effektivisere vores arbejdsgange og beboerservice og samtidig skabe grundlag for miljømæssige gevinster og bedre arbejdsmiljø.

Antallet af print falder i takt med, at mere og mere kommunikation bliver digital. Dermed reducerer vi vores negative miljøpåvirkning.

Print pr. beboer

2018	66,12
2019	56,57
2020	59,56
2021	40,21



SELV OM TIDERNE SKIFTER, VIL VI FORTSAT VÆRE EN GOD OG ATTRAKTIV ARBEJDSPLADS

Alle forandringer stiller krav til den enkelte. Det opleves ikke nødvendigvis positivt, at ens arbejdsrutiner og -forhold ændres. Det har vi respekt for, og vi søger hele tiden at involvere de enkelte medarbejdergrupper, inden vi sætter nye tiltag i søen. Derfor arbejder vi også løbende med kompetenceudvikling og uddannelsesforløb – internt og eksternt.

Men god trivsel på arbejdspladsen er mange ting: Det handler både om de opgaver, hver enkelt medarbejder løser, om tonen blandt kolleger, om balancen mellem job og fritid og meget mere.

Vi ønsker at være en attraktiv arbejdsplads. Med ordnede arbejdsforhold, plads til udvikling og spændende arbejdsdage. Et sted, hvor alle føler sig værdsat, og hvor man er glad for at bruge sin arbejdstid.

I foråret 2022 fik vi konsulent Ellen M. Thomsen fra EUC Nord til at lave en trivselsundersøgelse blandt vores medarbejdere.

Med en svarprocent over 90 giver undersøgelsen os et godt øjebliksbillede af medarbejdernes trivsel og opfattelse af Sundby-Hvorup Boligselskab som arbejdsplads. Og vi glæder os over, at vi har fået en meget fin generel score (8,3/10) fra vores medarbejdere.

Udgangspunktet er altså rigtig godt, når vi i 2. halvår 2022 følger op på undersøgelsens delresultater ude i vores enkelte afdelinger. Og vi har nu reelt fået mulighed for at sætte os konkrete mål, når det gælder medarbejdertrivsel.

OVERVEJELSER OG POTENTIALER:



BOLIGSELSKABET

- Opfølgning på trivselsundersøgelse
- Indarbejdelse af sociale klausuler i udbudsmateriale.
-
-



BEBØERE

- Forslag
- Frivillige hjælper naboer med digitale værktøjer.
-
-

VERDENSMÅL 8, 11, 12, 13, 15



VORES DRIFT SKAL PÅ SAMME TID VÆRE EFFEKTIV OG BÆREDYGTIG

Det er godt 10 år siden, at Sundby-Hvorup Boligselskab gik forrest blandt almene boligorganisationer og oprettede servicecentre, omorganiserede vores drift og dermed tog hul på de effektiviseringsgevinster, som siden er rullet ind over alle boligorganisationer. Dengang, som nu, arbejder vi hele tiden på at optimere vores beboerservice.

I vores arbejde med at sikre en bæredygtig drift bidra-

ger vi primært til verdensmålene 'Anstændige jobs og økonomisk vækst', 'Bæredygtige byer og samfund', 'Ansvarligt forbrug og produktion' samt 'Livet på land', og vores konkrete indsatser er fokuseret omkring:

- Indkøb
- Miljø- og bæredygtige materialer og processer
- Affaldsprojekt (pilotprojekt i afd. 12)
- Ordentlighed i leverandøraftaler/-relationer



INDKØB

Vi har gennem de seneste år kortlagt boligselskabets indkøbsaftaler og arbejdet systematisk med udbud og pristjek i takt med, at aftalerne fornys. Vores tekniske afdeling er organiseret med driftsinspektører og en ansvarlig indkøber for at kvalitetssikre vores indkøb med fokus på såvel pris som miljø.

Vores indkøber udarbejder desuden leverandøranalyser som grundlag for nye aftaler.

Det betyder også, at vi stiller flere krav til vores leverandører og efterspørger dokumentation for miljømæssige konsekvenser ved de enkelte indkøb.

MILJØ- OG BÆREDYGTIGE MATERIALER OG PROCESSER

Vi har indarbejdet faste procedurer for afprøvning af bæredygtighed, når vi udskifter eller indkøber nye redskaber eller materialer til brug i driften.

Konkrete tiltag er blandt andet etablering af nye energirigtige vaskerier, opsætning af lyssensorer og ure mv. Derudover søger vi altid efter de mindst miljøbelastende materialer i vores indkøb.

Vi opsætter solceller, hvor det er økonomisk fordelagtigt. I øjeblikket er der solceller i afdelingerne 12, 20, 43 som producerer strøm til fællesskabet. I Afdeling 16 leverer solceller strøm til udebelysning, og i afdeling 28 til gangbelysning.

Vi er løbende i dialog med vores afdelingsbestyrelser omkring vedligeholdelse af de grønne områder for at sikre en balancen mellem effektiv drift (økonomisk bæredygtighed) og øget biodiversitet (miljømæssig bæredygtighed).

Oftentimes handler det om at se nye muligheder og tænke kreativt, når vi tilrettelægger vores arbejde. Eksemplet med får, der nu græsser på skrænterne ved Lindholm Søpark, er et godt eksempel på, hvordan vi har forenet hensynet til miljøet med en effektiviseringsgevinst i driften.

AFFALDSPROJEKT (PILOTPROJEKT I AFD. 12)

'Flere kan mere' Sådan lyder sloganet i vores afdeling 12, Løvwangen, hvor afdelings- og organi-

sationsbestyrelsen sammen med vores driftsafdeling har skudt en fælles indsats i gang for at gøre Løvwangen til et grønnere, renere og billigere sted at bo:

GRØNNERE: Fordi flere sorterer og genbruger vores affald til gavn for miljøet

RENERE: Fordi vi ikke har affald eller storskrald liggende rundt i afdelingen.

BILLIGERE: Fordi vores udgifter til renovation falder, når vi sorterer vores affald.

Målet er, at vi i Løvwangen får skabt en helt ny og bedre affaldshåndtering. Og samtidig kan spare penge på afdelingens budget. Vi har allerede fået nedgravede affaldsstationer til husholdningsaffald. Men hvis vi bliver endnu bedre til at sortere vores affald, vil der med det samme være penge at spare. Og vi bidrager positivt til en bæredygtig by.

Driften bidrager til projektet med analyser af udgifter til affaldshåndtering, tilpasning af sorteringsmuligheder iht til den nye affaldsbekendtgørelse. Blandt andet med ny skiltning, udarbejdelse af beboerinformation og ny plads til grønt affald. Afdelingsbestyrelsen har taget initiativ til blok-møder, hvor der rekrutteres affaldsambassadører, som skal bidrage til udbredelse af den nye og bedre affaldssortering.

ORDENTLIGHED I LEVERANDØRAFTALER/-RELATIONER

Sundby-Hvorup Boligselskab har altid været kendetegnet ved, at 'et ord er et ord'. Og historisk har vi haft et tæt og tillidsfuldt samarbejde med vores – ofte lokale – leverandører. Tiden er af mange grunde løbet fra, at man kan nøjes med at give håndslag på en aftale. Ikke desto mindre – så er håndslaget fortsat et billede på den måde, vi samarbejder.

Vi afprøver priser og sikrer os at vores leverandører kan byde ind med velorganiseret arbejdskraft og bæredygtige produkter. Men vi tilstræber også at fastholde en relation, der er båret af tillid. Det indebærer, at vi ofte har langvarige samarbejder, og at vores leverandører tager et ekstraordinært stort ejerskab for de opgaver, de skal løse.

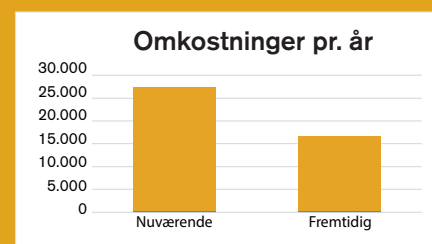
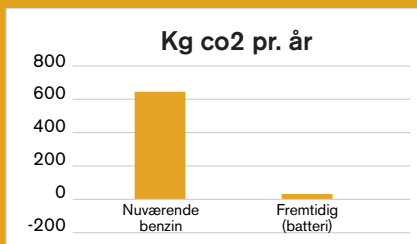
Gode leverandørrelationer – og gerne lokale – er for os et udtryk for at vise samfundsansvar.

I 2020/21 udbød vi vaskerier for i alt 3,5 mio. kroner. Som en del af udvælgelseskriterierne var økonomi og miljø. Resultatet var, at vi har reduceret vores udgifter til el og vand med cirka 50 procent. En gevinst, som kommer vores beboere til gavn. Samtidig indgår de nye maskiner i en genbrugscyklus, så op mod 90 procent af en maskine kan genbruges.

De nye vaskerier (i afdelingerne 7, 10 og 20) er svanemærkede, og der bruges kun svanemærket sæbe, der binder kalken. Det betyder, at vores blødgøringsanlæg og udgifter hertil spares væk.



Nye el-redskaber sparer CO₂, økonomi og bidrager til et bedre arbejdsmiljø. Vi har gennem en optimeret indkøbsaftale udskiftet gamle benzin-drevne håndredskaber med el-drevne. Heriblandt hækkeklippere, trimmere, motorsave og fræsere.



OVERVEJELSER OG POTENTIALER:



BOLIGSELSKABET

- Kommende udbud. Krav til leverandører (bæredygtighed - sociale klausuler).
- Indgåelse af rammeaftaler med skærpet fokus på bæredygtighed



BEOBØRE

- Bruge fælles tørresnore og tørre-rum i stedet for tørretumbler



VERDENSMÅL 3, 11



VI BIDRAGER TIL GODE LOKALSAMFUND

Sundby-Hvorup Boligselskab udspringer – som vores navn også antyder – af byområderne i og omkring Lindholm og Nr. Uttrup. Men i takt med, at efterspørgslen efter gode og billige boliger er vokset, er vores nær-område udvidet til også at omfatte hele Østvendssyssel.

Selv om vi er vokset i størrelse, så er vi fortsat det lokale boligselskab, som vægter nærhed højt. Vi ønsker at være en aktiv medspiller og del af fællesskabet i såvel storbyen Aalborg som oplandsbyerne nord for Limfjor-

den. Og vi er særligt bevidste om, at det kræver en stor indsats at holde tæt kontakt med både vores beboere og de lokalsamfund, vi er en del af.

Ved at understøtte lokalsamfundene bidrager vi til verdensmålene 'Sundhed og trivsel' og 'Bæredygtige byer og samfund'. Konkret via disse tiltag:

- Understøtter lokalsamfund
- Respekt for demokratiske spilleregler



UNDERSTØTTER LOKALSAMFUND

Vi ønsker at være en aktiv medspiller og del af fællesskabet i de lokalsamfund, hvor vi har boliger, og vi deltager løbende i dialog med de etablerede foreninger i byerne, så vi kan bidrage til god byudvikling. Vi investerer i vores afdelinger, så de er tidssvarende og attraktive hjem for vores beboere og gode naboer til resten af byen.

Velholdte lejeboliger kombineret med ejerboliger er med til at sikre boliger for alle og bidrager til et godt og levende lokalområde.

Udover at bidrage med attraktive boliger er vi også synlige og aktive i form af støtte til lokale initiativer.

RESPEKT FOR DEMOKRATISKE SPILLEREGLER

Vores fundament er beboerdemokratiet, og vi har derfor indbygget i vores dna, at vi respekterer de demokratiske spilleregler. Også når det gælder forhold uden for vores boligorganisation.

I disse tilfælde gør vi os ikke til talsmand for alle beboere. Vi anerkender, at den enkelte har sin individuelle ret til at ytre sig om lokalforhold, og vi repræsenterer derfor ikke vores beboere i for eksempel høringssvar i forbindelse med lokale forhold. Vi opfordrer derimod vores beboere til at reagere på egen hånd.



I slutningen af august 2021 havde Samrådet Østkysten inviteret tilflyttere og borgere til bøsætnings- og foreningsdag, hvor Asaa og omegn blev præsenteret med fokus på boligmuligheder, fællesskaber og foreningsaktiviteter.

Sundby-Hvorup Boligselskabs direktør Jens Erik Grøn var inviteret til at give et indlæg, hvor han fortalte om boligselskabet, fordelene ved at bo alment, fusionen med Boligselskabet Østvendssyl, samt ikke mindst vores afdeling i Asaa og den store renovering af rækkehusene på Skelgårdsvej.



OVERVEJELSER OG POTENTIALER FOR AT BIDRAGE TIL BEDRE LOKALSAMFUND:



BOLIGSELSKABET

- Omdeling af lokale informationsfoldere (særligt ved nybyggeri)
- Deltage i lokale netværk (foreninger, borgere, erhvervsliv)
- Engagere sig i lokale begivenheder (udstilling, oplæg, støtte)



BEBOERE

- Åbenthus-arrangementer hvor naboer inviteres 'indenfor' i boligafdelingen
-
-
-



VI KÆRER OS OM, AT ALLE TRIVES

Selv den bedste bolig med den bedste beliggenhed er ikke en garanti for, at beboerne trives. Som boligselskab påtager vi os også et ansvar for, at vores beboere trives.

Vi understøtter og skaber rammer for beboernes trivsel. Og vi tilpasser vores indsatser, så de passer til de lokale forhold. Ja – helt ned til den enkelte beboers behov og forudsætninger.

Grundstenen i vores arbejde for trivsel er, at vi møder alle beboere med respekt,

Vores indsats for bedre trivsel kan sammenfattes i nedenstående områder, som bidrager til verdensmålene 'Sundhed og trivsel', 'Kvalitetsuddannelse', 'Mindre ulighed' og 'Bæredygtige byer og samfund'.

- Boligsocial helhedsplan (afdeling 12)
- 'Social tid' til beboere
- Fællesskaber



BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN

Siden 2008 har den boligsociale indsats i afdeling 12, Løvvangen, gået hånd i hånd med de fysiske forandringer i afdelingen med 815 boliger. Meget er sket i de knap 15 år, og Løvvangen er i dag præget af tryghed, harmoni og mange aktiviteter, og efter de seneste års tætte samarbejde for og med områdets beboere, figurerer afdelingen ikke på ministeriets parallelsamfundsliste. Men vi stopper ikke her. Løvvangen har i 2021 status af forebyggelsesområde (sammen med 61 andre almene boligområder). Det indebærer blandt andet, at vi fortsat vil have fleksibel udlejning baseret på beskæftigelse og uddannelse ligesom, der sker en stramning af reglerne for, hvem kommunen kan anvise til boligerne.

1. april 2021 tog vi i samarbejde med Aalborg Kommune endvidere hul på en ny boligsocial helhedsplan, så vi kan understøtte den positive udvikling i området, hvor flere og flere kommer i uddannelse og beskæftigelse. De boligsociale aktiviteter i Løvvangen går hånd i hånd med afdelingens mange klubber og frivillige initiativer, og fysisk udspringer indsatserne fra Kvarterets Gård i Vangen 83. Det er også her vores boligsociale medarbejdere holder til.

'SOCIAL TID' TIL BEBOERE

Det er et grundlæggende princip, at vi respekterer og anerkender alle beboere, uanset hvilke personlige forudsætninger, problemer eller andre udfordringer, den enkelte slås med.

Vi er opmærksomme på, at ensomhed er et problem for mange – ikke specielt i Sundby-Hvorup Boligselskab – men generelt i samfundet. Aktiviteter – båret af både frivillige og vores boligsociale helhedsplan – forebygger ensomhed i vores boligområder. Derudover arbejder vores medarbejdere i driften med sidemandsoplæring og fokus på en kultur, hvor man møder beboeren med respekt og lytter før man taler. I praksis er der også sat tid af til 'social tid', så den enkelte medarbejder har mulighed for at tage en snak med beboerne – og ikke altid kun om konkrete ting i boligen.

FÆLLESSKABET BLOMSTRER I MANGE AFDELINGER

I flere afdelinger er der egentlige klubber med forskellige aktiviteter på programmet. I andre afdelinger er det mere uformelle men tilbagevendende aktiviteter, der bidrager til gode naborelationer og trivsel i lokalområdet: Alt fra sommerfester, fastelavnsarrangementer, kaffehygge til udflugter og fællesspisninger.

Boligselskabet understøtter disse arrangementer, deler gode erfaringer som andre kan bruge og hjælper med praktiske forhold.



I Kvarterets Hus fokuserer vi på det mangfoldige liv i Løvvangen: Vi fremmer rummelighed, bygger relationer på tværs imellem blokkene og afdelingerne omkring Løvvangen, og vi bekæmper isolation og ensomhed ved at fremme deltagelsesmuligheder for alle beboerne. Vi bidrager til jobskabelse både til voksne og unge ved at henvise til rette samarbejdspartner i bydelen, for eksempel jobcenter, sundhedscenter, fritids- og foreningslivet, fritidsjob. Her er det et billede fra vores torsdagscafé.

Genbrugsen i Løvvangen er et eksempel på en beboerdrevet aktivitet. Her kan beboerne i Løvvangen aflevere ting, de ikke har brug for mere – og til gengæld købe ind til attraktive priser. Overskuddet fra Genbrugsen går til de øvrige klubber i afdelingen.



OVERVEJELSER OG POTENTIALER:



BOLIGSELSKABET

- Øget hjælp og støtte til afdelingsbestyrelserne i arbejdet med at igangsætte beboeraktiviteter. Herunder introduktion til afdelingsbudgettet og mulighederne for at afsætte midler (på konto 119) til fællesaktiviteter.
- Fornyet beboertilfredshedsundersøgelse



BEOERE

- Lokale initiativer til formelle/uformelle arbejdsgrupper i afdelingen. For eksempel: arbejdsweekend, legepladsudvalg, grønne haver, velkomst af nye beboere.

VORES VÆRDIER

Værdigrundlaget er daglige pejlemærker for beboere og medarbejdere i Sundby-Hvorup Boligselskab:

Vi lægger vægt på:

- at være et solidt og velanskrevet boligselskab med en troværdig og ansvarsfuld holdning
- at vores boliger er attraktive og lever op til tidens krav og normer
- at beboerdemokratiet er baseret på åbenhed og tillid
- at drive en effektiv og dermed billig administration
- at være teknologisk opdateret
- at vores boligmasse er varieret i typer, størrelser og prisklasser
- at være åben overfor nye ideer og tanker om boformer

SPECIFIKT I FORHOLD TIL MEDARBEJDERNE, LÆGGER VI VÆGT PÅ:

- at vi yder en god service til alle beboere
- at være en attraktiv arbejdsplads med udviklingsmuligheder
- at vi udvikler den enkeltes kompetencer

SPECIFIKT I FORHOLD TIL BEBOERNE, LÆGGER VI VÆGT PÅ:

- at man tager hensyn til hinanden og er gode naboer
- at der er plads til forskellighed og rum til alle
- at der er høj tilfredshed med at bo og leve i vores boligafdelinger





SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

SERVICEVOGN
98 705 701

SUNDBY-HVORUP
skab



Trykt og omdelt til beboere og samarbejdspartnere i august 2022

Oplag: 4.800 stk.

Ekstra eksemplarer kan rekvireres på boligselskabets administration.

Hvidbogen findes også på sundby-hvorupboligselskab.dk

VORES HVIDBOG OM: SAMFUNDSANSVAR I PRAKSIS



Udgivet august 2022
Sundby-Hvorup Boligselskab

