

Strategi 2014-2018

God selskabsledelse af Glostrup Boligselskab



Glostrup Boligselskabs strategi er vedtaget på bestyrelsens møde torsdag den 28. august 2014.

Hvad med i morgen?

Glostrup Boligselskab har et solidt fundament at bygge fremtiden på. Selskabet har en god økonomi, attraktive boligafdelinger, og vi arbejder målrettet på at være forudseende i forhold til fremtidens krav.

Desuden har det historisk været Glostrup Boligselskabs styrke, at fællesskabet har taget hånd om afdelinger, der har stået overfor særlige store udfordringer. Det er sandsynligvis baggrunden for, at Glostrup Boligselskab i dag ikke har alvorlig problemramte boligområder med store sociale problemer.

Glostrup Boligselskab har et godt ry indenfor den almene sektor. Der kaldes på Glostrup Boligselskab erfaringer, når fremtiden for sektoren diskuteres. Der står stor respekt omkring Glostrup Boligselskabs arbejde. Der peges især på selskabets arbejde med forvaltningsrevision, driftsorganisationen, it-udvikling og gennemførelse af fremtidssikring af Stadionkvarteret. Flere professionelle boligfolk giver udtryk for, at det er imponerende, at en mindre lokal boligorganisation som Glostrup Boligselskab evner at være toneangivende på flere områder.

Den foreløbige succes bygger på sammenhold, passion, engagement og flid.

Når det er sagt, er det vigtigt ikke at vente på "krisen". Glostrup Boligselskab må ikke miste "sulten" og nysgerrigheden omkring fremtiden. Det er i den sammenhæng strategioplægget skal forstås.

Udgangspunkt for strategien

Så længe resultaterne er gode, er det er bestyrelsens holdning, at Glostrup Boligselskab, skal bibeholdes som et lokalt boligselskab med egen administration. Bestyrelsen finder det ikke attraktivt at indgå i et administrationsselskab eller blive administreret af et forretningsførererselskab.

Et øget samarbejde eller i bedste fald en fusion med en anden lokal boligorganisation vil derimod ikke være en hindring for en styrkelse af planen om at skabe en lokal, selvstændig, stærk og innovativ boligorganisation med nærhed til beboerne.

I denne strategi om at skabe et bæredygtigt lokalt boligselskab vil vi forsøge at skabe forståelse i Glostrup Kommune for byggeri af nye almene boliger.

Strategien tager udgangspunkt i Glostrup Boligselskabs mission (eksistensberettigelse), vision (ønskværdig fremtidig position) og grundlæggende værdier (hvad vi vil kendes på)

Glostrup Boligselskabs mission

Glostrup Boligselskabs mission er at skabe trygge, velvedligeholdte boligområder med godt naboskab og med attraktive lejligheder til livets forskellige faser til en konkurrencedygtig pris.

Glostrup Boligselskabs vision

Glostrup Boligselskab vision er, at Glostrup Boligselskab bevares som et selvstændigt boligselskab med beboerne i centrum. Et lokalt boligselskab i førertrøjen med professionel boligadministration, og hvor selskabets afdelinger er blandt forstadens mest attraktive boligområder.

Glostrup Boligselskabs værdier

Vi er handlingsorienterede

Vi er velforberejede

Vi er socialt ansvarlige

Vi er professionelle
Vi er engagerede og proaktive
Vi er udviklingsorienterede og innovative
Vi er respektfulde

Strategiske udfordringer

Vejen til målet om at skabe en unik og visionær lokal boligadministration med beboerne i centrum, kræver en række store ændringer i Glostrup Boligselskab. Ændringerne er strategiske svar på vores udfordringer, der handler om:

1) Glostrup Boligselskab har indledt en af Danmarks største renoveringssager

Gennemførelsen af Helhedsplanen i Stadionkvarteret kræver ekstraordinære resurser. Både på baggrund af sagens størrelse men også på grund af dens kompleksitet. Sagen forventes færdiggjort ved udgangen af 2018.

Sagspresset vil stige løbende i perioden efterhånden, som de forskellige byggeetaper indledes og afsluttes. Det bliver nødvendigt i denne periode at opnormere medarbejderstaben for at klare opgaven tilfredsstillende.

Projektlederen er bygherrens ansvarlige for beboerprocessen og vores samarbejdspartnere. Fra den 1. januar ansættes en byggesagskoordinator. Byggesagskoordinatorens opgave er at sikre samarbejdet med driftskontoret samt at være bygherrens "vågne øjne" i kvaliteten af de udførte håndværksmæssige arbejder.

I byggeperioden kan det blive nødvendigt at foretage yderligere midlertidige ansættelser på sagen. Personaleudgifterne dækkes fuldt ud af selskabets indtægter fra sagen.

2) Driftsområde Glostrup står på ledelsesniveau overfor et generationsskifte

På grund af generationsskifte og omstrukturering af driften ansættes 2 nye driftsledere.

3) Krav om effektiviseringer

Den almene sektors effektivitet er for alvor sat på dagsordenen. I Glostrup Boligselskab har vi i flere år arbejdet med effektivisering af selskabets drift. De seneste års regnskabsresultater og budgetter tyder på, at det virker. Men vi skal videre ad denne vej.

I Glostrup Boligselskabs vej til yderligere effektiviseringer ligger ikke i fyringer og udliciteringer. En udlicitering af driften til eksempelvis ISS eller tilsvarende vil være alt ødelæggende for Glostrup Boligselskabs dna som et lokalt boligselskab med nærhed til beboerne.

Vores vej er derimod at arbejde med at indhente konkurrencedygtige priser, bedre organisation, vægt på læring og udvikling, intelligente it-løsninger og ikke mindst udføre flere arbejder selv, som vi i dag køber hos vores faste håndværkere.

3a) Ny driftsstruktur

For at effektivisere driften yderligere er det nødvendigt med et endnu tættere samarbejde mellem de to driftsområder. Derfor implementeres en ny driftsstruktur med virkning fra den 1. januar 2015. Nuværende driftsleder for driftsområde i Hvissinge ansættes som driftschef for begge driftsområder over administrationsbidraget. Til gengæld falder lønudgifterne på afdelingernes regnskaber, fordi inspektørstillingerne nedlægges.

Målet er, at afdelingernes variable udgifter (lønninger+vedligeholdelse+beboeraktiviteter o.l.) som minimum stiger mindre end pristallet og gerne holdes helt i ro.

3b) Udviklingsopgaver med øget digitalisering

For et lokalt boligselskab med nærhed til kunderne, er det vigtigt, at der er resurser til personlig betjening for de beboere, som har behov herfor. På den anden side efterspørger kunderne i stigende omfang digitale løsninger. Digitalisering af administrative tunge arbejdsopgaver kan samtidig frigive resurser således, at driftsmedarbejderne selv kan udføre opgaver, der i dag rekvireres eksternt. Et øget

digitalisering vil samtidig frigive resurser til bedre opfølgning, service og kvalitet i udførelse af selskabets kerneopgaver. Især er der stort potentiale i forhold til den daglige drift samt i udlejningen.

Selskabets bestyrelse har bevilget 1,2 mio. kr. fra arbejdskapitalen til at arbejde med et toårigt projekt med øget digitalisering. Udviklingskonsulent ansættes på deltid i en midlertidig stilling.

4) Udskiftning i direktionen

Bestyrelsen indleder forhandlinger med direktøren om forlængelse af kontrakten med henblik på, at direktøren bliver i stillingen til helhedsplanen i Stadionkvarteret er gennemført, hvilket er estimeret til slutningen af 2018.