

BEBOERNE I CENTRUM

fordi det handler om menneskers hjem



Målsætningsprogram frem mod 2019

BEBOERNE I CENTRUM

fordi det handler om menneskers hjem

Glostrup Boligselskabs boligafdelinger er attraktive. Velplaceret centralt på Vestegnen og med etableringen af letbanen vil denne udvikling forstærkes, hvis vi forstår at gribe fremtiden.

I Glostrup Kommune forventes 5 letbanestationer etableret, og Glostrup Station bliver et samlet trafikknudepunkt for såvel bus, S-bane, letbane som regionaltoget. God trafikbetjening giver vækst, attraktive boligområder og dermed mulighed for nybyggeri.

Glostrup Boligselskab er fortalende for, at udbygningen af Glostrup Kommune bør ske ved opførelse af blandede boligformer. Blandede boligformer giver gode resultater og trygge boligområder.

I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre og udbygge boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden. Her er Glostrup Boligselskab en vigtig medspiller.

Familierne er igen begyndt at vælge forstaden positivt til. Grønne områder, lys og luft, trygge legeområder, foreningsliv og tæt til arbejdspladsen tæller på plussiden.

Hvis vi skal gribe denne udvikling kræver det to afgørende forudsætninger: Attraktive lejligheder og rækkehuse med en husleje, der er til at betale.

På den ene side skal vores boligafdelinger fortsat være velfungerende og eftertragtede boligområder om 20 år, og det gælder også vores ældre boligområder. På den anden side er det vigtigt, at huslejerne er til at betale.

Glostrup Boligselskab har interesse for såvel, nybyggeri, renovering og drift.

Renoveringer og nybyggeri skal gennemføres, således at byggeriet får en lang levetid med en fornuftig driftsindsats.

I Glostrup Boligselskab får den effektive drift stor opmærksomhed. Bygningsdriften trækker i væsentlig grad på afdelingens økonomiske resurser og en effektiv drift og vedligeholdelse er med til at definere afdelingens attraktionsværdi og lejeniveau.

Øget digitalisering er et vigtigt værktøj til sikring af en effektiv drift af vores boligafdelinger.

I Glostrup Boligselskab administrerer vi selskabets og afdelingernes midler på en ansvarlig måde. Priserne på de udførte arbejder skal stå i forhold til den leverede kvalitet.

Grønne investeringer i form af solceller, bedre energistyring mv. er med til at sikre såvel økonomien som miljøet. Investeringerne foretages i respekt for beboernes økonomi, og hvor tilbagebetalingstiden i forhold til investeringerne højst er 10 år.

Vores mål er, at boligafdelingernes kvalitet løbende forbedres uden, at huslejerne stiger mere end inflationen.

Vores udfordringer kræver, at vi fortsat evner at videreudvikle Glostrup Boligselskab som en fleksibel serviceorganisation med beboerne i centrum.

Målsætningsprogrammet **Med beboerne i centrum**, er inddelt i 5 temaer:

- Det gode liv i forstaden
- Den forudseende ledelse og administration
- De engagerede medarbejdere
- Et levende beboerdemokrati
- Et bæredygtigt boligselskab

Vedtaget på repræsentantskabsmødet den 11. juni 2016

Tema 1

DET GODE LIV I FORSTADEN

Glostrup Boligselskab er en aktiv og betydningsfuld samarbejdspartner, der skaber sammenhæng i byen og sikrer en balanceret bosætning og det gode liv i forstaden. Glostrup Boligselskab er et attraktivt sted at bo i grønne omgivelser og med gode transportmuligheder til arbejdsplads og København. Vi tør investere i fremtiden og dermed medvirke til at styrke Glostrup Kommune som en attraktiv bosætningskommune.

Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at arbejde for et godt samarbejde med Glostrup Kommune, og være aktiv medspiller i styringsdialogen.
- at sikre en alsidig beboersammensætning i alle selskabets afdelinger ved hjælp af fleksibel udlejning og ved udvikling af nye boligformer til alle familieformer.
- at udstede boliggarantibeviser, der sikrer et fleksibelt lokalt boligmarked.
- at arbejde for, at alle unge i Glostrup Kommune får mulighed for at blive skrevet op til en bolig, når de fylder 15 år.
- at tilvejebringe en alsidig sammensætning af boliger i størrelse og kvalitet.
- at medvirke ved udvikling af nye boligformer for ældre medborgere.
- at arbejde for fysiske helhedsplaner og fremtidssikring af de ældre byggerier.
- at der indgår arkitektoniske, byggetekniske og driftsmæssige overvejelser samt beboerdemokratiske ønsker ved valg af løsninger.
- at arbejde for at øge tilgængeligheden til flere af selskabets boliger.
- at arbejde for energirigtige renoveringer og nybyggeri.
- Glostrup Boligselskab skal bevare trygge boligområder med lav kriminalitet.
- at opbygge fællesskaber og skabe levende boligmiljøer gennem udvikling af sociale og kulturelle aktiviteter.
- at arbejde målrettet med informationsarbejde og markedsføring for at give selskabet og dets afdelinger et godt ry.
- at beboerprocessen er vigtig for projekternes succes.



Tema 2

DEN FORUDSEENDE LEDELSE OG ADMINISTRATION

Glostrup Boligselskab er kendetegnet ved, at det med sin professionelle ledelse sikrer en velfungerende boligorganisation. Den daglige drift og nære kontakt med beboerne er en kerneopgave for Glostrup Boligselskab. Glostrup Boligselskab er kendetegnet ved en administration, der yder en god service til beboerne, og som administrerer selskabets og afdelingernes midler på en omkostningsbevidst måde.

Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at selskabet har et konkurrencedygtigt administrationsbidrag.
- at selskabet og afdelingerne har en god økonomi.
- at den økonomiske styring og rapportering er professionel og gennemskuelig.
- at selskabets årsberetning er fyldestgørende og dækkende.
- at beretningen suppleres med en selvstændig årsberetning om selskabets arbejde med forvaltningsrevision, som redegør for selskabets administrative resultater og mål.
- at beslutninger tages ud fra skriftlige og velbegrundede indstillinger til organisationsbestyrelsen.
- at organisationsbestyrelsen gennemfører en årlig drøftelse af god ledelsesskik og evaluering af arbejdet i organisationsbestyrelsen.
- at såvel medlemmerne som direktionen prioriterer arbejdet i organisationsbestyrelsen højt.
- at selskabets ledelse sætter sig ambitiøse og realistiske mål for Glostrup Boligselskab.
- at it benyttes på en intelligent og forståelig måde i boligadministrationen og af ledelsen.
- at diskutere og handle på boligpolitiske spørgsmål, der har selskabets interesse.
- at direktøren bidrager til den offentlige debat om boligpolitikken i Danmark.
- at selskabets beboerservice og driftskontorer er velfungerende og service minded med beboerne i centrum.
- at de ansatte er synlige og aktive i forhold til beboerne, og der skabes den fornødne tid til en hurtig og effektiv betjening.
- at boligorganisationen opstiller forretningsgange, der sikrer, at priserne på de udførte arbejder står i forhold til den leverede kvalitet.
- At styringen af håndværkere er omhyggelig og omkostningsbevidst.
- at vedligeholdelsen i lejlighederne tilrettelægges af håndværkere og ansatte på en sådan måde, at den enkelte beboer behandles med respekt og som „kunden“.
- at håndværkerfirmaer ikke alene vælges på grund af deres priser, men også i forhold til kvaliteten af det udførte arbejde og deres kundebetjening af beboerne.
- at vi får kvalitet for pengene ved råderetssager.
- at den fornødne professionelle rådgivning inddrages i såvel beslutningsfasen som under udførelsen af større opgaver.
- at boligområdernes bygninger og fællesarealer fremtræder vedligeholdte.
- at arbejde med beboerundersøgelser som et værktøj til at afdække, hvilke kvaliteter beboerne efterspørger i forhold til boligorganisationens serviceydelser.
- at beboeren kan vælge en række ydelser mod en merbetaling, således at service- og kvalitetsniveauet kan tilpasses den enkeltes behov.

Tema 3

DE ENGAGEREDE MEDARBEJDERE

Glostrup Boligselskab er en fleksibel servicevirksomhed, hvor medarbejderne på baggrund af åbenhed og dialog er engageret og effektivt tager et medansvar for at realisere de opstillede kvalitetsmål.

Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at der sættes fokus på et løbende generationsskifte.
- at medarbejderne er åbne overfor nye udfordringer og ønsker at styrke dialogen.
- at kende målene for vores arbejde.
- at fremme samarbejdet og teamarbejdet mellem medarbejderne og de enkelte afdelinger.
- at arbejde med fælles målsætninger for de to driftsområder og styrke samarbejdet på tværs af driftsområderne.
- at tilskynde medarbejderne til at være åbne overfor udvikling og uddannelse.
- at arbejde projektorienteret og i teams.
- at sygefraværet er lavt, og at vi løfter i flok.
- at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte.
- at gode resultater er forudsætningen for selskabets beståen.
- at medarbejderne udviser interesse for beboernes ønsker.
- at medarbejderne er fleksible, beslutsomme og omstillingsvillige.
- at medarbejderne deltager aktivt og engagerer sig med viden og kompetence i selskabets fremtid.
- at medarbejderne udnytter hinandens ressourcer og specialviden.
- at medarbejderne er gode til vidensdeling.
- at medarbejderne er loyale mod trufne beslutninger.
- at medarbejderne får medindflydelse på, hvordan Glostrup Boligselskab når de fastlagte mål.



Tema 4

ET LEVENDE BEBOERDEMOKRATI

I Glostrup Boligselskab deltager beboerne aktivt i et meningsfyldt beboerdemokrati, hvor beboernes indflydelse og ansvar for miljøet er centrale.

Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at benytte nye mødeformer, således at flere beboere deltager i afdelingsmøderne.
- at selskabets ledelse og afdelingsbestyrelserne sikrer åbenhed og gennemsigtighed i arbejdet.
- at yde en professionel rådgivning og støtte til det beboerdemokratiske arbejde.
- at skabe et godt og konstruktivt samarbejde såvel i bestyrelsesarbejdet som mellem bestyrelser og administration.
- at sammensætningen af afdelingsbestyrelserne bliver så bred som mulig.
- at arbejdet i afdelingsbestyrelsen tilrettelægges således, at alle befolkningsgrupper har mulighed for at deltage.
- at afdelingsbestyrelsen arbejder bevidst med rekruttering og valg af bestyrelsesmedlemmer.
- at uddanne de beboervalgte i det beboerdemokratiske arbejde.
- at afdelingsbestyrelsen opstiller en plan for introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer - eksempelvis ved en mentorordning.
- at afdelingsbestyrelserne indgår i dialog med beboerne om udviklingen af boligafdelingen.
- at udvikle beboerdemokratiet, så afdelingsbestyrelserne inddrager beboergrupper i det beboerdemokratiske arbejde, for eksempel gennem uddelegering af opgaver til mindre fællesskaber i bebyggelsen.
- at informere om beboernes rettigheder og pligter samt om afdelingernes økonomiske, driftsmæssige og øvrige forhold.
- at der skabes respekt for husordensbestemmelserne og de fælles værdier i boligafdelingen.
- at udnytte den moderne informations-teknologi i organisationens informationsarbejde.
- at udarbejde en velkomstfolder til nye beboere.



Tema 5

ET BÆREDYGTIGT BOLIGSELSKAB

Glostrup Boligselskab medtager bæredygtige løsninger i nybyggeri, renoveringer og den løbende vedligeholdelse. Bæredygtighed gøres med fornuft og respekt for beboernes økonomi.

Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at foretage totaløkonomiske og livscyklus vurderinger ved valg af løsninger.
- at gennemføre projekter, hvor regnvandet genbruges til vaskerier, toiletskyl eller som minimum sikre, at regnvandet ikke nedsiver i kloakken.
- at gennemføre en professionel energistyring.
- at der etableres CTS-styring til håndtering af ventilationsanlæg, lys på fællesarealer, varmeregulering og indeklima.
- at der foretages miljø screening af samtlige afdelinger.
- at der sættes konkrete mål for at nedbringe forbruget af el, vand og varme.
- at der vælges energieffektive og miljøvenlige produkter og serviceydelser.
- at minimere affaldsmængden, forbedre affaldssorteringen og arbejde for, at der afregnes efter vægt.
- at der etableres solceller til produktion af el, hvor anlægget afskrives over max. 10 år.
- Glostrup Boligselskab opsamler viden om udnyttelse af solenergi, jordvarme, regnvandshåndtering og ressourcebesparende drift.



