



Glostrup Boligselskab: OBs strategidokument

På ekstraordinært møde den 3. januar 2018 har OB drøftet:

- De strategiske spor for GB i de kommende år
- Fokus i OBs indsats samt
- Gensidige forventninger til samarbejde og samspil i OB

Resultaterne af disse drøftelser fastholdes i nærværende dokument, der således udgør det fælles fundament for OBs og ledelsens udvikling af Glostrup Boligselskab i de kommende år. Dokumentet vil endvidere udgøre fundamentet for arbejdet med at udforme et nyt målsætningsprogram, der skal gennemføres i 2019 mhp. godkendelse på repræsentantskabsmødet i juni 2019.

A. De strategiske spor for de kommende år

Udviklingen af Glostrup Boligselskab skal i de kommende år have fokus på følgende ambitioner for selskabet:

- Inden for rammerne af selskabets formål (jf. Almenboliglovens § 6: *"En almen boligorganisations kerneaktiviteter er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere almene boliger."*) skal GB være et udviklingsorienteret boligselskab, der står stærkt i Glostrup Kommune, og som er en stærk partner for kommunen i virkeliggørelsen af de politiske ønsker om at øge indbyggertallet og gøre Glostrup Kommune til en bosætningskommune.
- Beboerdemokratiet i GB skal være attraktivt at deltage i for beboerne.
- Der skal være fokus på vækst, eventuelt via overtagelse af andre lokale boligselskaber eller via samarbejde med andre boligselskaber, hvor GB kan sikre den lokale profil.
- GB skal være pro-aktiv i forhold til kommunen med fokus på mulighederne for både at bygge nyt og at skabe nye løsninger i det eksisterende byggeri. Specifikke fokusområder kan være Bolig+ *) og nye ungdoms- og seniorboliger.
- GB skal være synlig i lokalområdet og skal være et selskab med en klar profil med vægt på energi, det grønne og bæredygtighed samtidig med en varieret boligmasse og en effektiv drift.

Disse ambitioner stiller store krav til selskabet og til organisationen. OB forventer, at udviklingen vil indebære en ny identitet, ny kultur, nye roller og nye kompetencer. Målet er, at Glostrup Boligselskab om nogle år er kendetegnet ved:

- Deltagelsen i det beboerdemokratiske arbejde er kendetegnet ved, at beboerdemokraterne kommer til møderne, fordi det er spændende, de oplever indflydelse og har en viden om hvad der foregår i organisationen.
- GB er en politisk ledet organisation, der er kendetegnet ved klare roller med en stærk organisationsbestyrelse og effektiv ledelse i hele organisationen.
- Udvikling og drift baseres på klare politikker, målsætninger og redskaber til at kunne lede.
- Et pro-aktivt selskab, der sikrer sammenhæng mellem billederne udefra og indefra.
- Selskabet kender sine interessanter og har fokus på at skabe de rigtige billeder i forhold til kommunen, nye beboere og andre selskaber.
- Der er styr på de interne processer og kvalitet i arbejdet.
- Organisationens har løbende fokus på nye måder at arbejde på.

Denne udvikling er igangsat i 2017, ikke mindst med de gennemførte organisatoriske og ledelsesmæssige justeringer og arbejdet med at implementere 2020-planen, der blev vedtaget af OB i oktober 2017. Med dette udgangspunkt skal følgende strategiske indsatser fortsat have højeste prioritet i de kommende år:

- Udvikle beboerdemokratiet
- Opretholde effektiv og sammenhængende ledelse
- Realisere effektiviseringspotentiale
- Sikre gennemførelse af helhedsplanerne og sikre beboerinddragelse i helhedsplanerne
- Styr på de interne processer
- Samarbejde med andre boligselskaber
- Blive synlig i fh.t. kommunen, BL, sektoren samt andre aktører
- Formulere politikker for boligudvikling, bl.a. nye boformer, grønne tiltag/miljø, energi og LAR**)

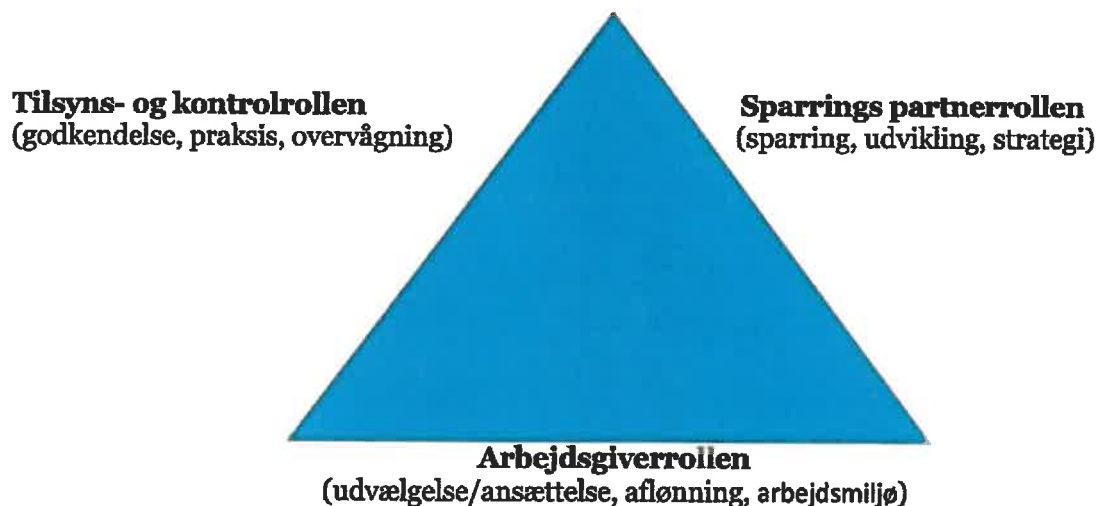
Udvikling og nye initiativer skal balanceres med behovet for arbejdsro, hvor ledelse og medarbejdere får tid til at implementere, bearbejde og udføre besluttede tiltag.

Der er endvidere enighed om, at ambitionerne om hastighed i udviklingen skal balanceres med behovet for gode og inddragende processer, der kan sikre kvalitet i beslutningsgrundlaget og bredest mulig forankring af beslutninger om nye tiltag.

Der skal være fokus på en klar kommunikation med medarbejdere og beboere om formål, ønskede gevinster, perspektiver samt konsekvenser af de nye tiltag. Både OB og ledelsen skal påtage sig denne opgave.

B. Fokus i OBs indsats

Arbejdet med at fastlægge fokus i OB's arbejde tager udgangspunkt i en opsummering af nogle de væsentlige elementer i bestyrelsens formelle ansvar i forhold til direktionen/selskabet, jf. nedenstående figur:



Hovedkonklusionerne fra debatten om fokus i OB's og ledelsens fælles indsats i de kommende år kan sammenfattes i følgende:

OB skal være en drivende kraft i udviklingen af Glostrup Boligselskab

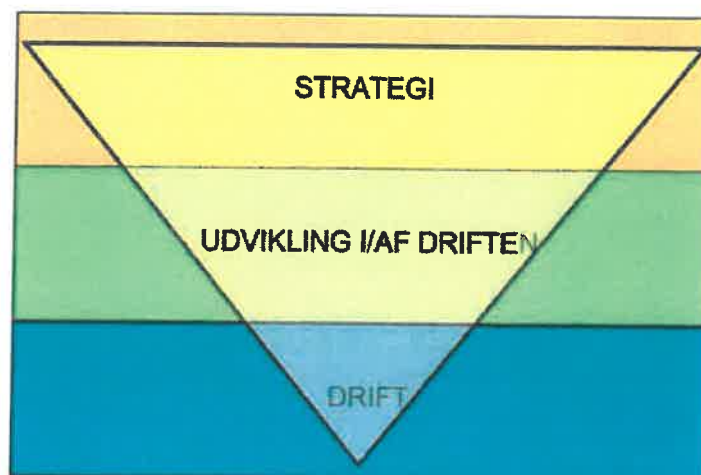
OB og ledelsen skal i fællesskab have et primært fokus på det strategiske arbejde – dette er en forudsætning for at realisere ambitionerne for selskabet

OB og den administrative ledelse skal i fællesskab sikre en præcis rolle- og ansvarsfordeling, der sikrer, at OB koncentrerer sin indsats om det politiske lederskab, mens den administrative ledelse koncentrerer sin indsats om ledelse af administration og drift

Udviklingen skabes bl.a. sammen med kommunen, de andre boligselskaber og andre interessanter

Åbenhed, transparens og inddragelse skal være nøgleord.

Visuelt kan dette fokus illustreres ved følgende figur:



Det er en væsentlig forudsætning, at der etableres et tillidsfuldt samarbejde mellem OB og den administrative ledelse, som ikke mindst sikrer grundlaget for et fælles udviklingsfokus.

For at understøtte dette er der aftalt følgende konkrete indsatser:

Der skal udarbejdes en håndbog for nye OB-medlemmer. Håndbogen skal indeholde de centrale dokumenter mv., der beskriver opgaver og ansvar som medlem af OB, det strategiske grundlag for udviklingen af GB, roller og ansvarsfordeling i selskabet, særligt mellem OB og ledelsen mv.

Uddannelse af OB-medlemmer skal prioriteres. Både som individuel uddannelse (fx BLs kurser) og som fælles uddannelse og udvikling (fx seminarer, workshops og temadrøftelser).

C. Samarbejdet i OB

Samarbejdet i OB er afgørende for, at OB samlet set kan løfte den aftalte væsentlige rolle i de kommende års ledelse og udvikling af selskabet. Medlemmerne af OB har derfor aftalt nedenstående spilleregler for arbejdet og samarbejdet i OB. Spillereglerne forpligter den enkelte.

➤ Alle medlemmer af OB deltager, fordi de har lyst til at påtage sig et ansvar. Det betyder i praksis, at alle bidrager med holdninger og synspunkter, og at alle bruger deres indflydelse ved at deltage i besluttende arbejde.

- Drøftelserne i OB skal være fokuseret og holdes på sporet. Drøftelser og beslutninger skal have fokus på hele selskabet. Drøftelser skal foregå med respekt for forskellige synspunkter.
- Drøftelser og beslutninger i OB skal gennemføres på grundlag af et forståeligt materiale, der tydeliggør
 - Hvad skal besluttes
 - Grundlaget for beslutningen
 - Sammenhængen mellem beslutningsoplæg og strategi
 - Ved beslutninger om væsentlige forhold skal der lægges vægt på en forudgående proces, der sikrer
 - Ensartet højt vidensniveau
 - Balancering mellem viden (det rationelle) og værdier med respekt for, at beslutningerne skal reflektere begge aspekter
 - Bred forankring og så stor enighed som muligt
 - Alle medlemmer af OB står ved de beslutninger, der er truffet i OB, også selv om der ikke har været enighed om beslutningen. Det betyder, at alle vil arbejde loyalt for udmøntningen af beslutninger og "sælge" beslutningerne udadtil.

Bestyrelsens underskrifter

Glostrup, den _____



Bitten Matthiesen
formand



Martin Gjør
næstformand



Eva Nørgaard Wojtala

Mette Frydenlund



Susanne W. Petersen



Søren Heick



Hanne Nielsen



Knud Kristiansen



Christina Kvist



Stine Andersen

vacant

Noter:

*) Bolig+ : Boliger for lejere der gerne vil være en del af et fællesskab og selv stå for vedligeholdelsen.

**) LAR: Lokal afledning af regnvand.