

BEBOERNE I CENTRUM

fordi det handler om menneskers hjem



Målsætningsprogram frem mod 2015



BEBOERNE I CENTRUM

fordi det handler om menneskers hjem

Fordi vores boligområder handler om menneskers hjem, skal vi sætte beboerne i centrum.

Glostrup Boligselskabs mål er at udvikle attraktive boligområder, der har tidssvarende boliger til

- De unge
- Børnefamilien
- Seniorer
- De ældre

Vores boligafdelinger skal fortsat være velfungerende og eftertragtede boligområder om 20 år, og det gælder også vores ældre boligområder.

Dagsordenen er ændret radikalt i de senere år fra tidligere tiders boligadministration, hvor der alene blev lagt vægt på udlejning af og vedligeholdelse af boliger, som de nu engang var indrettet på opførelsestidspunktet.

I de senere år er der med god ret sat fokus på behovet for en forbedring af attraktionsværdien i almene boligafdelinger.

Nye generationer stiller nye krav. Det der for 30 - 50 år siden var attraktivt, kan i dag være utidssvarende på en række områder.

Det kan på lidt længere sigt give en skæv beboersammensætning og i værste fald udlejningsvanskeligheder, hvis man ikke forstår at følge med udviklingen.

Glostrup Boligselskab arbejder målrettet for at skabe sammenhæng i byen og en balanceret bosætning i vores afdelinger, som modvirker social opdeling og kriseramte boligområder.

I en forstadskommune som Glostrup er det vigtigt at fremtidssikre og udbygge boligområderne for at fastholde og udbygge det gode liv i forstaden, og her er Glostrup Boligselskab en vigtig medspiller. Forstæderne har nogle spændende udfordringer.. Klemte mellem Københavns tiltrækningskraft, det moderne byliv og det billigere parcelhus længere væk fra Storkøbenhavn, skal forstadskommunen have andet at byde på end mindre transporttid til arbejdet.

Det kræver, at vi tænker fremadrettet og kreativt, når vi renoverer og udbygger vores boligafdelinger.

Men der skal også bygges nyt, hvis ikke forstaden skal ende i stagnation og manglende udvikling. Konkurrencedygtighed skabes ikke ved stilstand, men ved fortsat udvikling af vores boligform.

Det er ikke alene en god økonomi i vores boligafdelinger samt gode fysiske rammer, der interesserer Glostrup Boligselskab. „Livet mellem husene“ og det gode naboskab er også væsentlige faktorer for trivslen i boligområdet.

De gode boligområder har solide netværk, engagerede beboere og tætte forbindelser til det lokale politiske liv. I samarbejde med Glostrup Kommune er det væsentlige kvaliteter, som Glostrup Boligselskab vil arbejde for bibeholdes og udbygges.

Afdelingsbestyrelserne er vigtige aktører til at skabe den nære kontakt mellem beboere og selskab..

Vi skal lytte til vores beboeres ønske om trygge og velvedligeholdte boligområder, der kan danne ramme for et godt hjem og det gode liv, og det skal være ledestjernen for såvel bestyrelser som administration.

I Glostrup Boligselskab administrerer vi selskabets og afdelingernes midler, som er det vores egne penge. Priserne på de udførte arbejder skal stå i forhold til den leverede kvalitet.

I administrationen arbejder vi fortsat på at benytte os på en intelligent måde således, at vi kan sikre en professionel administration til en fornuftig pris.

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

Det er **DEN RØDE TRÅD** i målsætningsprogrammet.

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. 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.
- at udstede boliggarantibeviser, der sikrer et fleksibelt lokalt boligmarked, og arbejde for, at alle unge i Glostrup Kommune bliver skrevet op til en bolig, når de fylder 15 år.
- at tilvejebringe en alsidig sammensætning af boliger i størrelse og kvalitet.
- at arbejde for byggeri af flere større familieboliger.
- at medvirke ved udviklingen af nye boligformer for ældre medborgere.
- at arbejde for fysiske helhedsplaner og fremtidssikring af de ældre byggerier.
- at der indgår såvel arkitektoniske som byggetekniske og driftsmæssige overvejelser ved valg af løsninger.
- at fremtidssikringen af Stadionkvarteret bliver en succes.
- at arbejde for at øge tilgængeligheden til flere af selskabets boliger.
- at arbejde for energirigtige renoveringer og nybyggeri.
- at skabe trygge boligområder med lav kriminalitet.
- at opbygge fællesskaber og skabe levende boligmiljøer gennem udvikling af sociale og kulturelle aktiviteter og forbyggende boligsocialt arbejde.
- at arbejde målrettet med informationsarbejde og markedsføring for at sætte selskabet og dets afdelinger i et godt lys.



Tema 2:

DEN PROFESSIONELLE LEDELSE

Glostrup Boligselskab er kendetegnet ved, at det med sin professionelle ledelse sikrer en velfungerende boligorganisation. Det vil Glostrup Boligselskab gøre ved

- at selskabet har et konkurrencedygtigt administrationsbidrag.
- at selskabet har en god økonomi.
- at afdelingerne har en god økonomi.
- at den økonomiske styring og rapportering er professionel.
- at selskabets årsberetning er fyldestgørende og dækkende.
- at beretningen suppleres med en selvstændig årsberetning om selskabets arbejde med forvaltningsrevision.
- at der besluttet ud fra skriftlige 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 mål.
- at det benyttes på en intelligent måde i boligadministrationen og som ledelsesværktøj.
- at diskutere og handle på boligpolitiske spørgsmål, der har selskabets interesse.

Tema 3:

DEN MODERNE ADMINISTRATION

Den daglige drift og nære kontakt med beboerne har Glostrup Boligselskabs store interesse. 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 betjeningen er venlig og imødekommende, og at beboerne får tilbagemeldinger på deres henvendelser.
- 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 vedligeholdelsen i lejlighederne tilrettelægges af håndværkere og ansatte på en sådan måde, at den enkelte beboer behandles med respekt og som „kunden“.
- at vedligeholdelsen er kendetegnet ved fagligt dygtigt håndværk, og ved at håndværkerne rydder op efter sig.
- at håndværkerfirmaerne 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 indvendige råderetssager.
- at styringen af håndværkerne er omhyggelig og forretningsmæssig.
- at den fornødne professionelle rådgivning inddrages i såvel beslutningsfasen som under udførelsen af større opgaver.
- at boligområdernes bygninger og fællesarealer fremtræder velvedligeholdte.
- 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 tillægsydelser mod en merbetaling, således at service- og kvalitetsniveauet kan tilpasses den enkeltes behov.
- at selskabets Beboerservice og driftskontorer er velfungerende og serviceminded.

Tema 4:

DE ENGAGEREDE MEDARBEJDERE

Glostrup Boligselskab er en fleksibel servicevirksomhed, hvor medarbejderne på baggrund af åbenhed og dialog 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 ledelsen er åbne overfor nye udfordringer og ønsker at styrke dialogen med medarbejderne.
- at vi er klare over 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 sygefraværet er lavt, og at vi løfter i flok.
- at gode resultater er forudsætningen for selskabets beståen.
- at vi udviser interesse for beboernes ønsker.
- at vi er fleksible, beslutsomme og omstillingsvillige.
- at vi deltager aktivt og engagerer os med viden og kompetence i selskabets fremtid.
- at vi udnytter hinandens ressourcer og specialviden.
- at vi er gode til vidensdeling.
- at vi er loyale mod trufne beslutninger.
- at medarbejderne får medindflydelse på, hvordan Glostrup Boligselskab når de fastlagte mål.



Tema 5:

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 udvikle 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, og at de unge søges inddraget i arbejdet.
- 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 afdelingsbestyrelsernes 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.

