

# **Boligkontoret Danmark**

## **Målsætningsprogram 2015**

### ***Sammen kan vi mere***

***Vedtaget på Boligkontoret Danmarks  
repræsentantskabsmøde den 13. juni 2009***

# **Boligkontoret Danmark**

## **Målsætningsprogram 2015**

### ***Sammen kan vi mere***

Målsætningsprogram 2015 understøtter den vedtagne Forretningsstrategi 2015 "Sammen kan vi mere".

Programmet udfylder de overordnede linier i Boligkontoret Danmarks idégrundlag, mission samt bærende værdier, nærvær, mangfoldighed, fællesskab og engagement.

Målsætningsprogrammet uddyber de opstillede mål i de strategiske ambitioner, og programmet er bygget op omkring de heraf afledte strategiske valg.

Målsætningsprogrammet udføres i den ånd som beskrives i Boligkontoret Danmarks forretningsprincipper.

#### **Fire hovedtemaer:**

**1. Service**

**2. Vækst**

**3. Byggeri**

**4. Leverancesystem**

# 1. Service

En stor del af huslejen i de almene boliger går til driften på den ene eller anden måde. Det er derfor fortsat vigtigt, at administrationen, i et tæt samarbejde med de lokale selskaber og afdelinger, sikrer optimal udnyttelse af ressourcerne.

Beboerdemokratiet og naboskabet er fundamentet for driften af en almen boligafdeling. Det er derfor vigtigt, at der fortsat fokuseres på samarbejdet i beboerdemokratiet, ligesom rekruttering og udvikling er fremtidens nøgleord.

Vi går ind i en ny periode med stadig større fokus på miljøet og ressourceforbruget. Udover store besparelser for beboerne ved en mere systematisk satsning på miljø og energi, vil indsatsen samlet få stor betydning for klimaet.

En effektiv drift og god lokalservice overfor beboerne afhænger også af gode og dygtige ejendomsfunktionærer. Ejendomsfunktionærerne er ligeledes boligorganisationens ansigt overfor beboerne.

Vi vil i perioden sætte yderligere fokus på ejendomsfunktionærområdet.

Ved fortsat fokus på forvaltningsrevision og god selskabsskik sikrer boligselskaberne sig bedre sammenhæng mellem opstillede mål og ressourceforbruget.

**Målet er:** At Boligkontoret Danmark i perioden får optimeret delmålene og samtidig får optimeret de administrative forretningsgange for områderne drift, energi og miljø, beboerdemokrati, naboskab, beboerservice og god selskabsskik samt sikrer optimal vidensdeling for medarbejdere.

Første del af programmet for optimering af driften ude i afdelingerne startes op bl.a. med tiltag på energi- og miljøområdet.

## *Sammen kan vi mere*

- **Drift**
  - regnskaber
  - budgetter
  - vedligeholdelse
  - råderet
  - udlejning
  - renholdelse
  - ejendomsfunktionærerne
- **Energi og miljø**
  - byggeri og vedligeholdelse
  - beboernes individuelle forbrug
- **Beboerdemokrati**
- **Naboskab**
- **Beboerservice**
  - indflyttere
  - fraflyttere
  - boligsøgende
  - henvendelser
- **Dokumentationspakker, forvaltningsrevision og god selskabsskik**

## 2. Vækst

Vækst i Boligkontorets forretningsområde er ikke alene et mål, men snarere et nødvendigt redskab for at kunne sikre en effektiv, moderne og driftssikker administration. En administration der kan fortsætte sit mål med at levere en lokalt tilpasset service til de enkelte medlemmer og afdelinger, men som også kan levere den nødvendige kompetence til løsning af stadig mere komplicerede opgaver. Dette skal helst ske til en konkurrencedygtig pris set i forhold til, hvad markedet ellers byder.

Vækst skaber udvikling og dynamik i en organisation, hvor mange opgaver også er karakteriseret ved rutinearbejde. En dynamisk organisation er vigtig for at fastholde og rekruttere de bedste medarbejdere.

**Målet er:** I den kommende periode frem til 2015 at sikre en forretningsmæssig vækst på 35% i forhold til administrerede enheder i 2009. Det svarer til en yderligere vækst på 8.000 boliger, således at Boligkontoret ved udgangen af 2015 administrerer minimum 30.000 boliger.

## *Sammen kan vi mere*

### **Vækstmål fordelt på kategorier**

- **Nybyggeri for medlemmerne**  
Der forventes at blive opført 250 nye boliger pr. år frem til 2015.
- **Kommunale boliger**  
Der forventes 1000 nye boliger i administration efter udbud i perioden frem til 2015.
- **Nye medlemmer m.m.**  
Der forventes 420 nye boliger om året i perioden frem til 2015, enten i hel eller delvis administration, som medlemmer eller som eksterne kunder.

### 3. Byggeri

Selvom der ikke bliver opført mange nye almene boliger set i forhold til tidligere tiders byggeboom, vil det forsat være nødvendigt at erstatte ældre utidssvarende byggerier med nyt. Kommunerne har ligeledes forsat behov for nye ældre- og plejeboliger for at opfylde plejegarantien. Boligkontorets skal sammen med sine medlemmer gå proaktivt ind i denne proces, og være med til at gøre en forskel, når der skal bygges. Totaløkonomi, miljø og energi skal tænkes ind i nybyggeriet, ligesom der skal arbejdes på at reducere anskaffelsessummen.

Den største udfordring de kommende 10-20 år bliver moderniseringen af de mange eksisterende almene boliger. Blandt Boligkontoret Danmarks medlemmer vil en meget stor del af boligmassen skulle igennem større eller mindre moderniseringer. Gennem strategi- og helhedsplaner skal Boligkontoret være med til at gøre beslutningsprocessen ude i selskaberne nemmere, såvel beboerdemokratisk som økonomisk

**Måler er:** At Boligkontoret frem til 2015 får flest mulige af sine medlemmer til at udarbejde planer for den fremtidige modernisering, ligesom Boligkontoret sammen med interesserede medlemmer udarbejder byggeprogrammer til de kommende opgaver for nybyggeriet. Råderettens muligheder for at supplere kollektive moderniseringsplaner styrkes i perioden.

### *Sammen kan vi mere*

- **Moderniseringer og handlingsplaner**
- **Råderet, i relation til langsigtede moderniseringer**
- **Fremtidssikring gennem strategi og helhedsplaner**
- **Nybyggeri**

## 4. Leverancesystemet

En væsentlig brik i Boligkontorets forretningsstrategi og strategiske valg er leverancesystemet. Her forstået som det administrative system, med forretningsgange og IT systemer og ikke mindst, de mennesker der skal levere alle ydelserne og sikre, at målsætningerne opfyldes. Medarbejderne er Boligkontoret Danmarks primære ressource.

Tilfredse og veluddannede medarbejdere er en forudsætning for den kommende periode. Derfor styrker Boligkontoret HR-funktionen og supplerer den igangværende talentudvikling. Der vil blive fokuseret på individuelle handlingsplaner, og HR-funktionen vil styrke rekruttering og fastholdelse af medarbejdere. Boligkontoret vil fortsætte med at tilpasse lønningerne efter de stillede krav, og Boligkontoret vil løbende sikre øvrige optimale personaleforhold.

For at sikre en rationel og smidig daglig drift, er funktionaliteten i det administrative system fundamentalt. Dertil skal medarbejderne og beboerdemokraterne understøttes via databasesystemer, der sikrer optimal projektstyring, kommunikation og vidensdeling i organisationen. Endelig vil en stadig større del af kommunikationen, såvel internt som eksternt, foregå digitalt, hvorfor Boligkontorets hjemmeside og medlemmernes hjemmesider løbende funktionelt skal forbedres.

**Målet er:** Boligkontoret skal være branchens mest attraktive arbejdsplads og medlemmerne skal tilbydes HR-kompetence til ejendomsfunktionærområdet. Boligkontoret får branchens bedste administrative systemer, herunder det bedste intranet og hjemmeside.

## *Sammen kan vi mere*

- **Administrative forretningsgange**
- **Det administrative IT-system**
- **Intranet**
- **Hjemmeside**
- **HR-kompetence og udvikling**
- **Rekruttering og fastholdelse**