



Nærumvænge er den første afdeling blandt Boligkontorets medlemmer, der har gennemgået Danfoss-programmet Energy-trim - et tjek, der skal sikre optimal drift af varmeanlægget. På billedet: Nærumvænges ejendomsmester Steen Pedersen.

Penge at spare på varmeregningen

Varmeanlægget i Nærumvænge var indreguleret optimalt, viste Danfoss' gennemgang. Alligevel kan de fleste boligafdelinger forvente besparelser ved at få tjekket deres varmeforbrug. Boligkontorets klimakampagne *Hvis mange gør lidt* er netop nu ved at blive planlagt.

Af kommunikationschef Anders Juel Hansen, ajh@bdk.dk

"Dit energiforbrug er for stort" skriver Danfoss - den globale virksomhed med udgangspunkt i Sønderborg - i sit materiale om selskabets EnergyTrim. Et tjek, der skal sikre optimal drift af varmeanlæg. I Nærumvænge i Nordsjælland var der ikke noget at komme efter, men erfaringerne fortæller noget andet. Sagen er nemlig, at mange

varmeanlæg ikke er indreguleret 100 % rigtigt, og det koster dyre ekstra kroner i unødigt energiforbrug. Mange boligafdelinger får tilmed føjet spot til skade, når de samtidig skal lægge en strafafgift til fjernvarmeværket, fordi temperaturen på returvandet til værket er for høj.
- Pilotprojektet, hvor service-

teknikere fra Danfoss løbende tjekker varmeinstallationerne i boligafdelingen, skal vi bruge til at indgå en aftale med Danfoss, så vi kan tilbyde eftersyn til alle vores boligafdelinger. Uanset resultatet i Nærumvænge, tror vi stadig på, at beboerne i snit kan spare mindst 10 % på udgifterne til varme, ved at få gennemgået varmeanlæg-

Fortsættes side 3

Sammen kan vi mere

Med denne udgave af BoDanmarknyt følger Boligkontorets målsætningsprogram 2009-2015. Se indstik

Boligtilbud på mail

Fremover kan boligsøgende få boligtilbuddene direkte i indbakken. Læs side 3

Mød projektlederne

De boligsociale projektledere er i fuld gang med at føre helhedsplanerne ud i virkeligheden. Læs side 4-5

BoDanmarknyt
Nr. 94 Oktober 2009

Udgives af:
Boligkontoret Danmark
Lundsgade 9
2100 København Ø

Redaktion:
Michael Demnitz (ansv.)
Anders Juel Hansen
Mette Kramshøj Flinker

Redaktionen afsluttet 1. september

Udsendes til:
Organisationsbestyrelsesmedlemmer,
afdelingsbestyrelsesmedlemmer
og suppleanter i Boligkontoret
Danmarks medlemskreds. Alle
ansatte i Boligkontoret Danmark
samt ejendomsfunktionærer i
medlemskredsen.

Oplag 2.300



**Boligkontoret
Danmark**

Alment andelsselskab
Lundsgade 9
2100 København Ø
Tlf.: 35 44 80 80
Fax: 35 44 80 01
boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Nye tider - nye mål

Med denne udgave af BoDanmarknyt vedlægger vi Boligkontoret Danmarks nye målsætningsprogram. De kommende år byder på mange forandringer og udfordringer for den almene sektor. Dem skal vi være rustet til at møde – og vi skal være parate til også selv at lade os forandre og udfordre. Med *Målsætningsprogram 2015 Sammen kan vi mere* sætter vi kursen for de næste seks år – med et højt ambitionsniveau og masser af nye idéer.

Målsætningsprogrammet er først og fremmest et af de redskaber, vi skal bruge, til at gennemføre den nye *Forretningsstrategi 2015 Sammen kan vi mere*. En forretningsstrategi, der med et intensiveret fokus på vækst skal bringe os sikkert ind i fremtiden som en stærk og driftssikker administration.

Gennem hele Boligkontorets historie har nærvær, medindflydelse og fleksibilitet været blandt de vigtigste byggesten i den service, vi leverer. I en tid, hvor kravene til boligselskaberne er stigende, vil vi med *Sammen kan vi mere* sikre en optimal service og støtte til vores medlemmer. Der skal stadig være plads til den enkelte boligorganisations ønsker og behov – også i

en tid, der er præget af sammenlægninger og stordrift. Gennem bæredygtighed og øget vækst kan Boligkontoret sikre de ressourcer, der skal til, for at bevare nærværet og samtidig udvikle vores administrative system og føre de mange nye idéer ud i livet. Blandt andet på miljøområdet, HR-området og på IT-området, hvor udviklingen af nye IT-redskaber, hjemmesider og intranet allerede er i fuld gang.

Ambitionen er først og fremmest at forblive en proaktiv og dynamisk boligadministration med en lang række projekter på plakaten. Det skal være spændende og lærerigt at arbejde i Boligkontoret. På den måde kan vi bevare og tiltrække de bedste og mest engagerede medarbejdere i branchen. Vi er ikke – og vil ikke være – bare et system. Vi er en levende og kreativ organisme, der hele tiden er med til at forme rammerne for den almene sektor og skabe nye muligheder for beboerne.



Boligkontoret Danmarks
administrerende direktør,
Michael Demnitz



Fortsat fra forsiden

get, siger Jesper Telcs, chef for forbrugsafdelingen i Boligkontoret Danmark.

Boligkontoret er CO2-neutralt

At få nedbragt unødigt forbrug af varme er kun ét led i kampen for at nedbringe CO2 udslippet og modvirke klodens opvarmning. Lige så vigtigt er det at støtte produktio-



nen af grøn energi. Boligkontoret Danmark har indgået en klimapartneraftale med DONG Energy, og køber CO2 neutral el fra havvindmølleparken Horns Rev II. Boligafdelingerne får nu tilbudt grøn el via aftalen med DONG, der

også tilbyder andre aftaler med indkøb af gas og el.

Beboere kan sælge CO2 kvoter

DONG Energy har udviklet en metode til at analysere – screene – nøgletal for boligafdelingernes energiforbrug. Analysen munder ud i konkrete forslag til at udskifte teknisk udstyr og bygningsdele for at nedsætte energiforbruget. Investerer boligafdelingen i mere energieffektive løsninger og får en besparelse i energiforbruget, står DONG parat til at købe besparelsen som en CO2 kvote.

DONG er også med til at udvikle en miljømiley for boligafdelingerne, så det bliver nemt at vurdere energiforbruget i boligafdelingerne.

Positiv energi

Den 1. september startede Martin H. Andersen, geografistuderende på Københavns universitet, i Boligkontoret som projektmedarbejder på kampagnen *Hvis mange gør lidt*. Med en bred vifte af initiativer over for bestyrelser og beboere skal kampagnen være med til at nedsætte energiforbruget i boligafdelingerne.

Det skal være sjovt og spændende at gøre det rigtige, og



Boligkontoret planlægger Åbenthus-arrangementer med klima- og energirigtige løsninger under mottoet *Hvis mange gør lidt*.

For at gribe i egen barm starter Boligkontoret Danmark selv med initiativer for at nedsætte el- og varmemeforbruget på alle kontorer.

Boligtilbud sendes på mail

Hurtigere service, klimafordele og besparelser på portoen ved at maile til boligsøgende.

Fremover får alle boligsøgende tilbudt at modtage en mail med boligtilbud frem for med almindelig post. I første omgang bliver det således: I de svarblanketter med boligtilbud, der nu sendes ud med almindelig post, kan man krydse af og bede om at få sendt tilbuddene på mail. Som hidtil kan man svare på tilbuddet via post eller mail til afdelingskontoret, der udsender mailen.

Ofte er der tidspres ved udlejning, og jo flere dage, der kan skæres væk i postgangen, jo bedre. Med den nye ordning spares mindst en dag. De fleste har via en browser – typisk Internet Explorer – adgang til deres mail, og kan



derfor også se tilbud, mens de er bortrejst, blot de har adgang til internettet. Det er en fordel, når man tager på ferie. Sommerferien er en periode, hvor tilbud ofte kan ligge og vente i entreen, for først at blive set, når man vender hjem.

I Boligkontoret bliver der lidt mindre arbejde med at folde og lægge i kuverter, udgifterne til porto kan på sigt reduceres, og ikke mindst vil klimaet få glæde af et sænket papirforbrug.
-ajh

Boligkontoret Danmarks handlingsplan 2009 - 2010

Den største øvelse for perioden 2009-2010 bliver implementeringen af Boligkontoret Danmarks forretningsstrategi og forretningsprincipper på alle områder. Dette vil løbende i perioden ske i samarbejde med de bestyrelsesudvalg, som har ansvarsområderne.

De øvrige indsatsområder placeres efter samme opbygning som de vedtagne strategiske valg: Service, Vækst, Byggeri og Leverancesystem.

Service

Handlingsplanen er vedtaget på Boligkontoret Danmarks repræsentantskabsmøde den 13. juni 2009

Miljø og energiområdet

Der iværksættes en kampagne Miljø og energi – sammen kan vi mere i et tæt samarbejde med medlemmerne. Kampagnen skal ud til beboerne og berøre såvel beboernes individuelle muligheder for at spare på energien som på afdelingsniveau, ligesom kampagnen også berører tiltag i den daglige drift. Kampagnen tænkes gennemført efter samme principper som råderetskampagnen Din bolig - dit valg. Kampagnen gennemføres ultimo 2009 eller primo 2010.

Beboerdemokrati og naboskab

Boligkontoret Danmark fortsætter tilbuddet til medlemmerne med at udarbejde sociale helhedsplaner, som kan danne baggrund for det videre arbejde i afdelingerne; enten alene eller støttet af Landsbyggefonden.

Boligkontoret fortsætter med at tilbyde naboskabsundersøgelser til medlemmerne. For resten af 2009 har Boligkontoret modtaget 250.000 kroner fra Landsbyggefonden som støtte til udarbejdelse af naboskabsundersøgelser.

Endelig arbejdes der videre med beboerdemokratibogen og de afledte redskaber til arbejdet med beboerdemokratiet.

Dokumentationspakke

Boligkontoret Danmark arbejder på at finde en holdbar model for dokumentationspakker således, at den kommende lovgivning på området kan imødekommes efter 1. januar 2010. Der vil ligeledes blive tilbudt evalueringsmøder mellem direktionen og formændene for boligorganisationerne som led i god selskabsskik og den samlede evaluering af samarbejdsrelationerne.



Boligkontoret Danmarks øverste myndighed, repræsentantskabet, behandler og godkender løbende det målsætningsprogram, som overordnet skal vise vejen de kommende år.

Hvert år godkender repræsentantskabet en handlingsplan, som mere præcist prioriterer opgaverne og viser i detaljer, hvorledes organisationen vil og kan arbejde sig frem til de fastlagte mål.

Vækst

Byggeri

Der udarbejdes et overordnet byggeprogram og en ønskeliste for de medlemmer, som allerede nu ønsker at være proaktive i arbejdet med at være bygherrer og driftsherrer på kommende byggeopgaver.

Boligkontoret Danmark opstiller eksempler på overordnede retningslinier for totaløkonomi, miljø og energi for det kommende nybyggeri.

Nye medlemmer/kunder

For at sikre at vækstmålene nås, udarbejdes lokale vækstmål for hvert afdelingskontor, omfattende potentielle nye kunder, herunder også muligheden for at få en større administrativ andel af de kommunale boliger. Dette arbejde udføres i samarbejde med de tilknyttede lokalrådsbestyrelser.

Kommunalt samarbejde

Der udarbejdes en plan for, hvorledes Boligkontoret Danmark kan blive den primære kommunale samarbejdspartner i udvalgte områder. Dette arbejde foretages i samarbejde med de lokale organisationer.

Byggeri

Strategi- og helhedsplaner

Boligkontoret Danmark har det mål, at alle medlemmerne i løbet af perioden frem til 2015 behandler oplæg til strategi- og helhedsplaner for deres afdelinger. I den første del af perioden 2009-2010 udarbejdes en plan for, hvorledes medlemmerne kan inddrages i projektet

Byggeafdelingen

Byggeafdelingen er krumtappen i styringen af de kommende byggesager. Organiseringen af afdelingen tages op til fornyet drøftelse i perioden, hvor en sammenlægning med Boligselskabet Sct. Jørgens byggeafdeling kommer på tale efter 1. januar 2010.



Leverancesystem

Forretningsgange

Boligkontoret Danmark er kendt for sit omfattende system af forretningsgange og forvaltningsrevision med målsætninger. I perioden foretages en evaluering af de nuværende forretningsgange, således at forretningsgangen effektiviseres yderligere og tilpasses de nye forretningsprincipper.

Intranet

Der udarbejdes et nyt intranet, som både medarbejdere og bestyrelser kan benytte. Det nye intranet skal forbedre projektstyring, kommunikation og vidensdeling i organisationen.

Hjemmeside

Den nye hjemmeside vurderes løbende og tilpasses i perioden til nye krav til funktionalitet.

HR-funktionen

HR funktionen styrkes med en fuldtids HR-medarbejder. Boligkontorets nye talentudviklingsprogram evalueres, og et nyt hold sættes i gang i løbet af 2010.

Der udarbejdes individuelle kompetenceplaner for alle medarbejdere i løbet af 2010.



Helhedsplanerne har fået et ansigt

Drømmene og visionerne fra de trykte helhedsplaner skal nu føres ud i virkeligheden. Til det, har boligselskaberne ansat de boligsociale projektledere. Mød dem her.

Af kommunikationskonsulent Mette Kramshøj Flinker, mkf@bdk.dk

De boligsociale helhedsplaner er i fuld gang. I seks forskellige afdelinger blandt Boligkontorets medlemmer arbejder projektansatte og frivillige sammen om at skabe trygge rammer i dagligdagen, et stærkere fællesskab mellem beboerne og et bedre image i lokalområdet. Helhedsplanerne for Lerbakken, Melfarparken, Ørnevang og Uglevang samt Riddersborgparken og Nørrevænget II er udarbejdet af Boligkontorets udviklingsafdeling.

De boligsociale helhedsplaner

Som led i en boligaftale besluttede folkettinget at oprette en boligsocial pulje på 400 mio. kr. til huslejestøtte og boligsociale foranstaltninger.

Ejerskab

Flemming Koch, projektleder for helhedsplanen for Melfarparken, Middelfart Andelsboligforening af 14. maj 1946.



”Det handler først og fremmest om at skabe en stærkere ejerskabsfølelse. Det skal blive en selvfølge, at alle skal være med til at passe godt på afdelingen, på området – og på hinanden. Det gør vi blandt andet ved at arrangere aktiviteter, der inddrager beboerne. Samtidig er vi i fuld gang med en række ”nu og her-projekter”, der skal gøre os synlige i området – f.eks. har vi arrangeret en fodboldturnering, til indvielsen af de nye fodboldbaner.”

Flemming Koch er 37 år og uddannet pædagog.

Tryghed

Lilli Mollerup, projektleder for helhedsplanen for Riddersborgparken og Nørrevænget II, Nakskov Almennyttige Boligselskab

”Det skal være rart og trygt for alle at færdes i afdelingen. Folk skal lære hinanden at kende, så de mærker et større nærvær og et fælles tilhørsforhold til stedet. Derfor prøver vi at samle beboerne om nogle projekter og derigennem skabe nogle fællesskaber. Vi har gode oplevelser med fællesspisning og heldagsture for alle interesserede beboere – og så har børnene fået et sted at være.”

Lilli Mollerup er 43 år og har været ansat som beboerrådgiver i Nakskov Almennyttige Boligselskab i næsten 10 år.



Naboskab

Tine Djurhuus, projektleder for helhedsplanen for Lerbakken, Boligselskabet Teglværksgården



” At være en god nabo og at have en god nabo – det har meget stor betydning. Jeg ser det som min vigtigste opgave at skabe grobund for godt naboskab og trivsel i afdelingen. Vi har en del enlige forsørgere, som savner et fællesskab. Derfor vil vi lave en lang række aktiviteter, der tager udgangspunkt i alt det, vi kan være fælles om. I vores fælleshus har vi åbnet café, som fremover bliver det fysiske forankringspunkt for det hele – og lokalsamfundet skal inviteres indenfor.”

Tine Djurhuus er 41 år og har tidligere arbejdet som sekretær i en kommunikationsafdeling. Hun har taget en projektledersuddannelse og er desuden beboerdemokrat i Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal.

Boligkontorets udviklingsafdeling har i øjeblikket 11 nye helhedsplaner til behandling i Landsbyggefonden.

Samarbejde

Michael Hedegaard Jensen, projektleder for Kokkedal på vej, Andelsboligforeningen Hørsholm Kokkedal og Boligforeningen 3B. Projektet har været i gang siden februar 2008.

” Det ypperste formål er at få alle lokale parter – blandt andet beboere, foreninger, kommunen og erhvervslivet til at snakke mere og bedre sammen. Vi skaber rammer for at relationer og netværk opstår – blandt andet med vores årligt tilbagevendende kulturbegivenheder Gadeteaterfestivalen og Kulturraketten. Derudover har vi igangsat en lang række aktiviteter og klubber, der blandt andet ledes af frivillige beboere.

Det er vigtigt at sørge for den lokale forankring, så det hele kan køre videre – også når vi – projektgruppen – er væk. Som projektleder er jeg desuden meget opmærksom på at vi som arbejdsgruppe har det godt og også fungerer indadtil.”

Michael Hedegaard Jensen er 36 år og uddannet cand. scient i idræt.



Midtjysk Boligselskab har i samarbejde med Skanderborg Andelsboligforening ansat Louise Vittrup som projektleder for projekt Højvangen – en helhedsplan for Poul la Coursvej og Grønnedalsparken i Skanderborg. Louise Vittrup starter den 1. November.

Brobygning

Bjarne Jørgensen, projektleder for helhedsplanen ”Et trygt Lillerød”, Uglevang/Ørnevang, Lillerød Boligforening

” Min mission er at styrke livskvaliteten, boligmiljøet og naboskabet i afdelingen. Alle beboergrupper skal føle sig trygge og godt tilpas, og det første projekt bliver at etablere et værested for børn og unge. Jeg ser mig selv som en kulturbrobygger – der skal rives nogle mure ned og bygges nogle broer mellem beboerne – og det gør man blandt andet gennem nogle fælles kulturoplevelser. Og så skal vi ikke slå ring om os selv. Kontakten med omverdenen er vigtig – vi skal være en del af det kulturelle billede i Allerød.”

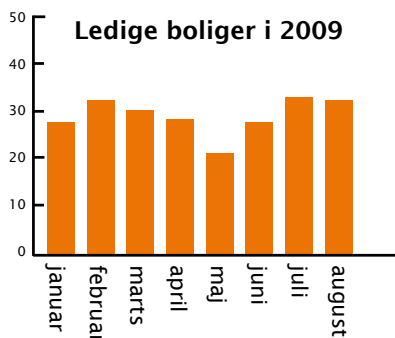


Bjarne Jørgensen er 58 år. Han har arbejdet som beboerrådgiver i Helsingørmsområdet i seks år og været organisationsleder i de københavnske sports- og kulturhuse.

Lidt sværere at udleje

Krisen betyder ikke færre ledige almene boliger.

Antallet af ledige boliger hos Boligkontorets medlemmer svinger op og ned omkring 30 tabsgivende boliger. Det er en stigning i forhold til de ca. 25 boliger, vi i gennemsnit registrerede i 2008 som ledige.



Medarbejdere

Holte

René Robertsen er stoppet som chefkonsulent på afdelingskontoret med udgangen af august måned. Marianne Larouci er i sommer stoppet som receptionist på afdelingskontoret.

Lundsgade

IT

Tom Stanly Barfod er 1. august startet som IT-konsulent. Han er ansat til at udvikle Boligkontorets IT-systemer, bl.a. et nyt intranet, der indgår i Boligkontorets nye forretningsstrategi, for at bringe organisationen helt i front med moderne og velfungerende webløsninger.

Stanly, som han kaldes, kommer fra en stilling i Lemman Transport, hvor han i 8 år har arbejdet som IT-udvikler og -programmør. Han er 38 år.

Kommunikation

Nikolaj Jonas Koch Nielsen er startet som webredaktør i kommunikationsafdelingen. Han skal arbejde med Boligkontorets og medlemmernes hjemmesider og indgå i udviklingen af Boligkontorets intranet. Han skal endvidere tage fotos og indgå i afdelingens øvrige opgaver.

Nikolaj har siden 1. marts arbejdet på deltid som webmaster i Bolig-

kontoret, og udvidelsen af stillingen er ligeledes et led i Boligkontorets forretningsstrategi.

Nikolaj er 28 år og uddannet cand. scient. bibl. fra Danmarks Biblioteksskole og har tidligere arbejdet på Polfoto og som freelancefotograf.

Forbrug

Den 1. september startede Martin H. Andersen i en tidsbegrænset stilling som praktikant i forbrugsafdelingen. Han skal være projektmedarbejder på Boligkontorets klimakampagne *Hvis mange gør lidt*. Martin er 23 år og geografistuderende på Københavns Universitet.

Udvikling

Grete Madsen er startet som udviklingskonsulent og souschef i udviklingsafdelingen. Hun skal organisere kurser for beboertillidsfolk og arbejde med boligsociale helhedsplaner samt strategi- og udviklingsplaner. Grete Madsen er 60 år og har i en årrække arbejdet som projektleder, senest for en boligsocial helhedsplan på Nørrebro.

Julie Tange er startet i udviklingsafdelingen og skal arbejde med strategi- og udviklingsplaner og boligsociale helhedsplaner. Julie er 27 år og læser sociologi på Københavns Universitet og vil være ansat som praktikant frem til februar 2010.

Rettelse

om intern venteliste

I BoDanmarknyt nr. 93 bragte vi pga. en fejl hos trykkeriet en forkert tekst på opslagstavlen side 6 om den interne venteliste. Den rigtige tekst er her. Vi beklager fejlen.
-ajh

Intern venteliste bibeholdes

Det oprindelige forslag om at ophæve den interne venteliste (oprykningsret) for boligselskabets og boligforeningens beboere til boliger i andre boligafdelinger er ikke medtaget i den udsendte information, og må betragtes som udgået.