

Strategi

2022-2025



TRYGHED - FÆLLESSKAB - KVALITET - DIALOG

Om Brøndby Boligselskab

Brøndby Boligselskab blev grundlagt i 1944 som en almen boligorganisation. I dag udlejer og administrerer Brøndby Boligselskab ca. 2700 boliger og en række erhvervslejemål fordelt på 9 afdelinger i Brøndbyøster, Brøndbyvester og Brøndby Strand.

Vi har etageboliger og rækkehuse med boliger til familier, ældre og unge. Vi har også to beboercaf er, der er vigtige omdrejningspunkter for fællesskab blandt beboerne.

Som en almen boligorganisation stiller vi vores boliger til rådighed for alle, som har behov for det – non-profit. Der er ingen, der skal tjene på, at du bor hos os.

Hos os er der som udgangspunkt plads til alle. Det kendetegner Brøndby Boligselskab, at vi har en høj social ansvarlighed samtidig med, at vi lægger vægt på respekt for fællesskabet.

Vi er som det ældste almene boligselskab i Brøndby Kommune en central del af kommunens historie, og vi fortsætter med at tage ansvar – både i forhold til vores beboere og vores omgivelser. Se næste side for eksempler.

■ **Brøndby Boligselskab planlægger pt. renovering af højhusene i afdelingerne i Brøndby Strand – et projekt under Helhedsplan 4 til 367 mio. kr.**

■ **5 af boligselskabets afdelinger ligger i Brøndby Strand Parkerne, der huser beboere fra ca. 80 forskellige nationaliteter.**

■ **Der er planlagt nybyggeri for 56 mio. kr. Det drejer sig om et seniorbofællesskab på Horsedammen i Brøndbyøster.**

■ **Boligselskabet beskæftiger 56 medarbejdere i drift og administration.**

■ **Brøndby Boligselskab er en del af administrationsorganisationen Lejerbo.**

I 2018 indviede Brøndby Boligselskab et LAR-område i Kirkebjerg. LAR står for lokal afledning af regnvand, og med anlægget bidrager boligselskabet til klimasikringen i kommunen.

I flere af vores grønne områder er der i samarbejde med beboer-demokratiet etableret arealer med vilde blomster for at styrke biodiversiteten, og spr jteg ft er ikke noget, vi bruger.

Gennem en årrække har vi tilbudt lommepengejob til børn og unge – f.eks. i vores caféer. Lommepengejob giver børn og unge en indgang til arbejdsmarkedet og stiller dem bedre i forhold til senere at få et fritidsjob.

Brøndby Boligselskab vil være med til at sikre velegnede boliger til den stigende andel af  ldre. Derfor opfører vi et nyt seniorbofællesskab med 24 boliger i Brøndbyøster, og målsætningen er at bygge flere.

Boligselskabet er en rummelig arbejdsplads. Vi har f.eks. skabt jobafklaringsforløb og flexjob, og vi har løbende elever. Og når det gælder udbud, lægger Brøndby Boligselskab stor vægt på sociale klausuler.

Vi ved, at de gode resultater kræver samarbejde og fælles indsatser. Brøndby Boligselskab er sammen med seks andre lokale boligselskaber en del af sammenslutningen "Boligselskaber i Brøndby" (BiB). Her koordinerer vi interesser, så vi kan tale med en stærkere stemme i boligdebatten. Vi har også del i den boligsociale helhedsplan Brøndby Strand Projektet.

2026
■
Horsedammen

Tegning:
WERK
Arkitekter

2015
■
Rolands Have

2009
■
B gelunden

1987
■
Brøndby Nord
og Brok r

Foto:
Forst dsmuseet



1946 ■ Kirkebjerg

Foto: Forst dsmuseet



1950 ■ Kirkebjerg

Foto: Forst dsmuseet



Sidst i 1950'erne ■ Brok r

Foto: Forst dsmuseet



1960 ■ Brok r

Foto: Forst dsmuseet



1967 ■ Brøndby Nord

Foto: Forst dsmuseet



1974 ■ Brøndby Strand

Foto: Forst dsmuseet



Om vores strategi 2022-2025

Brøndby Boligselskab skal ledes ud fra en klar vision og et værdigrundlag, som beskriver hvad Brøndby boligselskab er kendt for, ønsker at være kendt for og tillægger særlig betydning. Vores vision og værdigrundlag binder beboerdemokratiet og de ansatte sammen i organisationen og sikrer en klar rød tråd mellem det, vi er sat i verden for som boligorganisation, det vi siger, og det vi gør.

Strategien udstikker rammerne og retningen for den udvikling, vi ønsker i 2022-2025, og den er et redskab til at sikre, at vi holder fokus og løbende får prioriteret indsatser og handlinger, der understøtter de ønskede fælles mål og resultater.

Både beboerdemokrater og medarbejdere har været involveret i udviklingen af strategien. I november 2019 fik vi knyttet FN's 17 verdensmål til det arbejde, vi allerede gør, og i januar 2022 drøftede vi vores vigtigste strategiske udfordringer og ønsker til fremtiden.

Der har været bred enighed om, at vores vision og værdier, som vi formulerede i 2015, kan videreføres. Men vores målsætninger skal være mere retningsanvisende og nemmere at kommunikere.

I de kommende år vil vi overordnet arbejde for:

- Gode og grønnere boliger
- Høj social ansvarlighed

Ingen af delene er nye for Brøndby Boligselskab. Som beskrevet i indledningen er vi vant til at tage et ansvar, der rækker ud over de enkelte afdelingers matrikelnumre. Det vil vi blive ved med. Den nye strategi skal give et større fokus og medvirke til, at alle dele af organisationen arbejder med udgangspunkt i de overordnede målsætninger.

Til hver af de to målsætninger er der formuleret fem fokus-områder, som yderligere skærper, hvad der kræver særlig opmærksomhed. Arbejdet med at formulere mere konkrete mål og lave handleplaner skal ske løbende og i et tæt samarbejde mellem valgte, ansatte og beboere.

De opgaver, vi står overfor, kræver, at vi har medarbejdere med høje faglige kompetencer. Derfor er det også helt afgørende, at Brøndby Boligselskab er en god arbejdsplads med fokus på fastholdelse og udvikling.

Vores fremtidige mål og resultater opnår vi i fællesskab. Næste skridt bliver at få verdensmålene som en helt naturlig reference-ramme i arbejdet blandt valgte og ansatte – og at få formuleret konkrete mål for vores indsatser. Det glæder vi os til.

Vores bidrag til den bæredygtige udvikling



Som almen boligorganisation bidrager vi til en lang række af FN's 17 verdensmål. Helt centralt står mål 11: "Bæredygtige byer og lokalsamfund". Det vedrører selve vores formål: At sikre gode, sunde boliger til en husleje, der er til at betale.

I Brøndby Boligselskab har både ledelsen, ansatte og valgte drøftet verdensmålene og hvordan, de kan kobles til vores arbejde.

Vi har besluttet, at vi bedst bidrager til en mere økonomisk, socialt og miljømæssig bæredygtig verden ved at fokusere vores indsatser omkring mål 3, 4 og 13.



Naturligvis vil vi i vores arbejde også have fokus på muligheden for at indgå i tættere partnerskaber med foreninger og organisationer, der har samme dagsorden som os (mål 17).

Verdensmålene er som nævnt allerede en del af den almene sektors DNA. Vi er blandt de organisationer, som bidrager til kortlægningen af sektorens bidrag til opfyldelsen af verdensmålene. Det er vigtigt med et samlet overblik over, hvordan de almene boliger bidrager til et mere bæredygtigt samfund – socialt, økonomisk og klimamæssigt.

Fra Brøndby Boligselskabs rapport "Vores bidrag 2021" vil vi gerne fremhæve:

- Vi samarbejder med kommunen om forebyggelse af hjemløshed
- Vi anvender arbejdsklausuler og følger op på, at de overholdes
- Vi har formuleret politikker og handlingsplaner for vand- og energibesparelser
- Vi har uddannet personale til at have fokus på en mere bæredygtig drift
- Vi har en systematisk gennemgang af vores varme-/elinstallationer
- Vi vejleder vores beboere om indeklima
- Vi fravælger sprøjtegifte



Bæredygtighed – økonomisk, socialt og klimamæssigt

- er en helt integreret del af vores to overordnede målsætninger i vores strategi 2022-2025:

- Gode og grønnere boliger
- Høj social ansvarlighed

Vision

Brøndby Boligselskab tager socialt ansvar og vil bidrage til at udvikle et godt lokalsamfund. Vi vil lægge vægt på bæredygtighed - både socialt, økonomisk og miljømæssigt ved at:

- bygge, udleje og administrere attraktive og tidssvarende lejemål som er konkurrencedygtige på pris og kvalitet
- understøtte et stærkt og aktivt beboerdemokrati med engagerede beboere i trygge fællesskaber, hvor der er plads til alle
- være mere ressource- og miljøbevidste og bidrage til flere klimarigtige løsninger



Værdigrundlag

Brøndby Boligselskab har fire kerneværdier, som både fortæller, hvordan vi ser os selv, og hvad vi finder særlig vigtigt og lægger vægt på i vores arbejde:

- Tryghed
- Fællesskab
- Kvalitet
- Dialog

Vores boligområder skal være trygge at bo i og med rum og plads til alle – nye såvel som nuværende beboere.

Vi lægger vægt på, at der i boligområderne er gode rammer for at udvikle stærke fællesskaber og et godt beboermiljø.

Samtidig skal der være plads til forskellige væremåder, livsstile, traditioner og individuelle løsninger - under hensyn til fællesskabet med de øvrige beboere.

Vi har fokus på effektiv administration og drift, og vi udviser ressourcebevidsthed og finder klimavenlige løsninger. Der skal være god kvalitet i vores opgaveløsning og en husleje, der er til at betale.

Vi lægger vægt på information og kommunikation. Vi tror på, at dialog og åbenhed i forhold til vores beboeres behov, ønsker, ideer og ressourcer er med til at skabe bæredygtige lokale løsninger og et aktivt beboerdemokrati, der føler ejerskab og ansvar for deres boligområde.

Vi ønsker, at Brøndby Boligselskab skal være en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække de rette kompetencer og tilbyde både ansvar og udvikling til sine medarbejdere, så de på bedste vis kan være med til at sikre vores værdigrundlag.



Høj social ansvarlighed

Fokusområder

Målsætningen om høj social ansvarlighed og social balance i vores boligområder skal understøttes af, at vi har særlig opmærksomhed på at:

- styrke samarbejdet med kommunen om det boligsociale ansvar
- sikre en blandet beboersammensætning
- styrke sundheden hos vores beboere
- bruge lærlinge
- sikre gode rammer for fællesskab og trivsel i og på tværs af afdelinger

Forslag til indsatser

Mere konkrete mål, aftaler om ansvar og opgaver samt specifikke handleplaner vil blive aftalt løbende gennem hele strategiperioden fra 2022-2025. Nedenstående opsummerer blot nogle af de input og ønsker, som medarbejdere og beboerdemokrater er kommet med.

Vi skal sikre, at vi har en blandet beboersammensætning, så vi ikke havner i en situation, hvor parallelsamfundspakken stiller krav om, at vi river vores gode boliger ned. Derfor er det vigtigt, at organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse følger udviklingen i vores beboersammensætning og herunder tallene for uddannelse og beskæftigelse tæt.

Det boligsociale arbejde skal indtænkes i alle afdelinger og gå på tværs af organisationen. Det må gerne ske som social investering i partnerskab med kommunen. Samtidig skal der inddrages flere frivillige i det boligsociale arbejde.



Medarbejdere og beboerdemokrater peger også på nedenstående indsatser som noget, Brøndby Boligselskab med fordel kan arbejde videre med:

Vedr. uddannelse og job (Verdensmål 4)

- At bidrage til at vores beboere, børn og unge får en uddannelse og jobberfaring, fx ved at tilbyde mentorordning, praktikpladser og lommepengejobs
- At understøtte beskæftigelsen blandt vores beboere, fx via en fremskudt beskæftigelsesindsats
- At tilbyde kurser og kompetenceudvikling til både ansatte og beboerdemokrater
- At vi selv og vores leverandører og samarbejdspartnere udviser ordentlighed og har styr på arbejdsmiljø, aflønning, følger op på arbejdsklausuler mv.

Vedr. sundhed og trivsel (Verdensmål 3)

- At styrke sundheden hos beboere og ansatte gennem oplysning om egne og andre lokale/kommunale tilbud om sundhedsfremmende aktiviteter
- At have fokus på at bekæmpe ensomhed - også gerne ved at indgå i samarbejde og partnerskaber med andre foreninger



Gode og grønne boliger

Fokusområder

Gode og grønne boliger handler om, at vi passer på huslejen, og at vi har boliger, der matcher fremtidens efterspørgsel. For at fremtidssikre vores boligudbud vil vi have fokus på:

- Løbende renovering af vores boliger
- Fortsat effektivisering af vores drift og administration
- Flere klimarigtige løsninger
- Mere klimavenlig adfærd
- At bygge flere seniorboliger og ungdomsboliger

Forslag til indsatser

Siden 2017 har de almene boliger været underlagt et krav om effektivisering. Formålet er at finde besparelser, så vi kan holde huslejen nede - uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Der er indgået en ny aftale for 2020-2026, som stiller krav om, at vi fortsat har fokus på en effektiv drift af vores afdelinger, digitalisering, energibesparelser og fordelagtige indkøbsaftaler.

Det er et demografisk vilkår, at der bliver flere og flere ældre. Vi skal sørge for, at vi har boliger til både vores egen og kommunens aldrende befolkning. Vi har allerede flere på venteliste, så det kræver, at der bliver bygget flere seniorboliger.

Mere konkrete mål, aftaler om ansvar og opgaver samt specifikke handleplaner vil blive aftalt løbende gennem hele strategiperioden fra 2022-2025. Nedenstående opsummerer blot nogle af de input og ønsker, som medarbejdere og beboerdemokrater er kommet med.

Vedr. bæredygtig energi og klimaindsats (Verdensmål 13):

- Selvforsyning med el og varme
- Opsamling og genbrug af regnvand
- Udnyttelse af ny teknologi, der kan lagre strøm
- Fokus på klimavenlig drift, fx ved valg af maskiner og værktøj
- Mere bæredygtig drift af vores udearealer
- Lavere energiforbrug – både når det gælder byggeri/renovering og beboeradfærd
- Bedre indeklima og sundere boliger, fx ved sundhedstjek af boligerne
- Affaldssortering og genbrug



BRØNDBY BOLIGSELSKAB

Nygårds Plads 27, 1.
2605 Brøndby
Telefon 45 800 600
bb@lejerbo.dk
www.broendbyboligselskab.dk



Følg os på:



Facebook



LinkedIn