



BRØNDBY BOLIGSELSKAB



Vision og mål 2015 - 2020

Brøndby Boligselskab vil bygge, udleje og administrere attraktive og tidssvarende lejemål, som er konkurrencedygtige på pris og kvalitet. Vi ønsker at have et aktivt beboerdemokrati med engagerede beboere i trygge fællesskaber, hvor der er plads til alle.

Vi vil være ressource- og miljøbevidste og vil bidrage til klima-rigtige løsninger. Som almen boligorganisation vil vi tage socialt ansvar og bidrage til at udvikle et godt lokalsamfund.

Maj 2013

HVORFOR EN STRATIGIPLAN?

Brøndby Boligskab har besluttet at udarbejde en strategiplan, der har fået titlen **Vision og mål 2015 - 2020**. Planen skal udstikke kursen for boligorganisationens udvikling i perioden frem til 2020.

En strategiplan er et nødvendigt redskab for det fremtidige arbejde. Hvis Brøndby Boligselskab skal være en moderne og professionel organisation med fremtidssikrede boliger, og med en konkurrencedygtig beboerservice, skal

organisationen ledes ud fra en klar vision, et værdigrundlag, mål og politikker, så beboere, beboervalgte, ejendomsfunktionærer og administration arbejder i samme retning frem mod fælles mål.

Med visionen er det målet at beboere, beboervalgte, ansatte og administration i højere grad end i dag bliver i stand til at arbejde systematisk med at formulere ønsker og mål og at følge op på dem, så målene nås. Vision og mål skal kombineres med en handleplan.



SÅDAN BLEV PLANEN TIL

Strategiplanen er udarbejdet af beboervalgte, ejendomsfunktionærer og ansatte i Brøndby Boligselskab. Organisationsbestyrelsen har i samarbejde med en konsulent i sommeren og i efteråret 2012 forberedt oplæg til den årlige bestyrelseskonference på Klinten. Her arbejdede ca. 70 deltagere i workshops og havde fælles diskussioner om forskellige temaer i strategiplan. Den 26. februar 2013 blev bestyrelserne samlet til en tema-aften og siden har en arbejdsgruppe på 12 personer holdt flere møder. Gruppen har bl.a. arbejdet med at formulere boligorganisationens vision, værdier og mål.

Arbejdsgruppen:

Hans Blaaber (afd. 601)
Jørn Nysum Schoop (603)
Conni Eriksen (604)
Libbe Sjøgaard (605)
Lis Sørensen (606)
Annette Jönsson (607)
Lizzi Jeppesen (605)
Eva Leander Mikkelsen (601)
Ramadan Nuredini (608)
Michael Buch Barnes (formand)
Christen Jensen (forretningsfører)
Mette Rossum (sekretær.)

Procesledelse og design: **Tverskov Kommunikation & Udvikling**



FREMTIDENS LEJEBOLIGER

I den almene sektors barndom har fokus været at skabe gode, moderne lejligheder med centralvarme, eget toilet og bad. Igennem årtier har almene boligorganisationer været vant til lange ventelister, og at lejerne stod i kø for at få en almen bolig.

I dag er udfordringen en anden. Lejlighederne er for små og skal sammenlægges, køkkener og bad skal renoveres, der er behov for nye installationer og energirigtige løsninger. Fremtidens lejere stiller krav om øget kvalitet og service. De er kritiske og miljøbevidste. De er optaget af at flytte ind i et godt socialt miljø.

Den almene bolig er ikke blot et socialt tilbud, men også et aktivt tilvalg for beboere med forskellige ressourcer, ønsker og livsmønstre. Derfor er god arkitektur, attraktive friarealer og fælles faciliteter vigtige end tidligere. Bygningerne skal have klimaskærme, velfungerende installationer og et sundt indeklima. Den enkelte bolig skal have god tilgængelighed og have en ældre- og handicapvenlig indretning.

Der er en række forhold i samfundet og i den almene sektor, der vil påvirke Brøndby Boligselskabs fremtidige dagsorden. Hver tredje beboer i de almene boliger er i dag over 60 år. Antallet af beboere over 80 år vil stige markant. Flere har behov for at kunne arbejde hjem-

mefra. Mange efterspørger miljørigtige og bæredygtige boliger. Der vil udvikle sig en stadig hårdere konkurrence om lejerne.

Der vil fortsat være stor fokus på boligernes beliggenhed, pris, størrelse, tekniske stand og udstyr. Boligområdets identitet, status og arkitektur betyder stadig mere.

Bebyggelsernes placering, rolle og funktion i lokalsamfundet har også betydning for boligvalget. Derfor skal boligorganisationen være synlig og agere i forhold til lokale samarbejdspartnere, herunder kommunen og politikerne vedrørende niveauet for den offentlige service i og omkring bebyggelserne.

Den sociale og etniske beboersammensætning stiller Brøndby Boligselskab over for mange nye udfordringer. Forebyggelse og bekæmpelse af negative tendenser i udsatte boligområder er en central opgave. Det er bl.a. boligområder, hvor en stor andel af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, og hvor en stor del af beboerne har en anden etnisk baggrund end dansk.

Boligorganisationen vil spille en aktiv rolle for at bidrage til, at disse områder fastholdes i en positiv udvikling. Det kræver både fysiske og sociale tiltag.



- Tryghed
- Fællesskab
- Kvalitet
- Dialog

BRØNDBY BOLIGSELSKABS VISION

Brøndby Boligselskab har ambitioner om at udvikle et boligselskab, der har et stærkt beboerdemokrati, en effektiv administration og er kendt for lejligheder af høj kvalitet til en konkurrencedygtig pris. Vi lægger vægt på at vore boligområder er trygge at bo i, og at der er rum og plads til alle. Vi ønsker, at beboerne deltager aktivt i beboerdemokratiet og føler ejerskab og ansvar for deres boligområde.

Brøndby Boligselskab arbejder for at skabe en beboerservice i øjenhøjde og ønsker at være en attraktiv arbejdsplads for ejendomsfunktionærer og administrativt personale. Brøndby Boligselskab lægger vægt på, at der i boligområderne er gode rammer for at udvikle sociale fællesskaber og et godt beboermiljø. Vi er udviklingsorienterede og vil efter bedste evne forsøge at

fange nye tendenser i tiden og åbne op for nye muligheder, så det at bo alment giver mulighed for både at realisere individuelle løsninger og samtidig være en del af et stærkt fællesskab.

Brøndby Boligselskab lægger vægt på information og kommunikation, og vi ved, at vi skal gøre os fortjent til at få et godt image, så vi både kan fastholde vores nuværende beboere og tiltrække nye.

Brøndby Boligselskab ønsker at have fokus på et rent miljø, ressourcebevidsthed og klimavenlige løsninger.

Vi ser os selv som en del af den almene sektor og som en boligorganisation, der vil tage socialt ansvar og bidrage til at udvikle et godt lokalsamfund.

VORES VÆRDIGRUNDLAG

Brøndby Boligselskabs værdigrundlag er et sæt værdier, der fortæller noget om, hvordan vi ser os selv, og hvordan vi ønsker at arbejde. Det er værdier, vi finder vigtige, når beboerne henvender sig i administrationen, besøger ejendomsmesteren og er i kontakt med afdelings- og organisationsbestyrelsen. Brøndby Boligselskabs fire værdier er:

- **Tryghed**
- **Fællesskab**
- **Kvalitet**
- **Dialog**

Brøndby Boligselskab arbejder ud fra værdier

om fællesskab, solidaritet, socialt ansvar, dialog, demokrati, mangfoldighed og professionalisme.

Vi tror på, at dialog og åbenhed i forhold til beboernes ønsker og behov og inddragelse af deres ideer og ressourcer er udgangspunktet for at skabe bæredygtige lokale løsninger.

Brøndby Boligselskab har et socialt ansvar og vil administrere og udvikle beboerservice med udgangspunkt i sociale hensyn og med respekt for, at beboere i dag skal have mulighed for at praktisere forskellige væremåder, livsstile og traditioner - under hensyn til fællesskabet med de øvrige beboere.

TRYGHED

- Beboerne skal kunne færdes trygt i deres boligområde.
- Der skal være god udendørs belysning.
- Udeområderne skal være åbne og overskuelige.
- Der skal om nødvendigt benyttes videoovervågning.
- Dialog imellem beboergrupper kan nedbryde fordomme.
- Boligorganisationen skal have nul-tolerance over for trusler, kriminalitet og hær værk.
- Bedre information og fakta om den reelle kriminalitet i det enkelte boligområde.
- Medarbejdere skal bære synlige ID-kort.
- Nabohjælp og bedre sikkerhed kan bl.a. sikres via dørtelefoner.



FÆLLESSKAB

- Et godt naboskab skal fremme følelsen af at være med i et fællesskab.
- Beboerhuse kan skabe rammer for aktiviteter og nye fællesskaber.
- Fastholde traditioner som f.eks. fastelavn, sommerfest, udflugter, eidfest og juletræsfest.
- Støtte til gamle og nye beboerklubber og beboeraktiviteter.
- Arrangementer der er attraktive for flest mulige beboergrupper.
- En personlig velkomst og introduktion til boligområdet.
- God omgangstone og tradition med at hilse på hinanden.
- Bestyrelserne skal være bedre til at slutte op om arrangementer.

KVALITET

- Beboerservicen skal være professionel og udføres til tiden.
- Brug af gode og solide materialer ved renovering og nybyggeri.
- Moderne lejligheder med tidssvarende installationer.
- Der skal reageres hurtigt, når der opstår problemer.
- Alle henvendelser skal tages alvorligt - rettidig omhu.
- Aftaler skal overholdes.
- Udearealer skal holdes pæne, og der skal være styr på affaldet.
- Ansatte skal være velsoignerede og imødekommende.
- Mindre bureaukrati og mere løsningsorienteret adfærd.



DIALOG

- Flere smil og mere fokus på det positive.
- Beboervalgte og ansatte skal være lyttende og imødekommende.
- Bedre information kan skabe større tilfredshed og minimere konflikter.
- Synlige bestyrelser kan være med til at skabe bedre information.
- Større åbenhed over for nye ideer og forslag til nye løsninger.
- Decentralisering af demokratiet gennem gårdråd og opgangsmøder.
- Brug af opslag, nyhedsbreve, beboerblade, hjemmesider, elektroniske tavler o.lign.
- Brug af mail til at skabe større flow i informationen.



KRAV TIL FREMTIDENS BOLIG

Fremtidssikring og modernisering skal være nøgleord for Brøndby Boligselskab, og hver bebyggelse skal - ud fra egne forudsætninger - være konkurrencedygtig i forhold til efterspørgslen, boligens kvalitet, pris og beliggenhed. Fremtidssikring handler bl.a. om at der bliver mulighed for at præge lejlighederne individuelt.

Mange lejligheder i Brøndby Boligselskab er ikke ældre- og handicapvenlige. Adgangsforhold, tilgængelighed og lejlighedernes indretning svarer ikke til ældres behov for at kunne bo længst muligt i eget hjem.

Hver bestyrelse skal være bevidst om boligområdets attraktionsværdi på det lokale/regionale boligmarked og igangsætte nødvendige forbedringer, renoveringer og forandringer, der sikrer, at bebyggelsen også i fremtiden er konkurrencedygtig.

Moderniseringer og sociale tiltag skal ske med øje for at huslejen fortsat er på et rimeligt niveau. Vi vil arbejde for at lejlighederne har en passende størrelse og indretning via sammenlægninger og omdisponeringer af lejligheder, tilbygninger, udnyttelse af tagrum m.v.

Brøndby Boligselskab vil have fokus på at skabe størst mulig fleksibilitet og mulighed for den enkelte til at kunne præge deres egen bolig. Brug af råderetten skal opprioriteres. Det kræver information til beboerne og en fleksibel og hurtigt arbejdende administration, så langsommelig sagsbehandling undgås.

Det er afgørende, at hver afdeling har fokus på vedligeholdelse af boligerne i form af opdaterede tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME

- Afdelingsdage der kan sætte fokus på fremtidssikring.
- Erfaringsudveksling imellem afdelinger og administration
- Arrangementer, der kan bruges til at vise bebyggelserne frem.
- Samarbejde og videndeling imellem boligområdernes beboerhuse
- Onlineadgang til vaskeri, varmemester, fælleshus, bestyrelse m.v.
- Videndeling imellem afdelingerne om renoveringer og fremtidssikring
- Etablering af beboerhuse i udvalgte afdelinger

MILJØ, ENERGI OG KLIMA

Vore boligområder er der generelt et alt for stort ressource- og energiforbrug, bl.a. på grund af systemer, der ikke kan måle lejerens individuelle energiforbrug.

Energikravene ved nybyggeri viser, at der kan gøres meget i den gamle boligmasse med hensyn til energioptimering.

En del boligområder kan fremtidssikres i forhold til nutidens- og fremtidens klimaudfordringer. Stadig flere borgere er optaget af at begrænse CO2-udslippet til atmosfæren.

Den næste generation af beboere vil være mere miljøbevidste og optaget af miljøpro-

blemernes betydning for deres børns fremtid. Brøndby Boligselskab er så småt i gang med at arbejde med miljø-, energi- og klimaløsninger.

I Brøndby Nord er der i dag opsat solceller, og i Halvingparken installeres LED-belysning. I Brokær er der opsat solfangeranlæg. Flere bebyggelser har el-spærere. Nogle afdelinger har problemer med vand i kældre, når det regner meget.

Besparelser kan betale investeringer på området, f.eks. belysninger i kældre og opgange, energivenlige termostater, facader og sekundavand.



Nederst på gavlen på et af højhusene i Brøndby Nord kan beboerne følge med i, hvor meget strøm solcellerne genererer.

BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME:

Varme:

- Radiatortermostater
- Køling af vand til fjernvarme
- Individuel forbrugsaflysning
- Klimaskærme (vinduer og isolering m.v.)

Vand:

- Regnvandshåndtering i de grønne områder
- Grønne tage
- Brug af sekundavand
- Vandbesparende toiletter, Blandingsbatterier m.v.
- Individuel forbrugsafregning

El:

- LED belysning
- Solceller på vægge og tage
- Automatisk tænd og sluk af lys i kældre og i opgange
- Gennemgang af ventilatorer, pumper mv.
- Udnyttelse af vindenergi på tagene

På gavlen af to højhuse i Brøndby Nord er der opsat solceller, der omdanner solens stråler til strøm.



FLERE FRIVILLIGE ILDSJÆLE

Trods det, at flere og flere danskere laver frivilligt arbejde oplever vi, at der er færre frivillige i vore boligområder. Især de unge og nydanskere er ikke aktive nok i det frivillige arbejde. Resultatet er, at det er de samme personer, der hænger på det frivillige arbejde.

Mange beboere er passive og skal motiveres til at blive aktive. Men undersøgelser viser, at der blandt beboerne i de almene boligområder også er et stort potentiale af personer, der vil yde en indsats som frivillige. Meget tyder på, at vi ikke er dygtige nok til at inddrage be-

boerne, og at nogle prioriterer at blive aktive inden for fritidsområdet frem for i boligområdet. Brøndby Boligselskab skal ud og have fat i beboerne, f.eks. ved åbent-hus-dage en til to gange årligt under parolen „Her er vi, hvor er du?“ – for at finde ud af, hvad beboerne brænder for.

De enkelte afdelinger kan hjælpe hinanden på kryds og tværs. Brøndby Boligselskab skal udvikle en fælles frivillighedspolitik. Hvis der er noget, man kan, bør det være nemt at stille sig til rådighed uden unødigt bureaukrati.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME:

- Spørgeskemaer til beboerne om, hvad de ønsker, og hvad de brænder for
- Bestyrelser der „sitter på bænken“ for at møde beboerne
- Plakat med foto: „Her er vi – hvor er du?“ – Du kan møde os her!
- Åbenhed: Kom med dine ideer
- Bestyrelserne skal være mere synlige
- Fælles frivillighedspolitik for hele boligselskabet
- Mindre bureaukrati, så frivilligheden ikke bliver bremsset
- Flere åbne aktiviteter, der ikke kræver en forening
- Være mere fleksible i forhold til beboerønsker

FLERE AKTIVE I DEMOKRATIET

Der kommer for få beboere til afdelingsmøderne, og der er for få, som ønsker at tage et ansvar. Afdelingsmøderne er for kedelige. Det er ofte de samme beboere, der møder op.

Hvorfor er der så få beboere, der vil tage et ansvar og stille op til afdelingsbestyrelserne? Hvordan kan vi tiltrække og motivere de forskellige etniske beboergrupper?

Er beboerdemokratiets arbejdsformer for kedelige? Mangler beboerne information om bestyrelsesarbejdet? Afdelingerne kan f.eks. sørge for børnepasning til afdelingsmøder og lave indkaldelser med billeder af bestyrelsesmedlemmer, holde åbent-hus-dage m.v.

Der kan afholdes temaaftener om råderetten, for at motivere flere til at bruge den.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME:

- Børnepasning til afdelingsmøder
- Mere spændende indkaldelser til afdelingsmøderne.
- Bedre bestyrelseslokaler
- Mere information til beboerne via selskabets hjemmeside
- Fortælle meget mere om afdelingsbestyrelsens arbejde
- Tema-aftener om råderetten og andre emner



EN ALMEN INTEGRATIONSPOLITIK

I vore boligområder bor der i dag beboere med forskellige kulturbaggrunde, og der kan være store skel mellem etniske danske og danskere med anden etnisk baggrund.

Nogle boligområder har særlige udfordringer med en etnisk skæv beboersammensætning og tendenser til parallel-samfund. Det kan være forbundet med store udfordringer fra indvandrere at bo i en almen bolig og at forstå den almene boform, de fælles normer og regler og beboerdemokratiet muligheder.

Det er vigtigt, at inddrage flere nydanskere i den beboerdemokratiske proces, så de kan tage et medansvar for deres boligområde. Der er behov for at nedbryde fordomme og at

undgå at skære alle over een kam. Den enkelte beboer skal mødes med respekt og som et individ med egen kultur og baggrund. En vellykket integration kræver at alle får en fælles forståelse af de demokratiske spilleregler og møder hinanden i øjenhøjde. Vi skal væk fra holdningen „dem og os“ og fremme dialog i stedet for kritik.

Nøgleordene skal være: Gensidig forståelse, dialog, accept og tolerance.

Der skal i Brøndby Boligselskab ansættes sociale viceværter, som skal understøtte de 9 afdelinger med at udvikle det gode naboskab og en god integration.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME:

- Husorden på dansk og engelsk
- Velkomstmøder og en bedre introduktion til boligområdet
- Nydanskere som kompetencepersoner og brobyggere i boligområderne
- Aktiviteter på tværs af beboergrupper

KOMMUNIKATION - BEDRE IMAGE

Brøndby Boligselskab skal via information og kommunikation formidle information, viden og fakta og budskaber til mange målgrupper og interessenter.

Det kan være beboerne, ansatte, beboervalgte, frivillige og samarbejdspartnere og de lokale medier. Kommunikation er afgørende, hvis selskabet skal påvirke holdninger og øge sin gennemslagskraft.

I Brøndby Boligselskab er der ansatte, beboervalgte, frivillige og beboere, som i det daglige samarbejder for at skabe attraktive og velfungerende boligområder. Det kræver god mundtlig og skriftlig kommunikation. Brøndby

Boligselskab skal have en information, der er niveauopdelt og ansvarsbestemt. Organisationsbestyrelsen informerer på boligselskabets vegne, mens afdelingsbestyrelserne informerer på boligområdets vegne.

Organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne skal vælge informationsformer, der forstærker og udvikler beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger.

Afdelingerne skal benytte de informationsveje (personlige, digitale og grafiske), der bedst når alle afdelingens beboere, og skal f.eks. benytte sig af møder, tekst-tv, hjemmeside, blade, opslag m.m.



AFDELINGER:

- Informere mundtligt og skriftligt
- Holde opgangsmøder
- Møde beboerne via dør til dør
- Bruge de sociale medier
- Bruge apps
- Kommunikere via mobiltelefoner

BOLIGORGANISATION

- Fortælle de gode historier
- Arrangere events
- Nye præsentationsmaterialer
- Udgive udlejningsbrochurer
- Styrke den offentlige profil
- Udgive et blad to gange om året

HJEMMESIDE:

- Information om aktiviteter
- Boligpolitiske debatter
- Selskabets holdninger
- Inspiration til afdelingerne
- Informationer fra afdelingerne

UDVIKLING AF BEBOERVALGTE

Afdelingsbestyrelserne fungerer meget forskelligt, og ofte er det nogle få bestyrelsesmedlemmer, der laver det meste af arbejdet.

Bestyrelserne arbejder sjældent som teams, og de enkelte bestyrelsesmedlemmerne mangler ofte kompetencer. For få kan skrive referater og lede møder.

Styrkelse af beboerdemokratiet og bestyrelsernes arbejde kan bl.a. ske ved at sikre, at bestyrelsesmedlemmerne kommer på kurser og ud-

vikler deres viden og kompetencer. Det kan f.eks. være i referatskrivning, mødeledelse, at holde en tale, beboerinddragelse, projektarbejde, at skrive et brev og en artikel til beboerbladet.

Referater skal være tydelige og skal kunne forstås af alle, så der ikke er tvivl om bestyrelsernes beslutninger.

Brøndby Boligselskab skal som organisation spille en mere aktiv rolle i uddannelse af bestyrelsesmedlemmer og i udvikling af bestyrelser. Bestyrelserne skal udvikle sig til teams.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME:

- Uddannelse i at skrive referater og i bedre mødeledelse
- Udvikling af bestyrelserne i form af nye arbejdsformer
- Tema-aftener om specifikke emner efter behov
- Viden om etniske minoriteter
- Viden om metoder til at inddrage frivillige beboere
- Viden om computere og brug af IT

ORGANISATIONENS POLITIKKER

Brøndby Boligselskab vil løbende udvikle politikker på udvalgte områder for at sætte fokus på bestemte indsatser, kam-

pagner og tiltag. Politikkerne kan udarbejdes som oplæg og vedtages på det årlige repræsentantskabsmøde.



BRØNDBY BOLIGSELSKAB VIL FREMME

- En informationspolitik
- En ældre- og handicappolitik
- En integrationspolitik
- En miljøpolitik
- En ungepolitik
- En frivilligpolitik
- En uddannelsespolitik