

---

# Værdigrundlaget – De fem hjørneste

**B**oligkontoret Danmark er et alment andelsselskab, hvis primære formål er at sikre en god og konkurrencedygtig ejendoms- og byggeadministration til medlemmerne.

Boligkontoret Danmark tilbyder også administrative ydelser indenfor ejendomsadministration og nybyggeri til eksterne kunder, når dette sikrer optimal udnyttelse af de

administrative systemer og personalemæssige kompetencer til fordel for medlemmerne og eksterne kunder.

Boligkontoret Danmark arbejder for at give den almene boligsektor optimale forhold, hvor det overordnede mål bl.a. er at kunne tilbyde alle mennesker en god bolig. Boligkontoret Danmark arbejder for lokalsamfund med blandede boligområder der bevarer og sikrer en fortsat boligsocial balance.

## 1. Nærvær

er et grundlæggende fundament i Boligkontoret Danmarks arbejde.

Foreningens organisatoriske og administrative opbygning skal løbende sikre nærvær – såvel geografisk som servicemæssigt.

At være nærværende gælder både i forhold til de boligsociale opgaver, som samfundet skal have løst, og overfor det enkelte medlem, beboer eller medarbejder.

## 2. Rummelighed

er et grundlæggende fundament i Boligkontoret Danmarks arbejde.

Udvikling af foreningen og dens produkter sker i tæt samarbejde med medlemmerne. Indenfor fælles rammer kan Boligkontoret Danmarks service tilpasses lokale ønsker og behov. Der skal være plads til alle, såvel forskellige medlemmer, beboere som medarbejdere. Boligkontoret Danmark respekterer forskelligheder og skaber fælles ramme for forskellige udviklingsmuligheder. Boligkontoret Danmark respekterer den enkelte beboers ønsker og behov for at skabe det ideelle hjem.

## 3. Fællesskab

er et grundlæggende fundament for Boligkontoret Danmarks arbejde.

Foreningen bygger på et administrativt/økonomisk fagligt fællesskab mellem medlemmerne imellem; ligesom Boligkontoret Danmark positivt og engageret støtter det boligsociale engagement i lokalområderne, der sikrer gode boligforhold for alle befolkningsgrupper.

## 4. Nyskabende

er et grundlæggende element i Boligkontoret Danmarks arbejde.

Foreningen vil løbende udvikle sine medarbejdere og servicekoncept, således at der tænkes nyt og klogt i alle led af organisationen. Boligkontoret Danmark vil via proaktiv handling være med til at sætte dagsordenen for udviklingen af den almene sektor i Danmark, ligesom Boligkontoret Danmark vil bidrage med innovation indenfor ejendomsadministration i almindelighed.

## 5. Åbenhed og troværdighed

er et grundlæggende fundament i Boligkontoret Danmarks arbejde.

Boligkontoret Danmark vil bibeholde en høj grad af respekt og tillid blandt medlemmer, beboere, medarbejdere, kollegaer, kommuner/stat og øvrige samarbejdspartner gennem en åben informationspolitik.

---

# Målsætningsprogram 2004 – 2006

Med afsæt i Boligkontoret Danmarks værdigrundlag vil organisationen arbejde med værdisatte målsætninger indenfor følgende hovedtemaer i perioden 2004 – 2006:

- |    |              |    |                          |
|----|--------------|----|--------------------------|
| 1. | Samfundet    | 5. | Fraflyttere              |
| 2. | Boligsøgende | 6. | Afdelingsbestyrelser     |
| 3. | Indflyttere  | 7. | Organisationsbestyrelser |
| 4. | Beboere      | 8. | Medarbejdere             |
|    |              | 9. | Kommuner m.m.            |

En af Boligkontoret Danmarks fornemmeste opgaver, er at skabe rammer for de bedste forhold for almene boligorganisationer og deres beboere.

## 1. Samfundet

Almene boligorganisationer løser en stor boligsocial opgave for samfundet. Derfor vil Boligkontoret Danmark løbende deltage aktivt i den offentlige debat om boligpolitik og boligsociale forhold. Nogle opgaver løses via en aktiv medvirken i boligorganisationernes interesseorganisation – Boligselskabernes Landsforening – andre opgaver løses direkte gennem deltagelse i den offentlige debat.

For at sikre en bred beboersammensætning i den enkelte boligafdeling er det vigtigt at sikre bred tilgængelighed og information om medlemmernes boligtilbud. Boligkontoret Danmark vil derfor arbejde for god og åben information af forskellige muligheder for bo-tilbud hos medlemmerne.

## 2. Boligsøgende

Boligkontoret Danmarks hjemmeside vil være omdrejningspunktet for boligsøgendes muligheder for information om boligtilbud, ventetider, placering på venteliste m.m., fulgt op af konkret trykt information om de enkelte medlemmer og afdelinger.

Boligkontoret vil ligeledes arbejde for et tæt samarbejde mellem forskellige lokale organisationer med det formål at øge gennemsækeligheden for de boligsøgende i lokalsamfundene.

Endelig vil Boligkontoret Danmark sammen med medlemmerne arbejde på fleksible udlejningsregler, der gør det nemmere at nå målet med en bred beboersammensætning i boligafdelingerne.

Sammen med medlemmerne vil Boligkontoret Danmark arbejde for opførelse af nyt attraktivt alment boligbyggeri, der kan opfylde forskellige boligsøgendes behov.

Når Boligkontoret Danmark på medlemmernes vegne modtager nye indflyttere, skal de modtages med værdighed og respekt. At flytte er i forvejen en større proces for mange. Nogle gange sker en flytning i forbindelse med en mindre positiv social begivenhed så som skilsmisse, dødsfald o. lign.

## 3. Indflyttere

Boligkontoret Danmark vil sikre, at indflytningen bliver en god oplevelse, herunder sikre en god og saglig information om forholdene omkring den pågældende bolig og boligafdeling.

---

# Målsætningsprogram 2004 – 2006

En succesfuld indflytning rummer flere elementer fra den egentlige sagsbehandling omkring lejekontrakten til modtagelse af nøgle, indflytning og indflytningssyn og opfølgning af eventuelle fejl og mangler i boligen.

Omkring alle led vil Boligkontoret Danmark sikre optimal service.

## 4. Beboere

For Boligkontoret Danmark vil beboerne fortsat stå i centrum. Kernen i Boligkontoret Danmarks aktiviteter er at sikre gode forhold for beboerne.

Boligkontoret Danmark skal ikke alene sikre en optimal service til bedst mulige pris, men også skabe grobund for udviklingen af tidssvarende boliger og boligområder, der kan imødekomme nutidens boligbehov for forskellige befolkningsgrupper, såvel fysisk som socialt, uden at gå på kompromis, når det gælder sikringen af en husleje som alle kan betale.

Der skal være plads til alle og der skal være plads til individuelle udfoldelsesmuligheder i og udenfor boligen.

Boligkontoret Danmark vil arbejde for at beboerne får stadig flere muligheder for selv at forbedre og tilpasse deres bolig til egne behov, også sådan at beboerne kan få eventuelle større investeringer udbetalt ved en fraflytning.

Gennem udvikling af nybyggeriet og større forbedringsarbejder vil Boligkontoret Danmark sikre, at beboerne får gavn af de seneste forskningsresultater omkring materialer og løsningsmuligheder, ligesom de bedste finansieringsmuligheder skal stå til rådighed for beboerne i driften af boligafdelingerne.

## 5. Fraflyttere

Boligkontoret Danmark vil arbejde for, at beboere der flytter får en optimal service i fraflytningsprocessen. En fraflytning skal være en god oplevelse. En glad fraflytter er også en god ambassadør for boligorganisationen og Boligkontoret Danmark.

Boligkontoret Danmark vil sikre tidssvarende informationsmateriale til fraflyttere, ligesom behandlingen af selve flytteopgørelsen sker så hurtigt som muligt.

Såfremt der ikke er sket mislighold, skal fraflyttere kunne flytte uden ekstra omkostninger.

## 6. Afdelingsbestyrelser, beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er livsnerven i driften af almene boliger. Rammerne for den mest optimale drift skabes i et samarbejde mellem den professionelle administration, beboerne og deres repræsentanter.

Boligkontoret Danmark udvikler sin service med udgangspunkt i dette samarbejde. Der lægges vægt på reel information og orientering om mulige løsningsmodeller således, at beboerne og afdelingsbestyrelserne kan tage de – for dem – mest hensigtsmæssige beslutninger.

---

# Målsætningsprogram 2004 – 2006

Boligkontoret Danmark vil sikre, at beboerdemokratiet fastlægger de grundlæggende rammer for en økonomisk og social forsvarlig drift, som også omfatter brede muligheder for individuelle løsninger for den enkelte beboer.

Boligkontoret Danmark rummer mange forskellige medlemstyper. I Boligkontoret Danmarks administrationsfællesskab skal der netop være plads til alle. Store som små. By som land. Boligkontoret Danmark tilrettelægger derfor sin daglige administration på en sådan måde, at den enkelte organisationsbestyrelse i samarbejde med administrationen selv fastlægger detaljerne omkring drift og administration indenfor den gældende lovgivning og indenfor de rammer som Boligkontoret Danmarks repræsentantskab fastlægger i servicekonceptet.

For at sikre Boligkontoret Danmarks service altid er tidssvarende har boligorganisationen direkte indflydelse på udviklingen af Boligkontoret Danmarks administration via udvalg, lokalråd og repræsentantskab.

Boligkontoret Danmarks stærkeste ressource er den enkelte medarbejder og den kompetence medarbejderne sammen skaber.

Boligkontoret Danmark skal være en moderne arbejdsplads, hvor der også er plads til forskelligheder. Ældre medarbejderes store faglige erfaring og kompetence krydres med nye og unge medarbejderes søgen efter nye udfordringer og løsningsmuligheder.

Boligkontoret Danmarks decentrale opbygning understøttes af medarbejdere som får mulighed for at arbejde efter værdimål, og hvor en stor beslutningskompetence i dagligdagen er udlagt til den enkelte.

Den enkelte leder i Boligkontoret Danmark arbejder ligeledes ud fra samme principper gennem værdibaseret ledelse og med udgangspunkt i Boligkontoret Danmarks værdigrundlag.

Boligkontoret Danmark vil sikre, at medarbejderne løbende udvikler deres faglige og menneskelige kompetence.

Boligkontoret Danmark vil sammen med de lokale medlemmer være en attraktiv og troværdig samarbejdspartner for kommuner og amter omkring opgaven at sikre kommunen gode, velafbalancerede boligområder.

Boligkontoret Danmark vil aktivt støtte kommunen og boligorganisationerne med løsninger af boligsociale opgaver, enten integreret i boligområderne eller som konkrete bo-enheder til særlige grupper (psykisk syge, plejehjem o. lign.)

## *7. Organisationsbestyrelser – medlemmer*

## *8. Medarbejdere*

## *9. Kommuner, amter o. lign.*