

Nykøbing F. Boligselskab

Konferencen om effektiv drift 13. november 2018



Fakta

- Alment boligboligselskab
 - Repræsentantskab
- Stiftet 19. november 1945
 - 1. afdeling færdig i 1949 (Hospitalsvej)
- 2.000 lejemål / 25 afdelinger
 - Nybyggeri – delegeret bygherremodel
 - 22 boliger på Slotsbryggen, hvor 13 boliger er almene (1/9-2018)
 - 19 rækkehuse på Cypernvej, hvor de 12 rækkehuse er almene (2020)
 - Nybyggeri
 - 43 almene rækkehuse på Bryghusgrunden (medio 2020)
- Primært i Nykøbing
 - Nørre Alslev, Tingsted og Toreby på Lolland



Fakta

- 2011: Administrationssselskab opløst 31/12 2012
- 2012: Ny direktør 1. august -> fission
- 2013: Egen administration – ny organisering

Fakta

- Vi er blandt regionens mest effektive 😊
 - Benchmarkanalysen 10. september 2018
 - Begrænset effektiviseringspotentiale
 - Den gennemsnitlige effektivitet for organisationens afdelinger er 99 pct.
 - Region Sjællands gennemsnit er 82 pct.
- Ingen beboere betaler mere i husleje i 2018 (2019) end de gjorde i 2013

Udgangspunktet

- Ét boligselskab – vi tænker helhed/vi har et fælles ansvar/medansvar/løfter i flok (mantraet)
 - Effektivisere hele vejen rundt – fokus på spild
 - Arbejdsglæde – at få armene i vejret

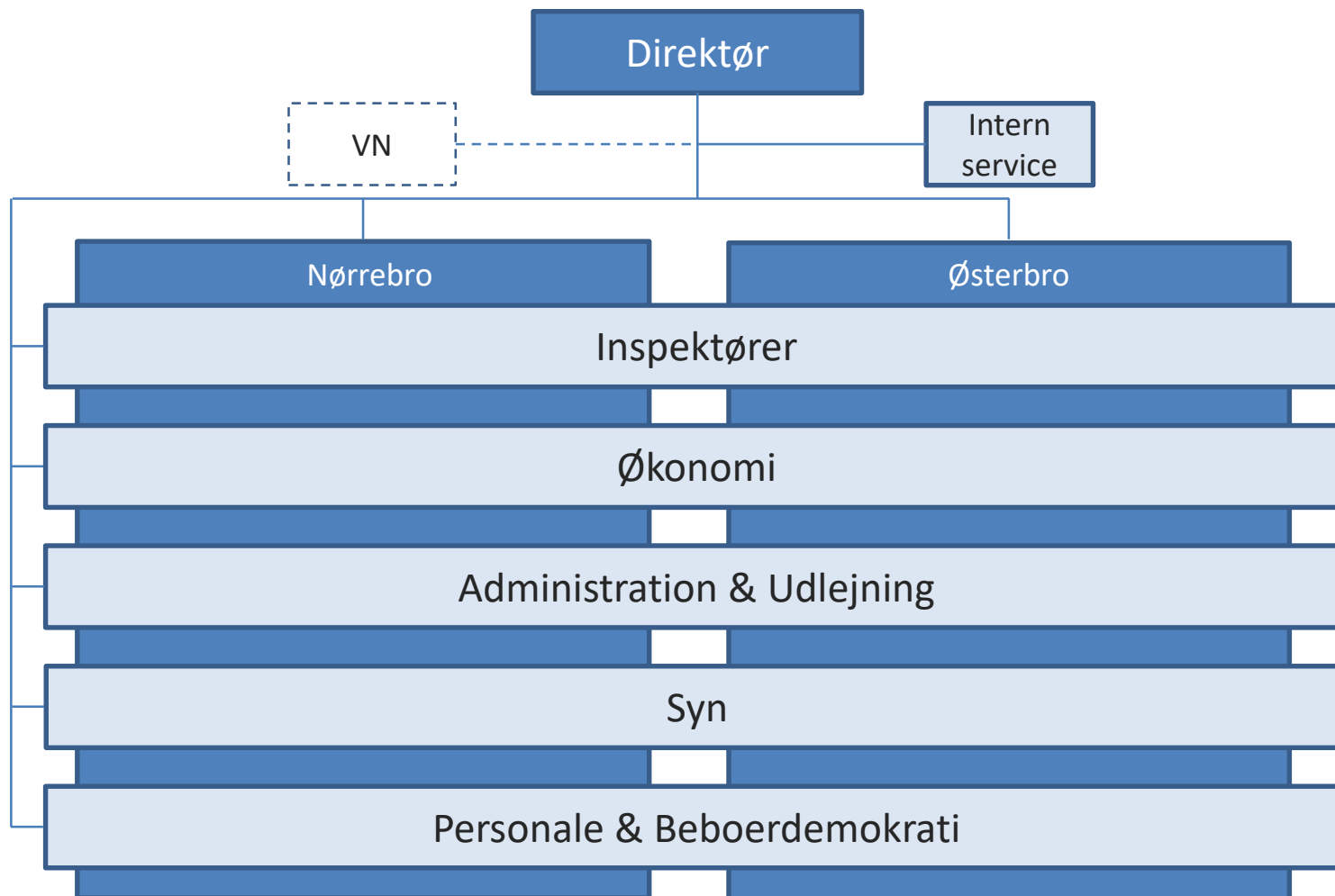
Væsentligste indsatser

- **Ledelse** 😊
 - Du skal gøre det, du er god til – og det du brænder for -> sjovt at gå på arbejde -> **Arbejdsglæde**
 - At få skabt tilliden til at kunne forandre
 - Tillid skal du gøre dig ”fortjent til” via adfærd
 - At tage udgangspunkt i det, der fungerer
 - At give ansvar / kræve ansvarlighed / løfte i flok
 - **At få skabt en vinderkultur / armene i vejret** 😊
 - At få organisationsbestyrelsen i spil / bevidst om ansvar

Væsentligste indsatser

- Strukturudvalg -> ny **organisering** -> matrix
 - Flad organisation (lederlaget væk)
 - Selvstyrende teams (tillid)
 - Mere ansvar / flere opgaver ud til de ansatte
 - Administrationen knyttes tættere på "marken"
 - Vi løfter i flok – fælles ansvar
 - Administrationen er støttefunktion til "marken"
 - **Fokus på "marken" (det er der, pengene er)**

Organisering – (31 ansatte (22 + 9))



Væsentligste indsatser

- Matrixorganisering kræver
 - Klare rammer/roller (hvem gør hvad - selvledelse)
 - Et grænseløst samarbejde (synligt, hvem der trækker)
- Fælles ansvar for alle afdelinger
 - Jobrotation / vidensdeling / varmecentraler etc.
 - Opgavebeskrivelser på dag-/uge-/månedsniveau + sneplan
- Kompetencekorps -> hvad er du god til/brænder for
 - Ring til en "ven"
- Fokus på "spild" (bruger du din tid fornuftigt?)
- Udfører mindre håndværksmæssige opgaver

Væsentligste indsatser

- **Kommunikation/information**
 - Fortæl hvorfor du gør, som du gør (giver forståelse/opbakning)
 - Tør være leder / svesken på disken 😊
 - Alt er åbent/transparent/intet bliver fejlet ind under gulvtæppet
 - Indsigt – skaber engagement
- Afdelingsmøder – indlæg om ”rigets tilstand”
 - Fokus på at forvalte beboernes penge bedst muligt
- Fælles afdelingsbestyrelsesmøder
 - Klare roller – involvering af beboerdemokratiet /indsigt
- Organisationsbestyrelsesmøder
 - Nyt fra administrationen/største punkt (maskinrummet)

Væsentligste indsatser

- VN-nævn – ”ledergruppe”
 - Alle tiltag bliver vendt/besluttet (ansvar/medansvar)
 - Fungerer det ikke – så ændrer vi kurs (tillid)
 - Referat også til formand/næstformand
- Fælles personalemøder + for-/næstformand
 - Alt er åbent
- TUS/MUS/”Sundheds” samtaler
- Seminar for organisationsbestyrelsen
 - Vi har et fælles ansvar – indsigt i maskinrummet

Væsentligste indsatser

- Organisationsbestyrelsens rolle som sparringspartner og udvikler af selskabet
 - De sætter rammerne/vi udfylder dem
- Organisationsbestyrelsen som bestyrelse
 - Kodeks/leveregler (etik, troværdighed og åbenhed)
- Fokus på samarbejde ”du er ok/jeg er ok”
 - *En ledelsen bliver ikke uvenner, fordi det går dårligt*
 - *Det går dårligt, fordi de ikke er venner*

Væsentligste indsatser

- Organisationsbestyrelsens rolle/ansvar over for afdelingsbestyrelserne
 - Sikre et velfungerende beboerdemokrati
- Afdelingsbestyrelsernes rolle/ansvar
 - Skal have visioner for livet i boligafdelingerne
 - Skal **ikke** administrere og kontrollere

Den største udfordring

- Klare roller (beboerdemokratiet)
 - Skal ikke administrere/kontrollerer (tillid i samarbejdet)
- Velfungerende beboerdemokrati
 - Personafhængigt
- At ændre indgroede vaner i administrationen
 - ”Vi plejer”
- At tage ansvar/medansvar
 - Kæden er ikke stærkere end det svageste led

Håndtering af udfordringerne

- Klare roller
 - Italesættes på fællesmøder/svesken på disken
 - Individuelle møder med afdelingsbestyrelser og/eller formænd
 - Ny driftsbekendtgørelse hjulpet godt på vej
- Velfungerende beboerdemokrati
 - Stiller krav – uden at være for ambitiøs / hjælper gerne
- Indgroede vaner "vi plejer"
 - Kræver tid – lang anciennitet – dialog/resultater
- Ansvar/medansvar
 - Eksemplets magt giver synlighed/øjenåbner/dialog

Miraklernes tid er ikke forbi 😊

- *At udføre mirakler er ikke et spørgsmål om at gøre det umulige – det er et spørgsmål om at omdefinere det mulige....*

“Performing miracles, isn't a matter of doing the impossible – it's a matter of redefining the possible....”

Tak for ordet 😊

