

DRIFTSCHEFEN

Driftschefens ansvar for funktioner og opgaver i driften

Ledelse og udvikling af BOSERAs driftsstruktur

Driftschefen bliver en del af BOSERAs øverste daglige ledelse og har det samlede strategiske ansvar for at skabe en velfungerende driftsorganisation gennem kontinuerlig udvikling ud fra BOSERAs målsætninger og værdier.

BOSERA står som ny-fusioneret organisation på et godt fundament med lang erfaring, stærk faglighed og viden blandt vores driftsmedarbejdere og ledelse. Kerneopgaven er at sikre ledelse, ansvar og retning i hele driften, og driftschefen er således øverste ansvarlige for udvikling, prioritering, koordinering, trivsel og samarbejde på tværs af hele driftsorganisationen gennem direkte ledelse af fire driftsledere og deres ledelse af de øvrige driftsmedarbejdere.

Det er driftschefens ansvar at sikre dokumentation af processer og beslutninger og skabe gennemsigtighed i ansvar og opgaver i samarbejde med- og i ledelsen af de fire driftsledere.

Driftschefen skal sikre en effektiv, økonomisk ansvarlig og fagligt velfungerende drift og understøtte en ensartet kvalitet af vedligeholdelsen af vores bygningsmasse. Driftschefen skal etablere overblik over fungerende procedurer og arbejdsgange og fortsætte det velfungerende arbejde - men også udvikle og implementere struktur og styring med bedre og mere klare forretningsgange, med fælles standarder og generelt have fokus på at effektivisere og strømline på tværs. Herunder også at sikre en ensretning af de daglige administrative opgaver på de fire driftskontorer.

Driftschefen skal desuden sikre anvendelse af digitale værktøjer og automatisering i driften og understøtte energioptimering, generel grøn omstilling med bæredygtige og ansvarlige løsninger. Derudover er driftschefen ansvarlig for kontinuerligt at sætte- og holde fokus på og udvikle servicebegrebet, samt på at optimere vores ydelseskatalog. Alt arbejde har udgangspunkt i vores strategi med fokus på ressourceprioritering samt udvikling af en god og attraktiv arbejdsplads med godt samarbejde, trivsel og uddannelse af vores medarbejdere.

Beboerdemokrati

BOSERA skaber hjem til livet med ordentlighed, kvalitet, udvikling og fællesskab og samarbejdet med vores beboerdemokrati er altafgørende for vores virke. Derfor understøtter vi systematisk samarbejdet med beboerdemokratiet i den daglige drift. Vi gør det bl.a. med faste mødeforløb, tydelig rådgivning og let adgang til de respektive medarbejdere i drift og administration. Derudover styrker vi de beboervalgtes kompetencer med kurser, temamøder mv. om relevant lovgivning indenfor økonomi, drift og beslutningskompetencer.

Driftschefen får ansvar for at sikre, at både driftsledere og alle andre medarbejdere konstant er opdateret på fælles viden, strategiske indsatser og værdier, så der skabes gennemsigtige processer omkring beslutninger, økonomi, og prioriteringer. Målet er, at BOSERAs beboere oplever tillid og forståelse for de valg, der træffes og for de arbejder, der udføres af driften. Det kræver tydelige rammer og stor opmærksomhed for vores medarbejdere. Det skal driftschefen være garant for.

Chefgruppesamarbejde

Internt i BOSERAs chefgruppe bliver driftschefen ansvarlig for at bibringe driftsorganisationens analyser, behov og perspektiver på internt samarbejde og snitflader med fokus på, at vi sammen bliver dygtigere, mere effektive og bedre samarbejdende på tværs af afdelinger og geografi.

I det følgende er der en beskrivelse af driftsorganisationens overordnede opgaver, som i det daglige er under ledelse af vores fire driftsledere. Gennem de fire driftsledere sikrer driftschefen med det overordnede ansvar, at beslutninger efterleves, at opgaver løses hvor de hører hjemme, og at der arbejdes ud fra fælles standarder.

DRIFTSLEDERNE 1 / 2

Driftsledernes ansvar for funktioner og opgaver i driften

Driftssamarbejdet med beboerdemokratiet

Med stigende forventninger fra vores beboerdemokrater i afdelingsbestyrelserne til, at driften leverer et tæt samarbejde, er der stort fokus på god dialog og kontakt mellem drifts-afdeling og beboerdemokratiet, samt ønsker om uddannelsesaktiviteter og dialogmøder. BOSERA ønsker, at beboere og beboerdemokrater oplever tillid til og forståelse for de valg, der træffes, både i individuel beboerservice og i beslutningsprocesser på afdelingsmøder.

Opgaver og funktioner for driftslederne er i hovedtræk følgende:

- » Tæt kontakt og god dialog med driftsområdernes afdelingsbestyrelser.
- » Deltage i aftenmøder og afholde afdelingsmøder.
- » Implementering af råderetskataloger i alle boligafdelinger.

Ledelsesopgave med betydelig opgaveportefølje

Driftschefen understøtter BOSERAs fire driftsledere i prioritering af opgaver, personaleledelsen af driftsafdelingens øvrige medarbejdere, udvikling af de enkelte driftsområder og boligafdelinger. Endelig understøttes evt. konflikter og samarbejdsudfordringer.

Opgaver og funktioner for driftslederne er i hovedtræk følgende:

- » Daglig ledelse af ejendomsmestre og -funktionærer.
- » Sikre højt kvalitets- og serviceniveau overfor beboere.
- » Skabe struktur, sammenhængskraft og høj trivsel blandt driftsmedarbejderne.
- » Bidrage til implementering af BOSERAs strategi og værdier.
- » Medarbejdersamtaler (MUS) med alle driftsområdets medarbejdere en gang årligt.
- » Udarbejde og ajourføre forretningsgange/arbejdsbeskrivelser.
- » Deltage aktivt i driftsledergruppen om samarbejde og fælles udvikling.

Driftsområderne og 96 boligafdelinger

Med en velfungerende driftsorganisation, hvor lovpligtige opgaver skal leveres med høj kvalitet, udvikles og tilpasses nye krav og udfordringer, øger vi det faglige fokus med en ny organisering, hvor drift og byggeri adskilles.

Opgaver og funktioner for driftslederne er i hovedtræk følgende:

- » Sikre gennemførelse af de planlagte lovpligtige PPV/vedligeholdelsesplaner og opgaver.
- » Sikre ansvar for tilsyn med områdets boliger, bygninger, udearealer og tekniske installationer samt koordinering af og tilsyn med håndværkere og andre eksterne leverandører.
- » Sætte retning for udviklingen af den daglige drift og opgaveløsning i driftsområderne.
- » Udarbejde ydelsesaftaler for de enkelte boligafdelinger med resourcestyring.
- » Udarbejde mindre udbudsopgaver, indhente tilbud og gennemføre mindre renoveringsopgaver.
- » Styre og lave løbende opfølgning på afdelingers driftsøkonomi og indkøb.
- » Udarbejde styringsdialog for boligafdelingerne.

Interne samarbejdsopgaver på tværs ml. afdelinger

BOSERA arbejder på at fastholde og udvikle god kultur i både driften og i organisationen som helhed med en fælles retning. Det udvikles i daglig sparring på tværs med udvikling af samarbejdet af alle snitflader.

Opgaver og funktioner for driftslederne er i hovedtræk følgende:

- » Samarbejde med økonomichefen i udarbejdelse af budgetter, regnskaber og budgetkontroller for alle boligafdelinger.
- » Deltage i byggeherremøder.
- » Deltage på 1 og 5 års gennemgange på byggesager.
- » Sikre og bidrage til tæt samarbejde med byggechefen omkring PPV/vedligeholdelsesplaner.

DRIFTSLEDERNE 2/2

Driftsledernes ansvar for funktioner og opgaver i driften

Driftens samarbejde med eksterne samarbejdspartnere

Med mange og meget forskellige samarbejdsflader i driftsorganisationen, er det helt afgørende, at der konstant etableres og fortsættes mange tillidsskabende samarbejder med rådgivere, leverandører, entreprenører, håndværkere og kommuner. Der skal arbejdes med kvalitet, pris og leverancekvalitet i alle ydelser.

Opgaver og funktioner for driftslederne er i hovedtræk følgende:

- » Samarbejde og tilsyn med håndværkere.
- » Ansøge om råderetssager hos kommunen.
- » Igangsætte mindre arbejder i henhold til PPV/vedligeholdelsesplaner og beslutninger fra afdelingsmøder.
- » Tage kontakt vedr. drift af forbrug til målerfirmaerne Ista og Brunata.
- » Tage ansvar for aftaler med håndværkerfirmaer omkring det daglige arbejde i boligafdelingerne, priser, (ikke udbud) aftaler, kvalitet, service mv.
- » Sikre tegning af forsikringer på bygninger.