

EFFEKTIV DRIFT

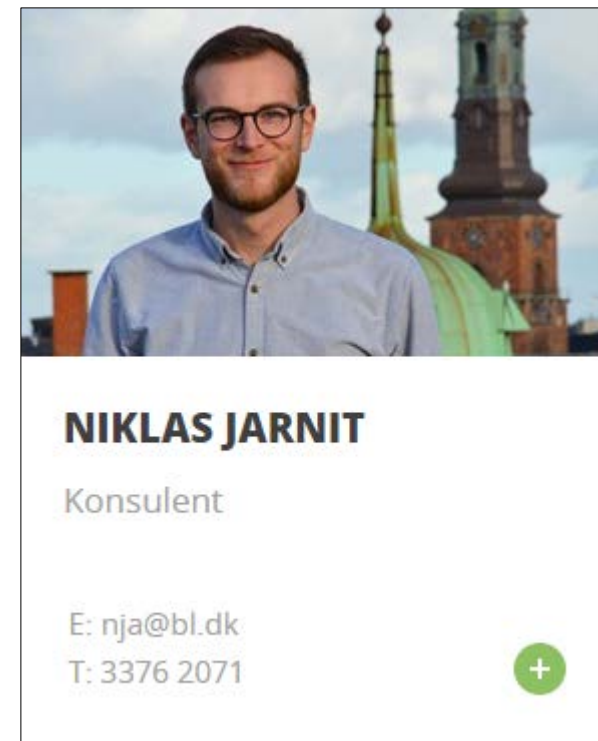
70 MINUTTERS FESTFYRVÆRKER!

Lidt om mig

- Konsulent i BL?

Primære arbejdsopgaver

- Kurser og uddannelser
 - Boligøkonomi, kommunikation ved byggesager, Helhedsplaner, lederuddannelse for driftspersonale etc.
- Rådgivning inden for effektivisering
 - Hjælper boligorganisationer med at lægge en effektiviseringsplan
- Videndeling på tværs af sektoren
 - Netværksmøder, ERFA-møder, kommunikation



Lidt om mig



Lidt om mig

Renovering 2018-2022



Lidt om mig – ikke kun boliger!



Baggrund

- Hvorfor effektivisere?
- Hvor meget skal vi effektivisere?
- Hvordan effektiviserer vi?

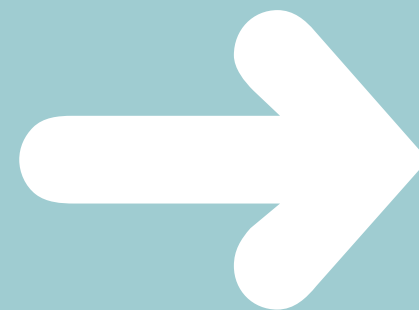
Status

- Hvor langt er vi?

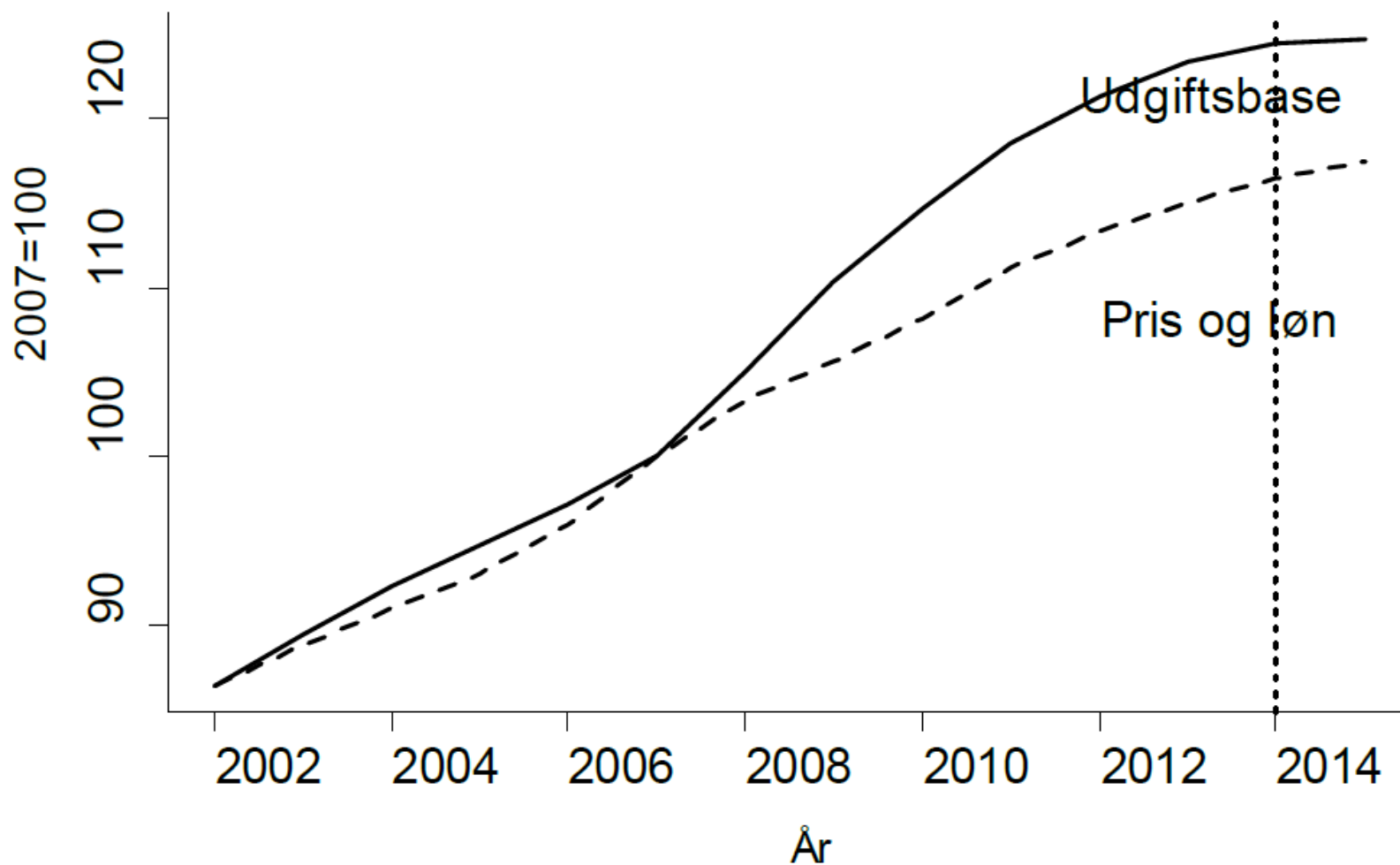
Det gør de effektive

- Sparsommelighedskultur
- Rollefordeling
- Forventningsafstemning

**Hvorfor
effektivisere?**



Udgifterne er generelt steget meget



Et kig i loven

→ Formål

§ 5 b. Almene boligorganisationer har til formål at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold.

→ Målsætninger

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.

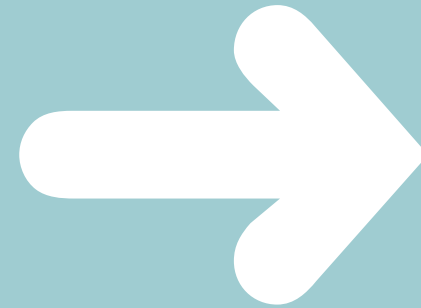
§ 6 c. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål

Forsvarlig og effektiv drift?

- Vi skal sikre at beboerne får mest muligt for deres huslejekroner.
- Driften skal både være omkostningsbevidst og af en god kvalitet.



Effektiviserings- aftalen



2014 Boligaftale fokuserer på effektivisering

2015 Effektiviseringsenhed etableres

2016 BL, KL og Regeringen laver effektiviseringsaftale og målsætning om 1.5 mia. kr. frem mod 2020

Aftale mellem regeringen
(Socialdemokraterne og Radikale

POLITIK 01.07.2016 KL. 14:15

Billigere husleje i vente efter politisk aftale om almene boliger

De almene boligselskaber skal spare 1,5 mia. kr. frem mod 2020, og det kan komme boliglejere til gode.

     AA 

 KL **INGER STØJBERG**

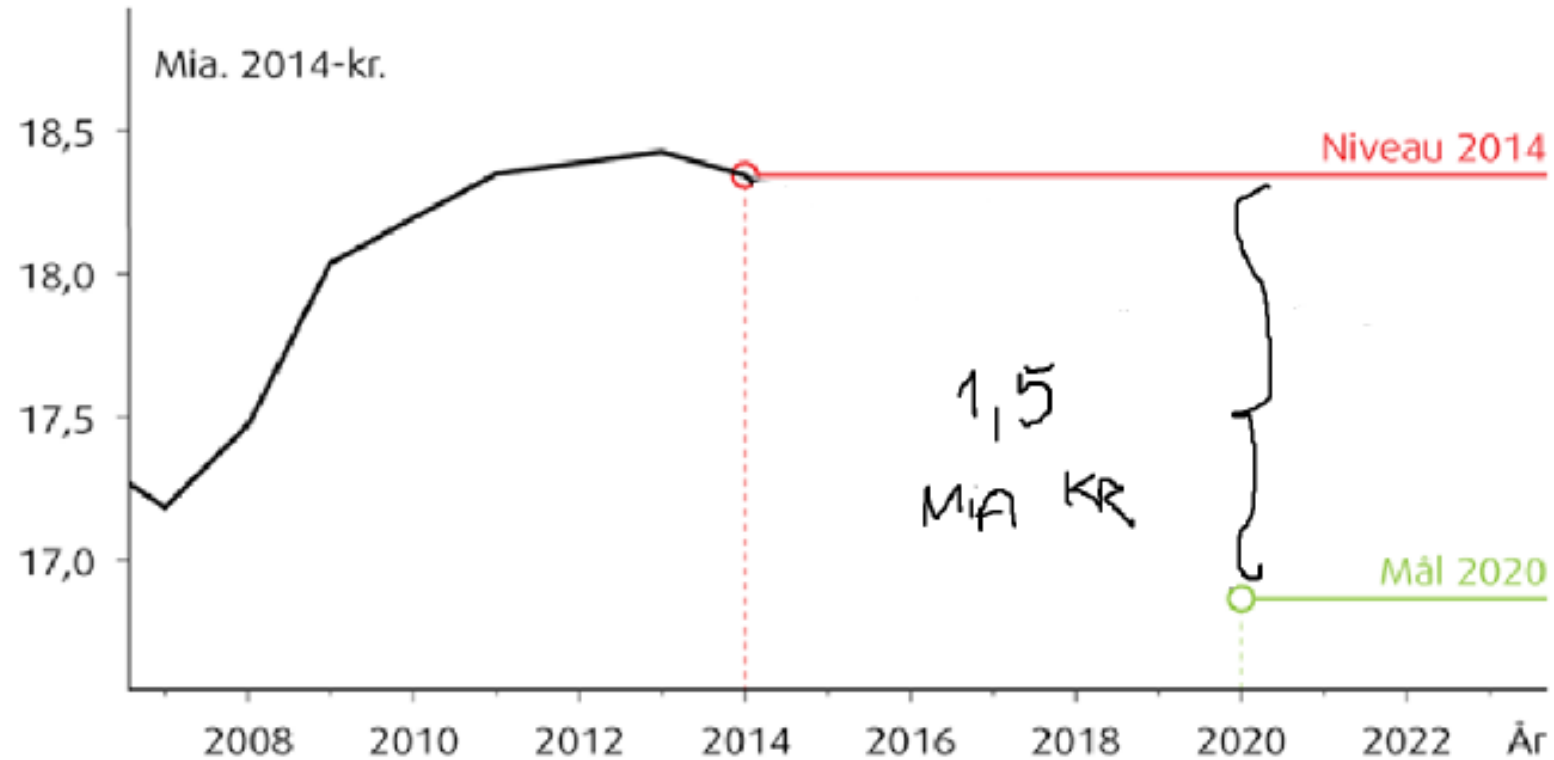
ANDERS LEONHARD | FØLG 

Lejerne i almene boliger kan måske se frem til en gevinst på den månedlige huslejeregning.

Det sker efter, regeringen, KL og BL - Danmarks Almene Boliger har indgået en aftale, der fastsætter et mål for effektiviseringen af den almene boligsektor på 1,5 mia. kr.

Boligselskaberne skal nemlig gå længere på literen, og derfor skal de nu skære 1,5 mia. kr. af driftsbudgetterne frem mod 2020.

→ KR. 1.5 MIA. SPARET I 2020



→ EFFEKTIVISERINGSAFTALEN

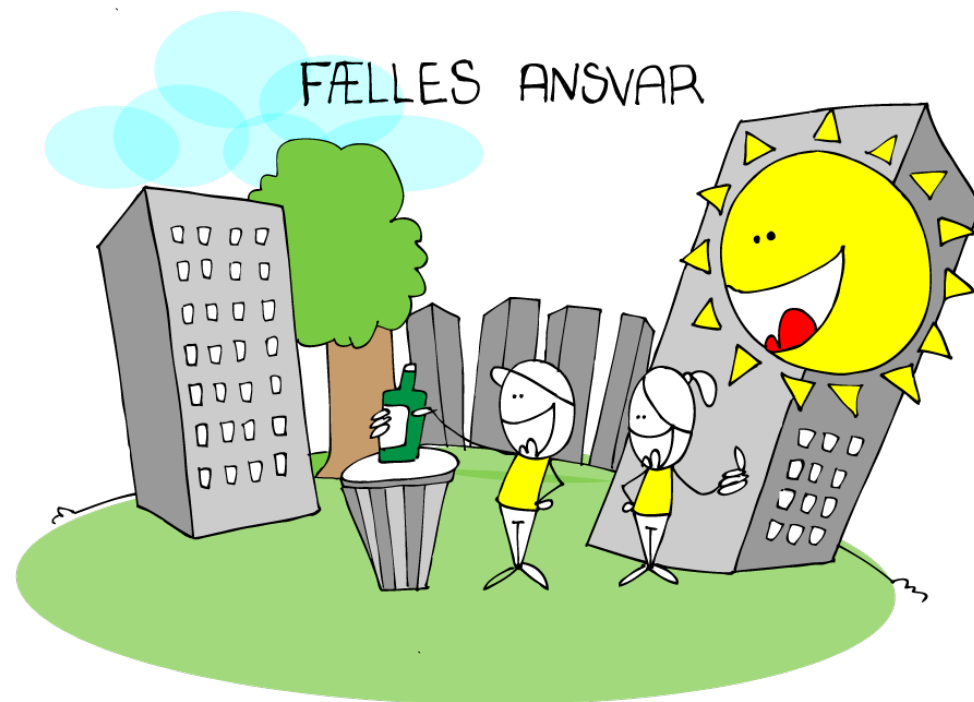
1,5 mia. kr.	}	Ca. 2.650 kr.
566.000 boliger		pr. bolig

Effektiviseringen på de 1,5 mia. kr. svarer til 8 %

Skal indfases 2015 – 2020 og evalueres i 2021

→ EFFEKTIVISERINGSAFTALE

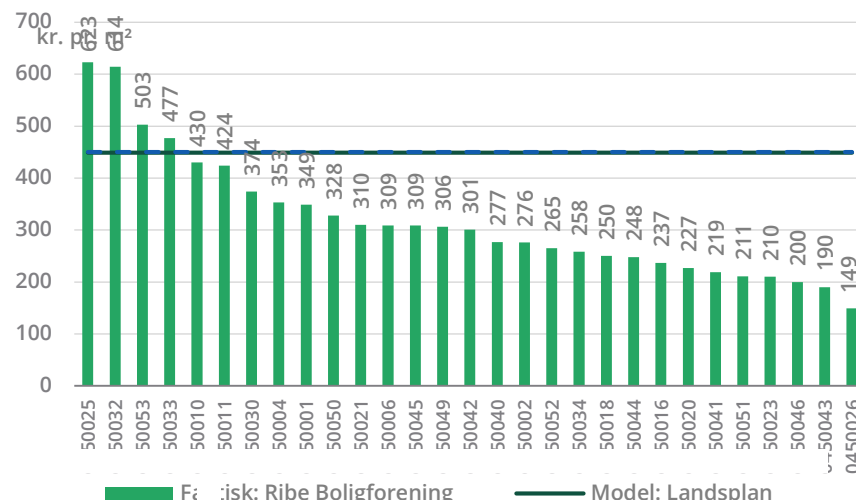
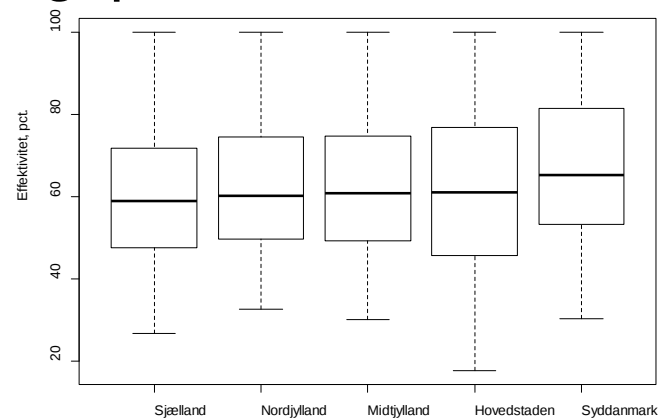
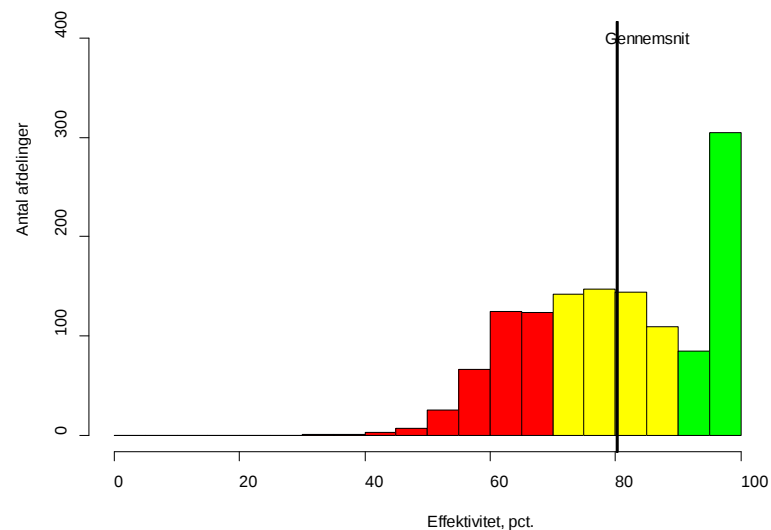
- Der er ikke bindinger på den enkelte boligorganisation
- Der er metodefrihed og gevinsten tilfalder fuldt ud beboerne
- Aftalen har ingen sanktioner





Hvordan får man en sektor til at effektivisere?

→ Finder du af hvem der har størst effektiviseringspotentiale?



Hvordan får man en sektor til at effektivisere?

→ Kommer med gode effektiviseringsideer?



Hvordan effektiviserer man?

→ Det afhænger af hvem man er!

→ QUIZ

→ Hvor mange organisationer, afdelinger, boliger og beboere er der i den almene sektor?

– Svar: 698 organisationer, 7079 afdelinger, 566.658 boliger, 970.770 beboere

→ Hvor mange boliger har den mindste afdeling? Hvor mange har den største?

– Svar: Den mindste har 1 bolig, den største har 1752 boliger

→ Hvad er nogle af forskellene mellem afdelingerne?

– Nogle på landet, andre i byen

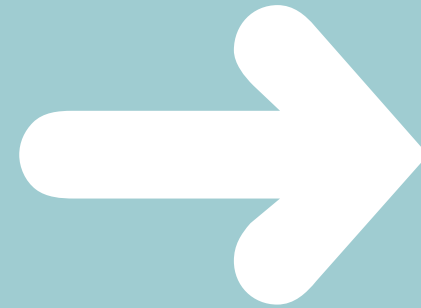
– Nogle etagebyggeri, andre i parcelhuse

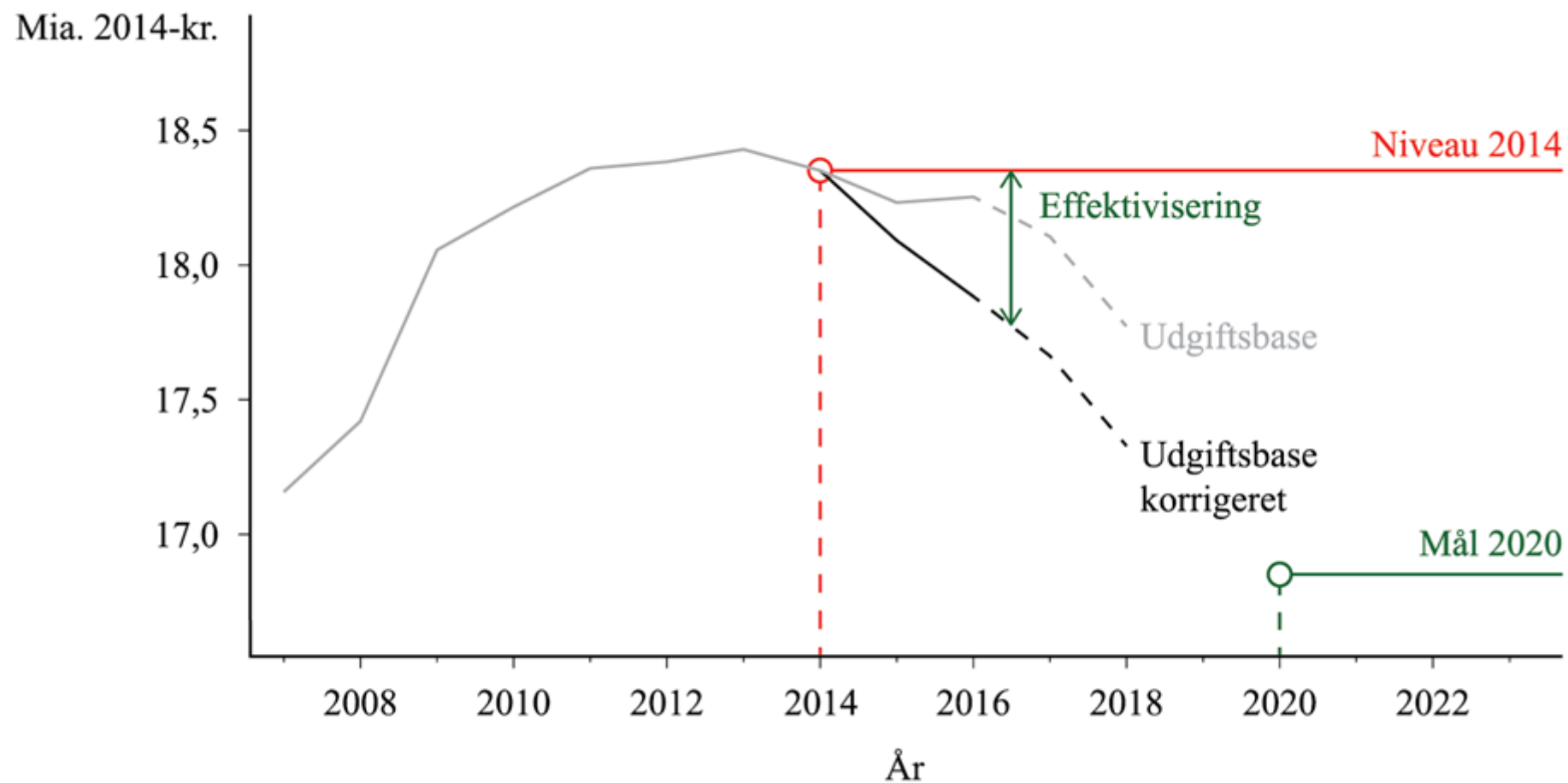
– Nogle gamle bygninger, nogle nye

– Nogle udlejningsvanskeligheder, andre bestemt ikke

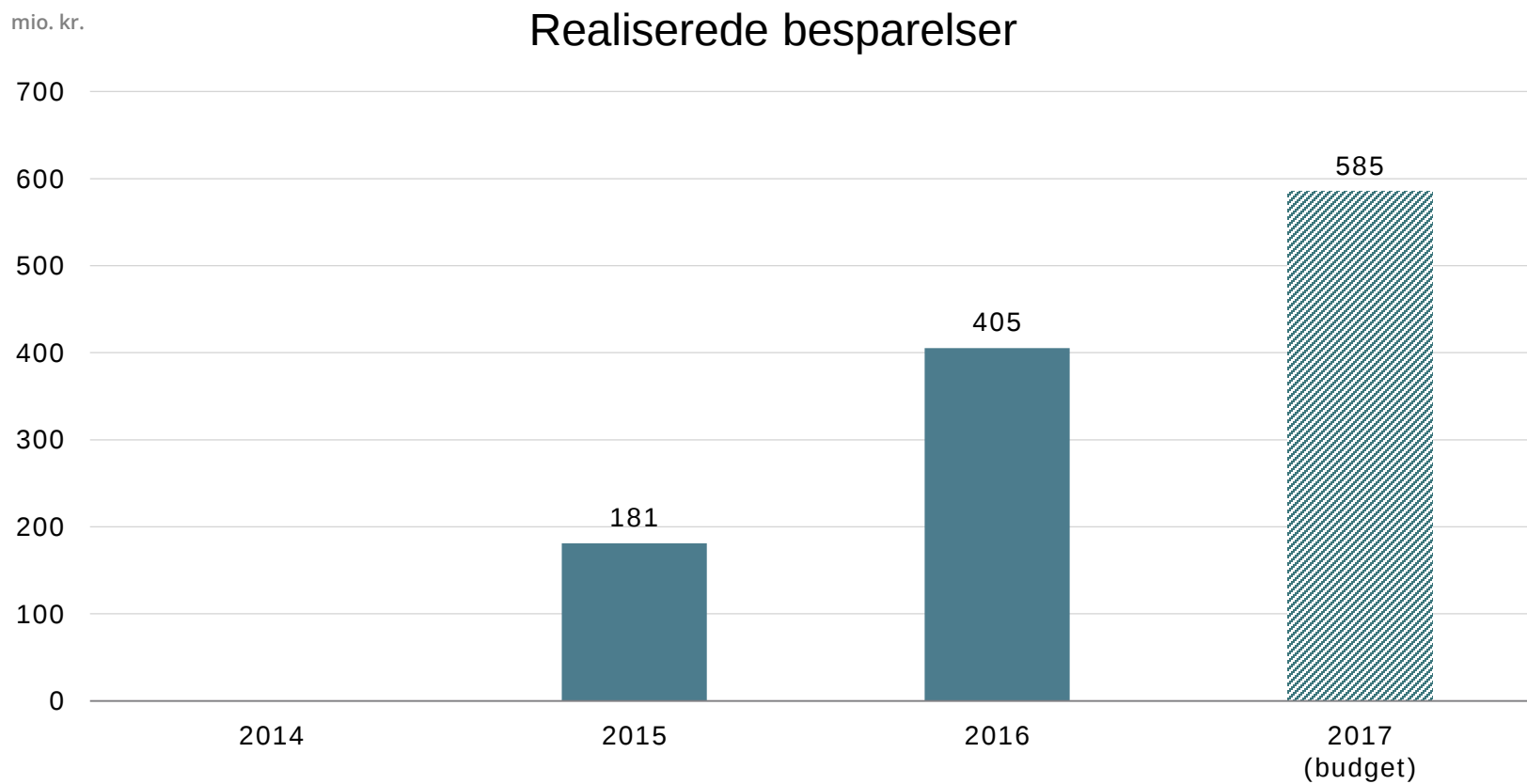
– Nogle har ressourcestærke beboere, andre ikke

**Hvor langt er
vi?**





Baselinemodellen: Status



Stadig stor spredning i afdelingers effektivitet

Den store midtergruppe har ikke flyttet sig meget

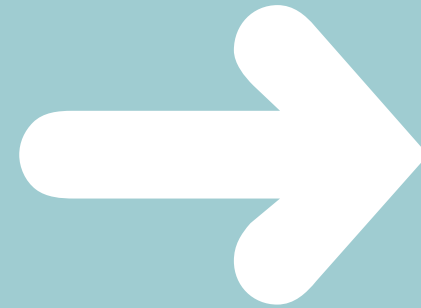


Anm.: Ændring fra 2015 til 2016.

Status

- Det går i den rigtige retning, men vi skal huske at holde dampen oppe!

**Hvor starter
man?**



Hvor starter man?

Indkøb

Rammeaftaler hos tømmerhandel/ byggemarkeder
Samling af indkøb på tværs af afdelinger /varmemestre
Udskiftning af hårde hvidevarer efter behov, fremfor fælles
Optimering af indkøb af kontorartikler
Insourcing af opgaver i stedet for outsourcing

Organisation

Driftsfællesskaber
Vedligeholdelsesplaner
Outsourcing af vintervedligehold
Serviceplaner på grønt vedligehold
Sammenlægning af afdelinger
Indførelse af 'årshjul' (arbejdsplaner) i alle afdelinger
Optimering af udnyttelse af maskinpark
Sammenlægning af vaskerier i afdelingerne
Indførelse af betalingsvaskerier
Afskaffelse af polet-ordning
Optimering af affaldshåndtering
Rotationsordninger for de unge ejendomsfunktionærer
Gennemgang af beplantning i afdelingerne
Brug af egne funktionærer til mindre håndværkeropgaver
Indførelse af robotplæneklippere
Afskaffelse af sikkerhedsvagtordninger i afdelingerne

Energi

Investering i solceller i afdelingerne

Efterisolering af tage, facader og vinduer
Indkøb af elbiler til transport fremfor benyttelse af traktorer til transport
Indførelse af vandbesparende materiel
Opsætning af vandmålere i alle boliger

Administration

Optimering af administrationen og evt. mindre administration
Automatisk lønregistrering
Outsourcing af IT-betjening
Tidsregistrering
Installation af LED-pærer i administrationen
In-sourcing af udarbejdelse af forbrugsregnskaber
Opdatering af lønsystem
Justering af lønninger i organisationen
Optimering af arbejdsprocesser i administrationen

Andet

Indkøb af iPads til brug i syninger af lejligheder
Indkøb af uniformer til varmemestre og funktionærer
Afskaffelse af funktionær boliger
Optimering af lokalaftaler
Revurdering af husordener
Registrering af serviceniveauer
Afholdelse af seminarer på tværs af inspektørgrupper for at udbrede erfaringsudveksling
Gennemgang af støtte til sociale klubber i afdelingerne
Osv.
Osv.
Osv.....

Hvad gør de effektive?



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar



Forventningsafstemmer med beboerne og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Hvad gør de effektive?



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar



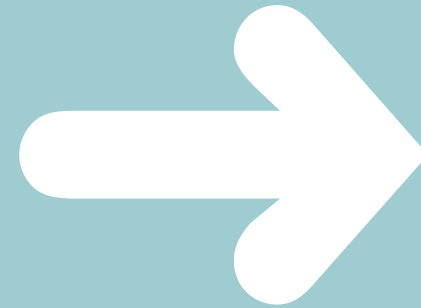
Forventningsafstemmer med beboerne og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Sparsommelighedskultur

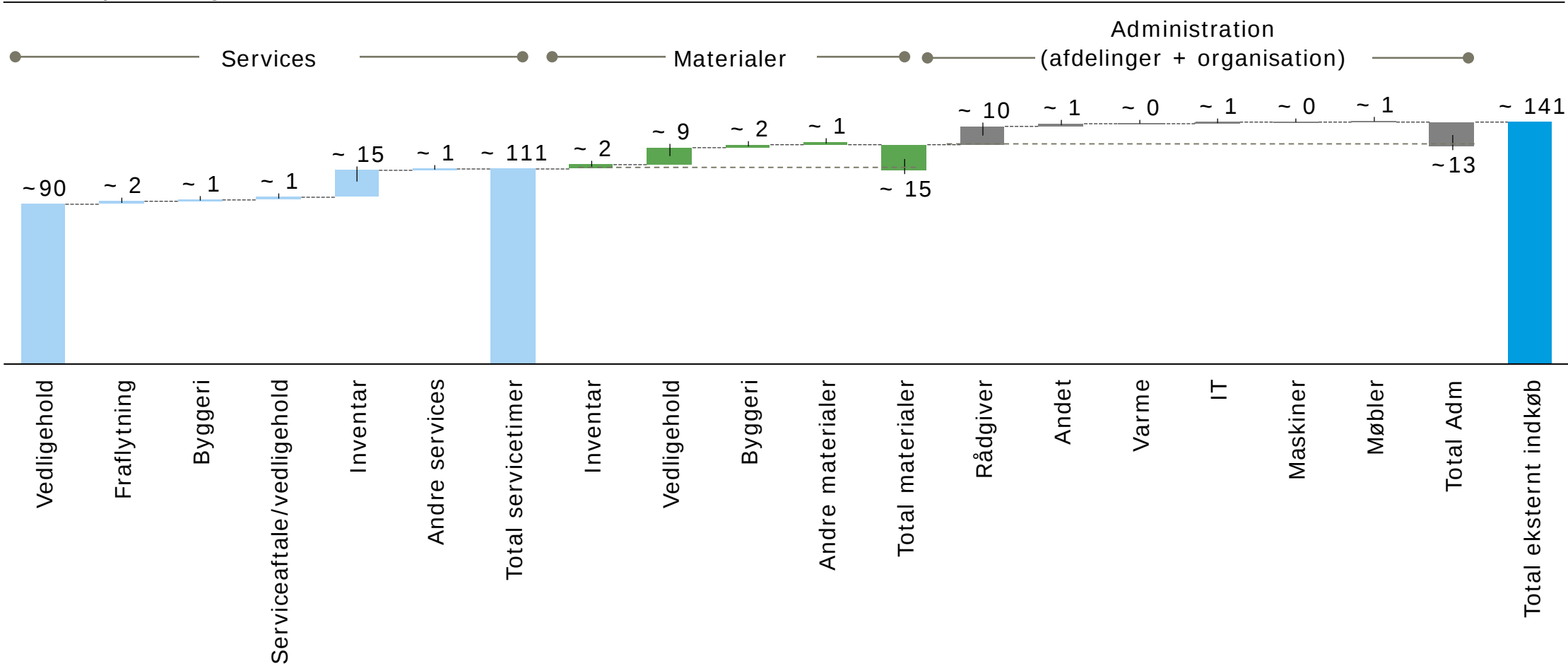
- Tænk (ALTID) over hvordan pengene bruges
- Mange bække små...

**EKSEMPEL
FRA ET
LIGNENDE
SELSKAB**



DER KØBES SAMLET SET IND FOR 141 MILLIONER DKK HOS EKSTERNE LEVERANDØRER*

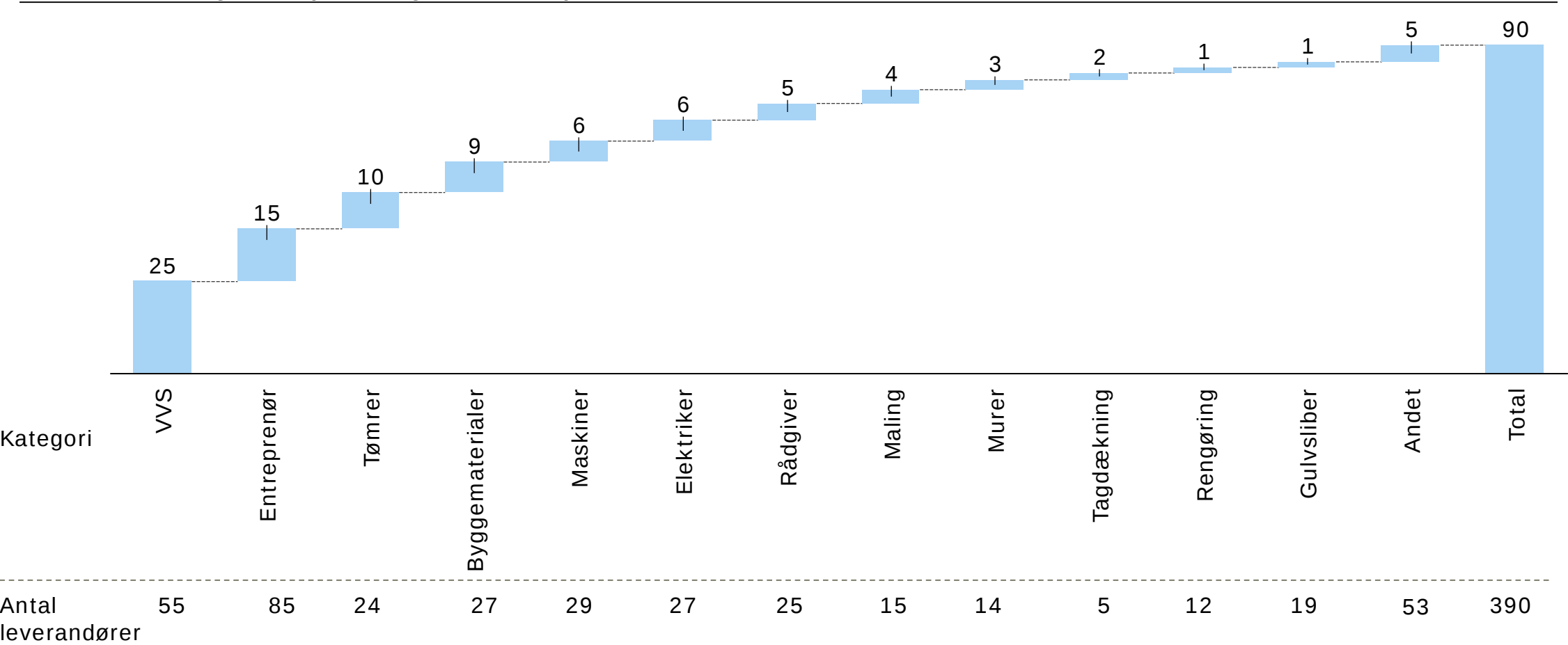
Indkøb per kategori, MDKK



Kilde: Indkøbsdata 2016
* Totalen inkluderer ikke betalinger til det offentlige, inklusiv Landsbyggefonden, samt interne betalinger

DER KØBES FOR MERE END 90 MDKK I SERVICETIMER INKLUSIV MATERIALER TIL VEDLIGEHOLD OM ÅRET

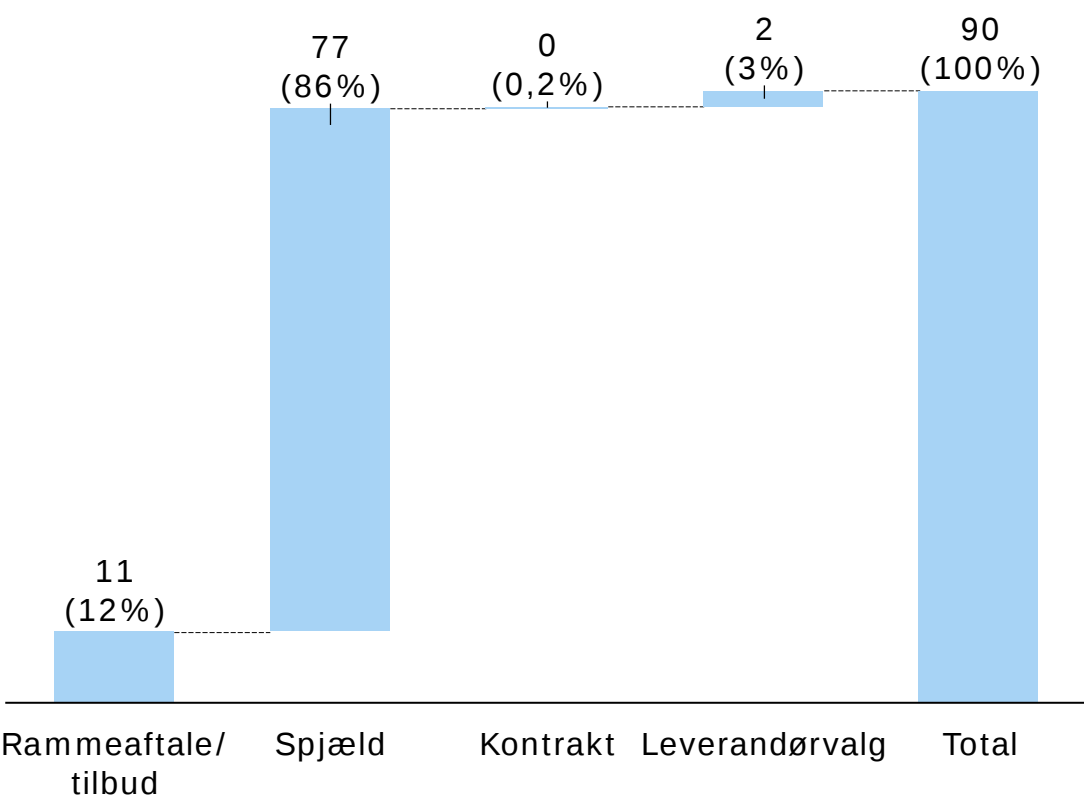
Indkøb af vedligehold (timer og materialer), MDKK



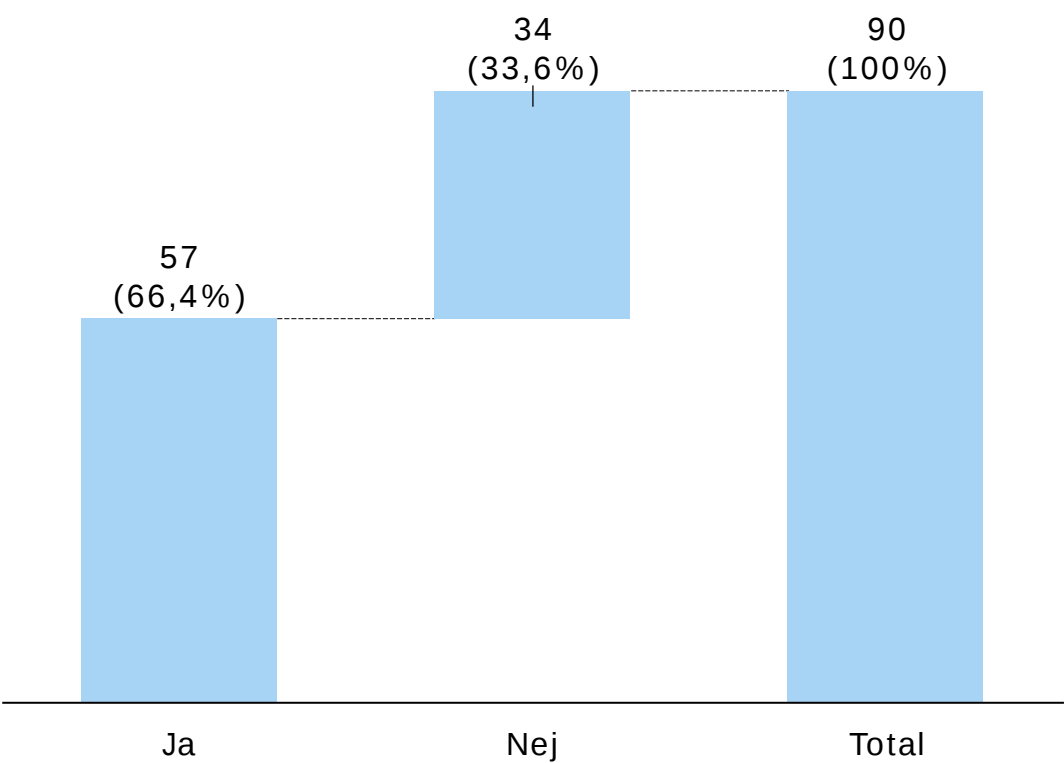
STØRSTEDELEN AF INDKØB AF VEDLIGEHOOLD KØBES IND SOM SPJÆLD OG I HOVEDSTADSOMRÅDET

Indkøb af vedligehold (timer og materialer)

Procedure i værdi og %, MDKK



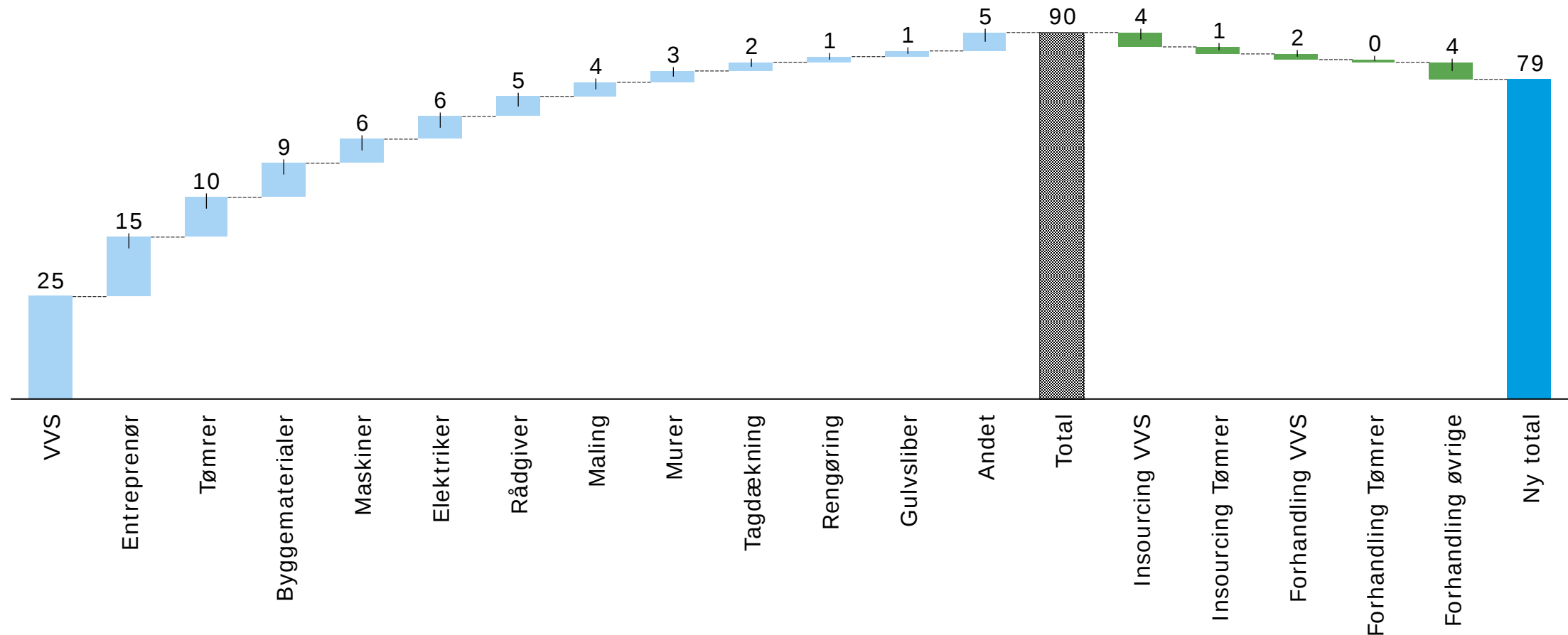
Indkøbes der i hovedstadsområdet i værdi og %, MDKK



BASERET PÅ BENCHMARKS, KAN DER SPARES 10 - 15 % PÅ VEDLIGEHOLD SVARENDE TIL 10 - 13 MILLIONER DKK

Besparelsespotentiale ved indgåelse af indkøbsaftaler, samt insourcing af VVS og tømrer opgaver

Total besparelsespotentiale ved samlet indkøb af ydelser, MDKK



Hvad gør de effektive?

Indkøb

- ✓ Fællesindkøb på alt der er muligt
- ✓ Nogle udliciterer udbud
- ✓ Faste rammeaftaler
- ✓ Sammenligner fakturaer
- ✓ Køber ind på rekvisition - ingen laver egne udlæg
- ✓ Bruger ikke budgettet 'Vi må finde på noget at lave, for at bruge budgettet'
- ✓ Underbudgetterer
- ✓ Fastholder udgifter på niveau med inflation

Hvad gør de effektive?



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar



Forventningsafstemmer med beboerne og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Rollefordeling

Beslutningsorganer:

Øverste myndighed (repræsentantskab)

Organisationsbestyrelse

Afdelingsmøde (beboermøde)

Og et **samarbejdsorgan**:

Afdelingsbestyrelsen

Behov for at præcisere...

§ 6 a. Boligorganisationen skal sikre en forsvarlig og effektiv drift af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremme produktivitet, kvalitet og effektivitet.

Klar rollefordeling

Revidering af almenboligloven

Efter §14 a indsættes:

- »§14 b. Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- Stk. 2. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.
- Stk. 3. Boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.
- Stk. 4. Boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.«

Hvad så med afdelingsmødet og -bestyrelsen?

Formelt ingen ændringer

Afdelingsmødet beslutter niveauet for vedligeholdelse og renholdelse

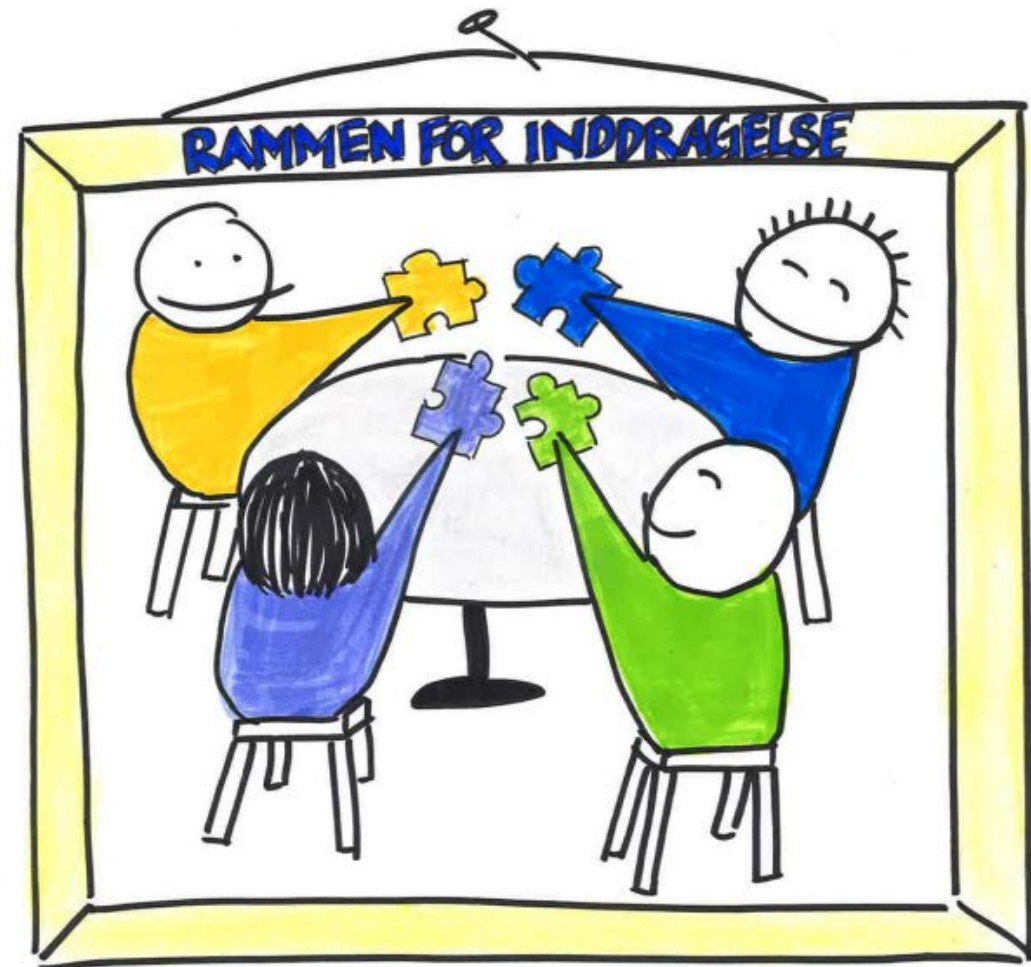
Afdelingsbestyrelsen forelægger sine ideer til afdelingsmødet og samarbejder med administrationen om iværksættelse af beslutningerne

Boligorganisationen (administrationen) sørger for at afdelingens ønsker opfyldes bedst og billigst

Når rollerne er klarlagt, kan vi for alvor sætte skibe i søen!

Vigtige erfaringer:

- Forandringsprocesser er fælles projekter, som ikke skal deles op i f.eks. et beboerdemokratisk og et administrativt spor.
- Manglende information og inddragelse kan skabe myter.
- Kommuniker! Inddrag! Lyt!



Hvad gør de effektive?

Arbejdsorganisering

- Man har klarlagt roller og beslutningskompetence på tværs af hele organisationen
- Organiserer arbejdet i teams når muligt
- Jobrotation - Direktør: 'det står i min ansættelseskontrakt, at jeg skal udvikle medarbejdernes kompetencer. Det gør man altså ikke ved at lade dem sidde alene i det samme kontor i 20 år.'
- Tilkøber ikke (eller begrænset) arbejdskraft udefra
- Laver arbejdsplaner, giver overblik og fleksibilitet
- Vicevært på traktor tager ikke telefonen

Hvad gør de effektive?



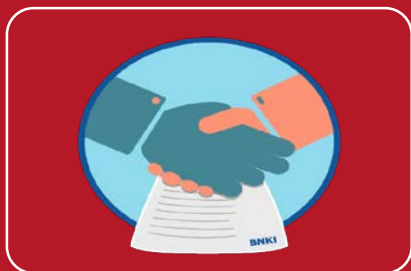
Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar

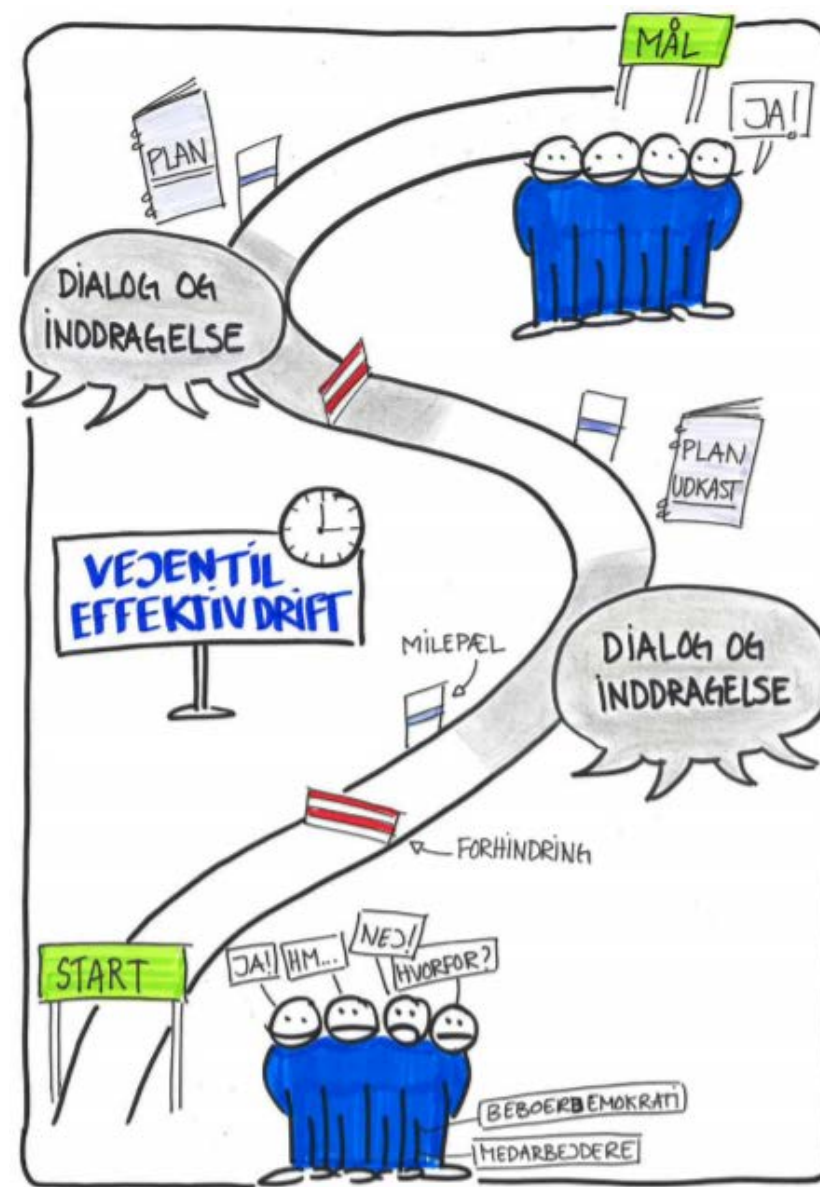


Forventningsafstemmer med beboerne og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Forventningsafstemning

- Når vi har afstemt hinandens forventninger, er der færre som bliver utilfredse eller utrygge



Forventningsafstemning

" Vi reparerer selvfølgelig en dryppende vandhane med det samme" Middelfart

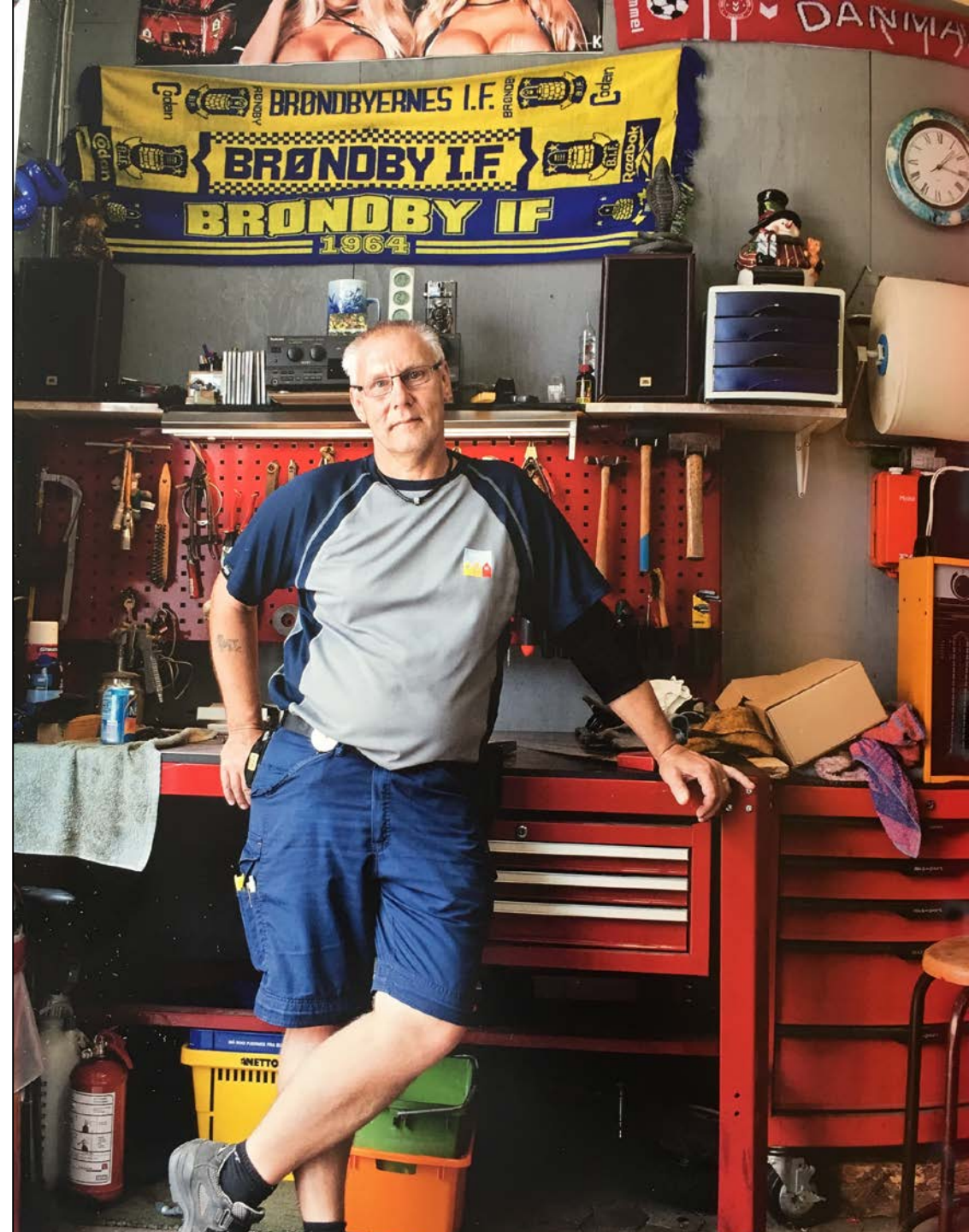
" Vi reparerer selvfølgelig først dryppende vandhaner om torsdagen, når vi alligevel skal ud i afdelingen" Aabenraa

"Vi bliver nød til at holde serviceniveauet oppe, for at tiltrække lejere" Kolding

" Vi bliver nød til at holde udgifterne til service nede, ellers kan vi ikke leje ud" Sydsjælland

Quiz: Skal viceværten

- Hænge billeder op inde i boligen?
- Klippe hæk i beboerens have?
- Skifte pærer i boligen? Udenfor boligen?
- Samle affald op på fællesarealerne?
- Hjælpe ældre beboere med at købe ind i netto?



Hvad gør de effektive?

- De sikrer at der er en klar forventningsafstemning i organisationen
- Når man har opstillet et mål, så skal der indgås aftaler om hvordan man kommer i mål:
 - Med tids- og handleplan!
- Spørger medarbejdere og beboere til trivsel og tilfredshed før og efter

Dagens invitation

Kom og hør om ny lovgivning på persondataområdet, om den nye driftsorganisation og om effektiv drift. Vær med til at afstemme forventningerne i dit driftsområde og sæt ord på hvad du forventer dig – som medlem af afdelingsbestyrelsen og som medarbejder. Vi varmer op til middagen med prøvesmagning på portvin.



Boliggården

6. marts 2018

Til:
Boligselskabets bestyrelse
Repræsentantskabsmedlemmer
Afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Områdebestyrelsesmedlemmer
Personalet i Boliggården

Samarbejdskonference fredag den 6. april 2018

Traditionen tro inviterer boligselskabet hermed til samarbejdskonference på LO-skolen, GI Hellebækvej 70, 3000 Helsingør

Fredag den 6. april 2018

Emnet for konferencen er: "Boliggården 2018 – ét boligselskab, én virksomhed."

Kom og hør mere om ny lovgivning på persondataområdet, om den nye driftsorganisation og om effektiv drift. Vær med til at afstemme forventningerne i dit driftsområde og sæt ord på, hvad du forventer dig – som medlem af afdelingsbestyrelsen og som medarbejder. Vi varmer op til middagen med prøvesmagning af portvin.

For at konferencen skal give mening, kræver det, at såvel beboerdemokrater samt ansatte deltager.

Konferencen starter kl. 8:00.

Kursusudvalget er bevidst om, at det kan give nogle udfordringer for beboerdemokraterne, at konferencen afholdes på en hverdag. Udvalget håber, at de ikke er uoverstigelige, så flest mulige kan deltage i konferencen.

Boligselskabet afholder alle udgifter til forplejning i forbindelse med konferencen.

Den skriftlige tilmelding skal være boligselskabet i hænde **senest mandag den 19. marts 2018**

Vi gør opmærksom på, at tilmeldingen er bindende, og at afdelingen vil blive trukket for udgifterne ved udeblivelse.

Info til Boliggårdens personale: Deltagelse efter normal arbejdstid udløser ikke overarbejdsbetaling ligesom der ikke udbetales kørepenge.

Med venlig hilsen
Kursusudvalget

Grethe Leerbech

✂----- Tilmeldingsblanket afleveres til administrationen -----✂

Navn: _____ Ald.: _____
tydelig underskrift

Deltager i portvinssmagning ☐
Deltager i middag fredag aften ☐
Ønsker bustransport ☐

Samarbejdskonference 6. april 2018

(off)

Hvad gør de effektive?



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar



Forventningsafstemmer med beboere og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Hvad gør de dyre? (de ineffektive)

- Afdelingsbestyrelserne(s formænd) bestemmer mere end de bør
- Ejendomsfunktionærerne arbejder hver for sig, og servicerer de 20 pct. af beboerne der henvender sig mest
- De stopper græsslåmaskinen for at reparere en dryppende vandhane
- De køber billigt ind i Silvan uden at tænke på, at det ville være endnu billigere hvis organisationen købte samlet ind
- De bruger mandagen på at samle affald op efter forvænte beboere
- De har for mange, for store og for dyre maskiner
- De køber arbejdskraft udefra i sommerperioderne
- De betragter budgettet som afsatte penge der faktisk skal bruges

Hvad gør de effektive?



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering
- Ansvar



Forventningsafstemmer med beboere og ansatte

- Strategilægning med mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

→ TAK FOR I DAG!

...og husk at man ikke behøver at opfinde den dybe tallerken hver gang!

