

**AlmenNet Århus og Middelfart den 18. og 19.
november 2020 – Evaluering af driftsfællesskaber i fsb**

- **Anja Kepinska Meleschko**
- **Sektionschef for Drift**
- **Cand. Scient. Pol.**
- **Fortid i staten, herunder Rigsrevisionen og Kriminalforsorgen**
- **I fsb siden 2013**
- **Driftssektionen består af 8 driftschefer, som varetager ledelsen af de knap 170 ansatte på ejendomskontorerne - samt 10 specialister og 3 studenter, der varetager energi, miljø, indkøb, byggetekniske spørgsmål og landskab**

Hvem er jeg?



- **Præsentation af fsb**
- **Arbejdet med driftsfællesskaber i fsb**
- **Hvad er et driftsfællesskab i fsb?**
- **Baggrunden for evaluering af fsb's driftsfællesskaber**
- **Metode**
- **Hvad viste evalueringen af driftsfællesskaberne?**
- **Hvilke udviklingsspor arbejder vi videre med?**
- **Spørgsmål**

- **Københavnsk alment boligselskab med ca. 13.000 lejemål – and still counting!**
- **Over 72 afdelinger spredt over hele byen – fra 4 til 863 lejemål**
- **Ca. 350 ansatte fordelt på ejendomskontorerne, administrationen og boligsociale indsatser**
- **Bygningsefterslæb på 1,3 mia. kroner opgjort i 2016 og et hav af E-klasse energimærker**
- **Store renoveringsprojekter og 9 igangværende eller kommende helhedsplaner**
- **Effektiviseringer for 92 mio. kr. siden effektiviseringsbølgen startede**
- **Meget nærværende beboerdemokrati og krav til service**



- fsb har arbejdet med driftsfællesskaber siden ...
- Mange nye driftsfællesskaber siden 2014
- Mere end 75 % af alle boliger i fsb indgår i dag i et driftsfællesskab
- Lige fra fsb's største boligafdeling, Blågården (1984) på Nørrebro med 863 boliger
- til fsb's mindste afdeling i Peder Hvidtfeldts Stræde 7 (1820) i Indre by med 4 boliger
- Alle nye afdelinger lægges ind i et driftsfællesskab
- Processen har givet store gevinster, men også store udfordringer (tillid, magt, ny rolle for driftslederne, uro)



Arbejdet med driftsfællesskaber i fsb



- **Fælles personale**
- **Fælles ejendoms kontor**
- **Fælles indkøb af maskiner til renhold**
- **En fast fordelingsnøgle**
- **Servicekoncepter**
- **I nogle driftsfællesskaber fælles overbygning/møder mellem afdelingsbestyrelserne i driftsfællesskaberne**



Hvad er et driftsfællesskab i fsb



- fsb's organisationsbestyrelsen besluttede i november 2018 at gennemføre en evaluering af fsb's 12 driftsfællesskaber
- Evalueringen skulle fortælle både beboere og administrationen noget om succeser og udfordringer ved fsb's nuværende driftsfællesskaber – inden vi udvider eller igangsætter nye driftsfællesskaber
- Evalueringen blev gennemført i 2019 af Stine Konradi – Liv mellem husene
- Organisationsbestyrelsen behandlede evalueringen den 4. februar 2020
- Evalueringen blev efterfølgende offentliggjort i fsb og udsendt til alle deltagerne

Baggrunden for evalueringen





Metode

- Opstart:
 - Ideen startede hos et medlem af organisationsbestyrelsen
 - Work-shop med medlemmer fra vores organisationsbestyrelse, konsulenten Stine Konradi, vores direktør og mig
 - Etablering af styregruppe og go-to person for konsulenten

- Formålet med vores work-shop:
 - At vores politikere kunne fortælle os, hvad de ville have svar på
 - At beslutte evalueringsdesign
 - At skabe legitimitet omkring evalueringen og resultaterne
 - At afstemme økonomien



Metode – Om at skabe legitimitet og ejerskab

- Evalueringen baserer sig på 13 kvalitative fokusgruppeinterviews
- 36 beboervalgte og 51 ansatte, i alt 87 personer, har deltaget i interviews
- Alle 12 driftsfællesskaber er repræsenteret
- Alle afdelingsbestyrelser i de 12 driftsfællesskaber har fået tilbud om at deltage
- Der er efterfølgende udsendt spørgsmål til alle 12 driftsfællesskaber (der er modtaget 15 besvarelser)
- APV-undersøgelsen for ejendommene fra 2018 er inddraget
- Økonomiske beregninger fra administrationen (driftsudgifter, husleje, henlæggelser 2014-2019) er analyseret
- Opgørelser over årsværk er inddraget (2014-2018)

Metode – Kvalitativ og kvantitativ



- 36 beboervalgte fra alle 12 driftsfællesskaber har deltaget
- 51 ansatte har deltaget i interviews
- Blandt de ansatte var:
 - 12 driftsledere
 - 5 driftschefer
 - Direktør Pia Nielsen og jeg
 - Ejendomsfunktionærer, gartnere og sekretærer fra ejendomskontorerne
- Ejendomspersonalet er tilfældigt udvalgt blandt de 12 driftsfællesskaber – TR for ESL var med til at beslutte metoden for udvælgelse af personalet
- TR har understreget overfor de ansatte, at det var ok at sige nej – hvis man ikke havde lyst til at deltage i interviews
- Ledere og medarbejdere er blevet interviewet hver for sig

Metode – Hvem har deltaget?





Hvad viste evalueringen?

- Beboervalgte og ansatte oplever, at driftsfællesskaberne giver besparelser for de enkelte boligafdelinger
- Beboervalgte og ansatte har blandede oplevelser af beboerservicen
- Flere beboervalgte og ansatte oplever, at organiseringen i driftsfællesskaber giver en robust beboerservice
- Flere lokale driftsmedarbejdere oplever at have et spændende og varieret arbejde kontra tidspres og mangel på mandskab
- Flere beboervalgte og lokale medarbejdere oplever, at det er en fordel, når de lokale medarbejdere har et tilhørsforhold til boligafdelingerne



Hvad viste evalueringen?

- Flere beboervalgte og ansatte oplever, at de lokale medarbejdere anvender deres kompetencer bedre, samt at kompetencebehovet og lønmulighederne giver rekrutteringsudfordringer
- Beboervalgte og ansatte oplever, at samarbejdet mellem administrationen og ejendomskontorerne i fsb kræver mere og tydeligere information og kommunikation
- Beboervalgte oplever forskellige grader af beboerdemokratisk samarbejde
- Beboervalgte har blandede oplevelser af mulighederne for indflydelse
- Beboervalgte og lokale driftsmedarbejdere oplever, at tillid, kommunikation, forventningsafstemning og systematiseret samarbejde er vigtige parametre for det lokale samarbejde

Hvad viste evalueringen?



Nøgletal for driftsfællesskaberne

Skabe grundlag for, at udviklingen i driftsfællesskaberne og den øvrige drift kan følges tættere, både for afdelingsbestyrelserne og for medarbejderne

Beboerdemokratisk møde indenfor driftsfællesskaberne

At give afdelingsbestyrelserne mulighed for at mødes og drøfte driften på tværs af afdelingerne, indenfor de enkelte driftsfællesskaber – øget inddragelse og dialog

Kommunikation og inddragelse af beboere og medarbejdere

At inddrage beboerdemokrater og medarbejdere i den videre udvikling, så erfaringer og viden bruges

Hvilke udviklingsspor arbejder vi videre med?



Hvordan

Beslutningskompetencen om etablering, udvidelse og eventuel nedlæggelse af driftsfællesskaber ligger hos fsb's ledelse, jfr. det almene regelsæt.

Inden sådanne beslutninger tages, vil de lokale beboervalgte altid blive involveret sådan, at lokale input i videst muligt omfang kan blive inddraget i beslutningsgrundlaget. Dette følger af vedtægternes §19, stk. 5:

Organisationens ledelse skal orientere afdelingsbestyrelsen om ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer, dog sker ansættelse af ledende ejendomsfunktionærer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Beboernes lokale indflydelse på driftsfællesskaberne

Alle afdelingsbestyrelser i et driftsfællesskab i fsb skal tilbydes et forum for et beboerdemokratisk samarbejde på tværs af de involverede afdelinger, og der skal udvikles redskaber, som giver afdelingsbestyrelserne mulighed for indsigt i økonomi og tidsforbrug i driftsfællesskaberne.

Formen for samarbejdet i dette forum kan variere lokalt.



Ændrede retningslinjer for driftsfællesskaberne?

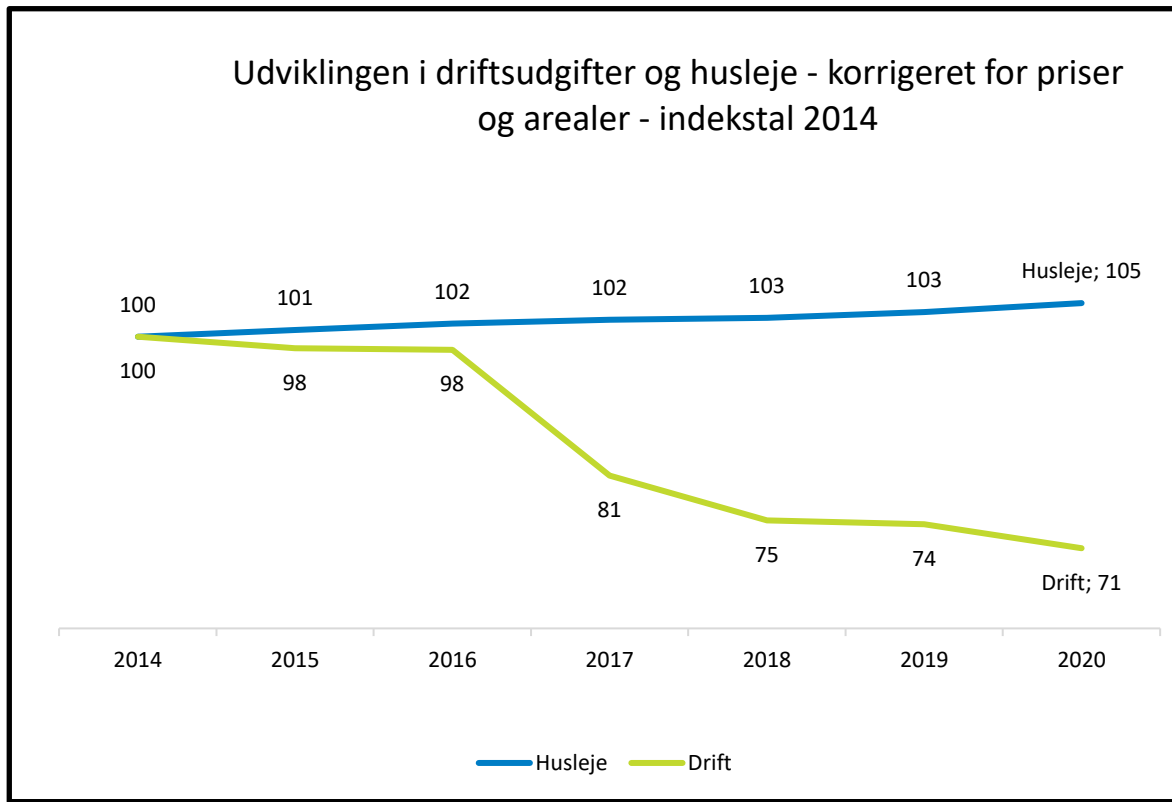


<https://www.fsb.dk/beboervalgt/ny-i-bestyrelsen/driftsfaellesskaber/>

Link til evaluering



Udviklingen i driftsudgifter og husleje - korrigeret for priser og arealer - indekstal 2014



Udviklingen i huslejen i fsb

