

**BOLIGKONTORET
F R E D E R I C I A**



frem for alt - hjem

PRAKTISK ERFARING MED NØGLETAL OG BENCHMARK



Præsentation af Boligkontoret Fredericia

- Oprettet som et administrationselskab i 2004
- Administrationselskab for 4 boligorganisationer fra 2005 med ca. 5.000 lejemål og ca. 70 afdelinger.
- Ny Ledelse i 2007
- Fusioneret til en boligorganisation pr. 1/1 2011 med en bestyrelsen på 21 personer - senere 9.
- Ca. 80 medarbejder.
- Gennemført reovering af 2 store boligområder - anslået værdi 1,5 mia. kr. i 2012-2018. Herunder boligsocial helhedsplan nu på 3. periode.

EGEN KONTROL & FORVALTNINGSREVISION

Første skridt:

Bestyrelsen gennemførte i 2007/2008 workshop med henblik på et visions- og målsætningsprogram

Dette resulterede i et dokument som omhandlede 7 forskellige områder.

Boligkontoret Fredericias første forvaltningsrevisions rapport blev udarbejdet for året 2008 og indeholdte 4 målinger.

De første mange år blev rapporten udarbejdet en gang årligt og primært forbi vi skulle - ellers kom revisionen efter os.



EGEN KONTROL & FORVALTNINGSREVISION

Næste skridt:

Behov for øget fokus på området, så der blev i 2011 nedsat et forvaltningsrevisionsudvalg bestående af beboerdemokrater og medarbejdere.

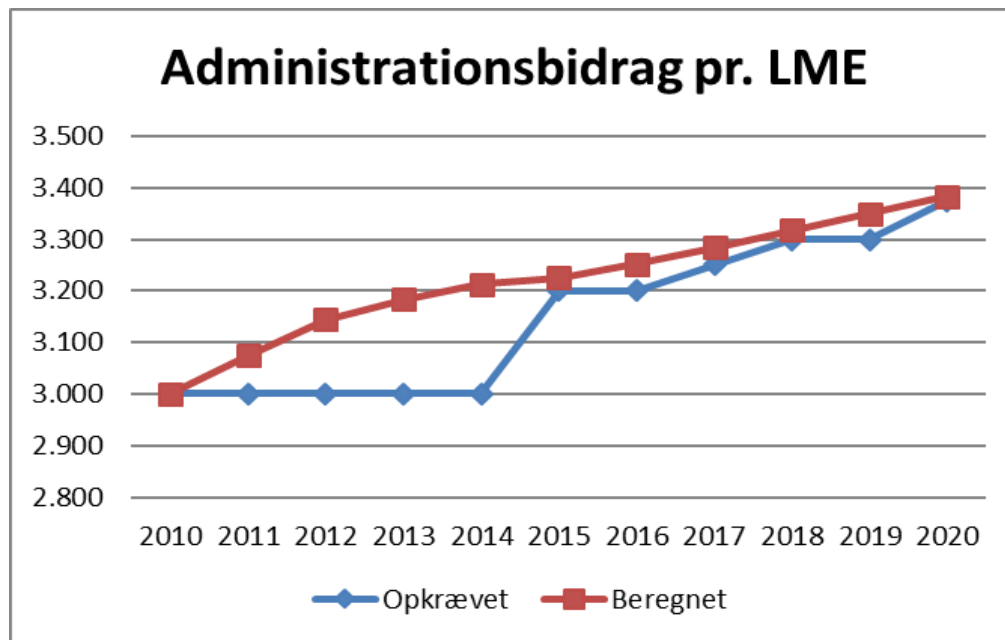
Resultatet heraf er et øget antal målinger og flere målrettede målinger i forhold vision og handleplan, herunder fokus på benchmark af administrationsbidraget og renholdelse-/vedligeholdelses udgifter i afdelingerne.

Bestyrelsen og ledelsen arbejder fortsat med vision- og handleplan, og der bliver hvert 3.-4. år udarbejdet en ny visions og handleplan - seneste gældende fra 2018-2021.

Forvaltningsrevisionsrapporten for 2018 omhandlede 18 målinger og konklusion på hvert område i handleplanen.

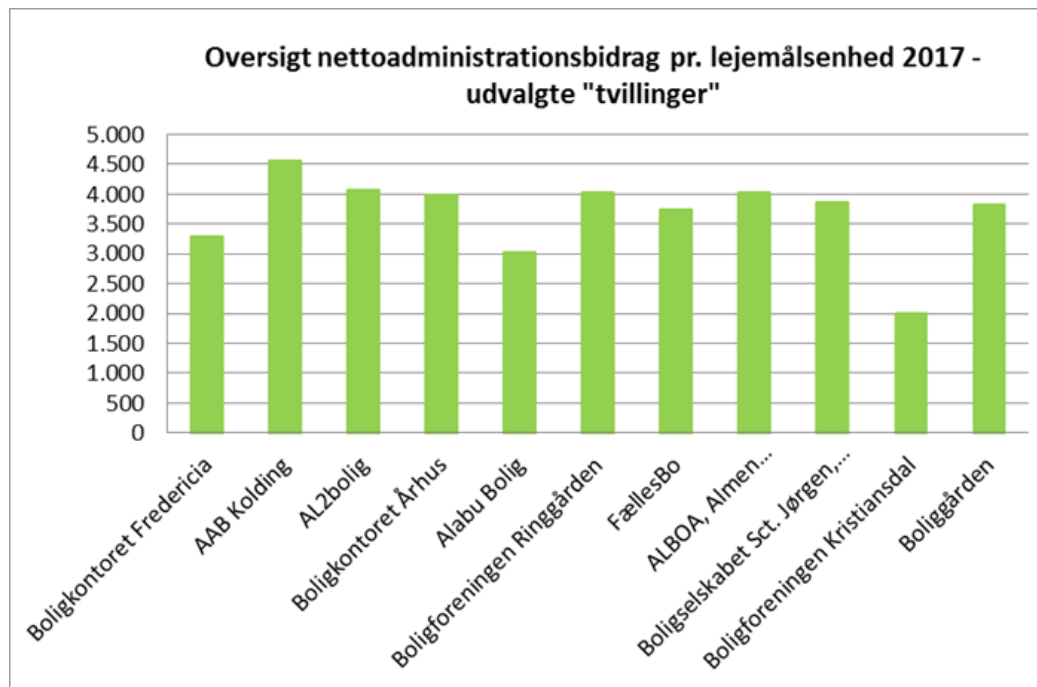
Strategiske økonomiske mål

- 2010 blev det besluttet, at administrationsbidraget ikke må stige mere end stigningen i netto pris indekset.



Strategiske økonomiske mål

- 2018 blev det besluttet, at vi skal ligge i top 3 - fra bunden i forhold til vores "tvillinger"



Strategiske økonomiske mål

- ▶ I 2017 blev der stillet overordnede effektivitets mål for vores boligområder.
- ▶ Der skulle spares 14 mio kr. frem mod 2020.
- ▶ Der stiles efter at hente 10 % af den samlede huslejeomsætning.
- ▶ Enten som reel huslejenedsættelse eller en fastfrysning af huslejen på 2018 niveau.

Strategiske økonomiske mål

Oversigt omkostninger fokus - effektiv drift										
Selskab	Afd	Navn	Antal M2	Antal M2	Antal M2	Antal M2	Antal M2	Antal M2	Antal M2	
1		Boligkontoret Fredericia	376.280	376.330	375.624	384.940	387.029	387.029	387.029	
			Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Regnskab	Budget	Budget	Pr m2
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2018
		konto Udgifter	Fremskrivning							
	107	Vandafgift	5.365.118	5.297.276	4.297.019	9.542.627	9.788.255	9.510.585	9.592.490	25
	108	Kloakbidrag	7.904.904	7.444.907	6.868.587	0	0	0	0	0
	109	Renovation	11.434.307	10.329.232	10.393.194	10.356.597	10.785.359	10.980.227	10.569.652	28
	110	Forsikringer	3.815.422	2.696.523	2.744.598	2.801.233	2.878.918	2.901.205	2.821.340	7
	111.1	Fælles energiforbrug	6.842.009	6.708.488	6.480.801	6.065.495	6.599.891	6.462.434	6.467.893	17
	111.3	Forbrugsregnskab	1.356.773	1.331.814	1.283.818	1.250.096	1.307.048	1.283.252	1.280.907	3
	112	Administrationsbidrag	14.905.809	15.899.530	15.934.730	16.214.250	16.757.400	16.754.100	16.422.252	43
	112.1	Bidrag til disp. Fond	2.697.237	2.719.032	2.752.614	0	0	0	0	0
	113	A og G indskud	7.502.758	7.611.834	7.795.721	7.448.706	7.489.493	7.594.922	7.339.703	19
	114	Renholdelse	21.735.129	22.588.958	22.263.376	22.792.483	23.353.936	23.853.718	22.886.857	60
	115	Almindelige vedligehold	12.280.378	12.473.867	11.101.184	8.956.054	8.625.263	11.504.446	8.452.758	22
	116	Planlagt vedligehold	123.223	305.949	0	0	0	0	0	0
	118	Særlige aktiviteter	3.409.700	4.089.955	6.116.105	7.327.498	7.500.098	7.616.450	7.350.096	19
	119	Diverse udgifter	1.406.601	1.516.594	1.504.860	1.491.663	1.583.111	2.133.137	1.551.448	4
	120	Henlæggelser til vedligehold (medtaget ikke)								0
	121	Henlæggelser til istandsæt ved fraflytning	8.954.934	9.521.641	9.852.823	9.758.737	10.003.107	9.730.570	9.803.045	26
	122	Henlæggelser til istandsæt ved fraflytning	136.860	136.860	136.860	136.860	136.860	136.860	134.123	0
	123	Henlæggelser til tab ved fraflytning	2.242.672	628.800	452.855	477.913	264.799	372.343	259.503	1
	124	Andre henlæggelser	0	0	0	0	0	0	0	0
	125	Ydelser til forbedringslån	32.490.417	35.405.530	65.563.067	31.483.246	31.323.892	31.305.693	30.697.414	81
	126	Afskrivninger på forbedringsarbejder	411.603	342.348	423.853	18.951	164.878	113.687	161.580	0
	131	Andre renter	3.129.192	11.333	4.626.330	3.200.462	1.121.395	0	1.098.967	3
	132	Ydelser vedr. driftstøtte	100.000	150.000	150.000	214.494	28.988	28.988	28.408	0
	133	Afvikling	1.605	21.525	20.787	300.017	253.854	13.221	248.777	1
	134	Korrektion vedr. tidligere år	56.440	55.802	15.024	337.916	17.866	0	17.509	0
	136	Beboerrådgiver mv	0	0	0	0	0	0	0	0
		Samlede udgifter i kr.	148.303.091	147.287.799	180.778.208	140.175.299	139.984.410	142.295.838	137.184.722	Sparet årene 2014-2020
		Samlede udgifter pr m2	394	391	481	364	362	368	354	KR.
			100	99	122	95	94	96	93	11.118.369
										7,55%
		Samlet husleje for boligerne								pr m2
		Familie	228.045.054	231.689.066	241.587.844	246.667.405	254.731.047	253.066.447		40
		Ældre	4.409.376	6.062.916	6.282.660	6.363.372	6.363.372	6.613.335		10,07%
		Ungdoms	2.798.464	2.835.444	2.882.568	2.945.220	2.962.080	2.922.089		
			235.252.894	240.587.426	250.753.072	255.975.997	264.056.499	262.601.871	0	

Den praktiske del. - Adm.

- Vi har haft fokus på vores omkostninger på et tidligt tidspunkt. Tydelig udmelding - herunder ingen fyringer.
- Reorganiseret. Når en medarbejder stopper - ikke altid genansættelse.
- Vi har målt på vores ”produktionshastigheder” i mange år og resultaterne er udmeldt i de relevante teams.
- Opfordret alle til at spotte spild / uhensigtsmæssige måder at udfører opgaver på.
- Fra 2019 indført konkrete mål på administrative områder. - Nu går der rigtigt sport i den.

Kvalitet - pris ?

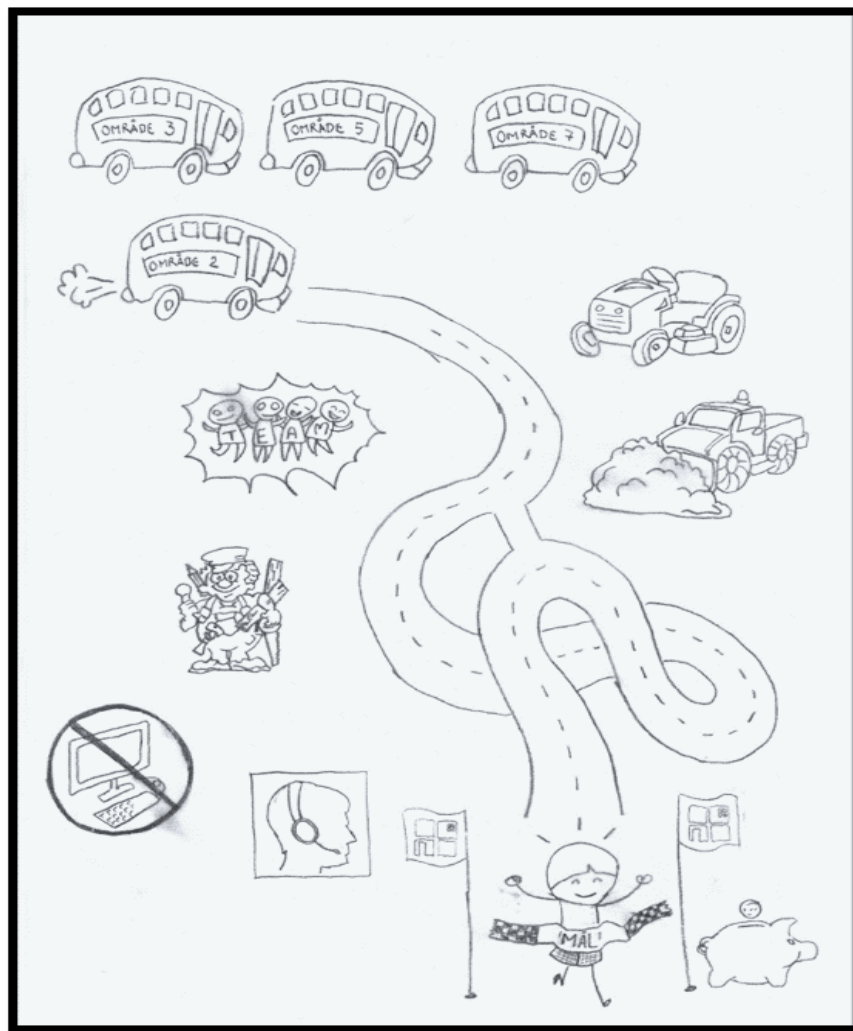
- Registrering af klagesager.
- Kundetilfredshed.



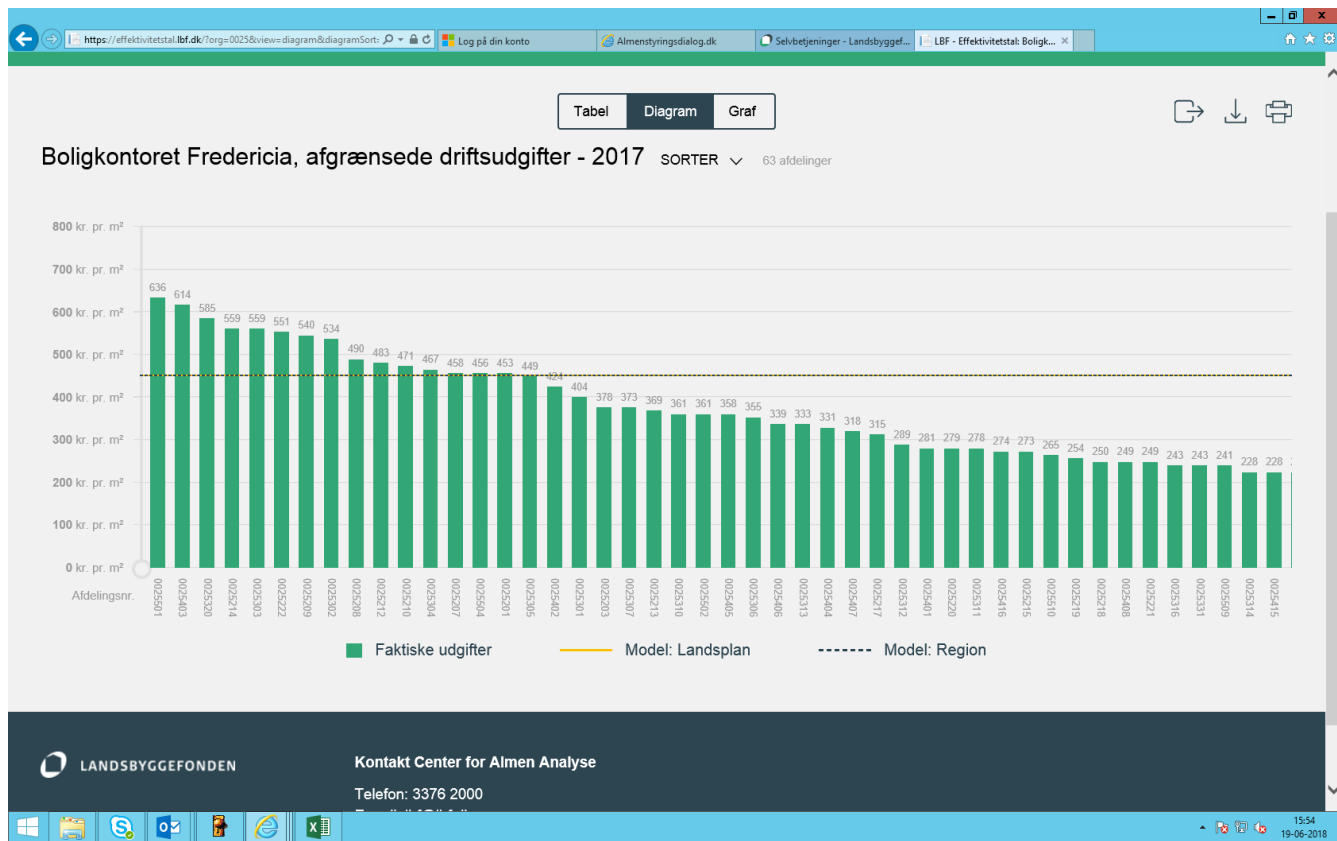
Den praktiske del. - Boliger

- ▶ Boligkontoret Fredericias tilgang til effektiv drift er ikke et sparekatalog, men fokus på at tilrette arbejdet bedst muligt for at undgå spild og udnytte ny teknologi
- ▶ Driftschef og inspektører har gennemført uddannelse med fokus på effektiv drift i 2016/2017.
- ▶ Der er afholdt workshops med afdelingsbestyrelserne i 2016/2017.
- ▶ Kick off møde med varmemester i 2017
- ▶ Gennemført screening af alle afdelinger i forår 2018. I forhold til 10 potentielle tiltag.
- ▶ Mulige tiltag er drøftet med afdelingsbestyrelsen på budgetmøde maj/juni 2018.
- ▶ Klar udmelding - ingen fyringer, men stillinger bliver ikke nødvendigvis genbesat

EFFEKTIV DRIFT



Status på effektiv drift.



SPØRGSMÅL?

