

BL ERFA

Maj 2018

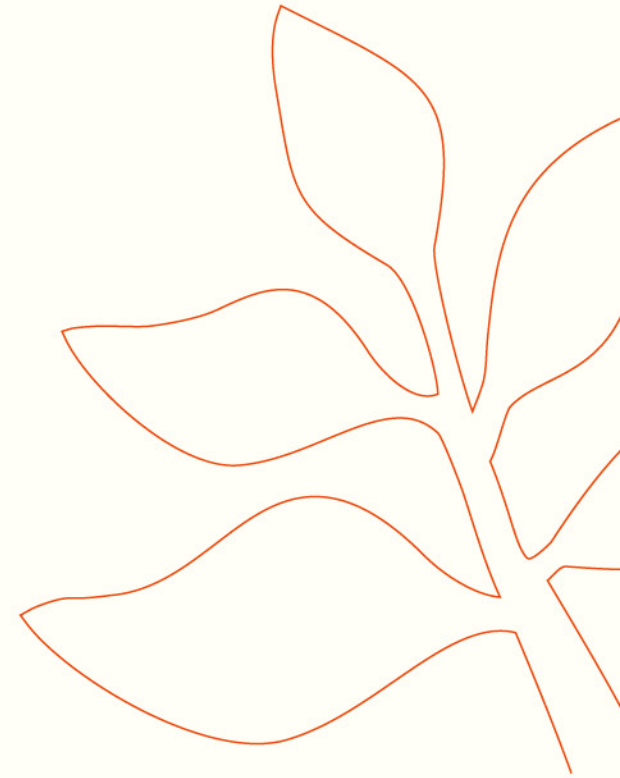


– attraktive almene boliger



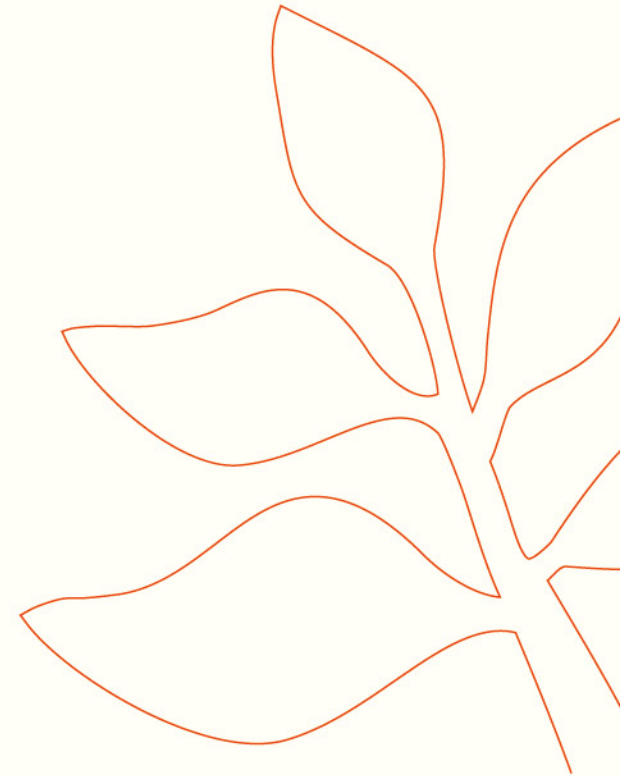
AAB Silkeborg

- Stiftet 1940
- Ca. 2500 boliger
- 38 afdelinger
- Alle afdelinger i Silkeborg



”Gamle dage”

- 9 varmemestre
- Egen håndværkerafdeling
- 3 inspektører
- Fraflytningssyn af inspektør
- Indkaldelse til syn af udlejning



Behov for ny struktur

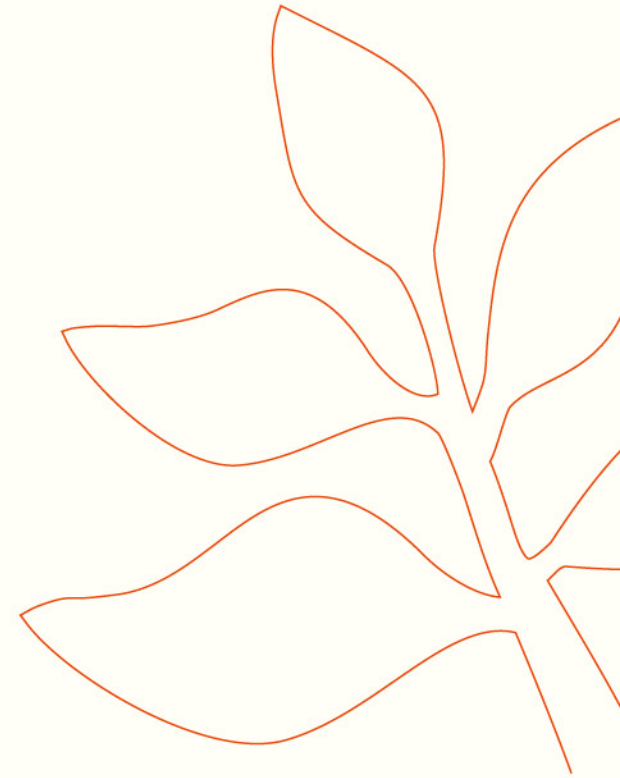
Mål at hæve kvaliteten og service niveauet

- Nedlæggelse af håndværkerafdelingen
- Manglende ledelse hos varmemestre
- For stort udsving på serviceniveau
- Digitalisering – tegninger mv
- Udbud på istandsættelsesarbejder
- Bedre kommunikation internt og eksternt
- Effektivisering af arbejdsgange
- Fælles drift – serviceniveau mv.
- Bedre udnyttelse af interne ressourcer



Behov for hjælp

- Stærk beboerdemokrati
- Organisationsbestyrelse med stærke holdninger
- Stærk kultur blandt medarbejdere
- Ekstern konsulent
- Interviews – medarbejdere, ledere og organisationsbestyrelse



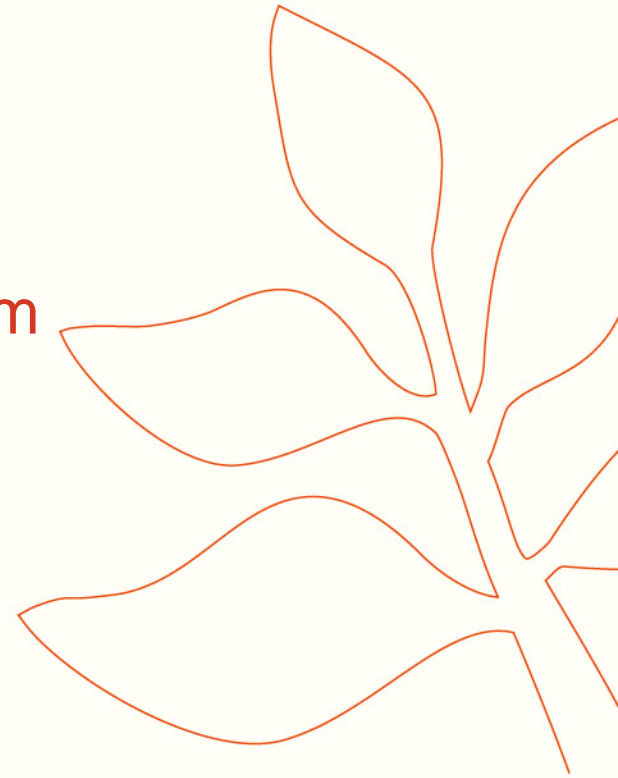
Resultatet

- Nedlæggelse af håndværkerafdelingen
- Nedlæggelse af varmemesterfunktionen
- Ny teknisk chef
- Nedlæggelse af 2 inspektørstillinger
- Oprettelse af kommunikationsfunktion
- 3 driftsområder – med en leder og en ”højre” hånd
- Grønne og blå medarbejdere



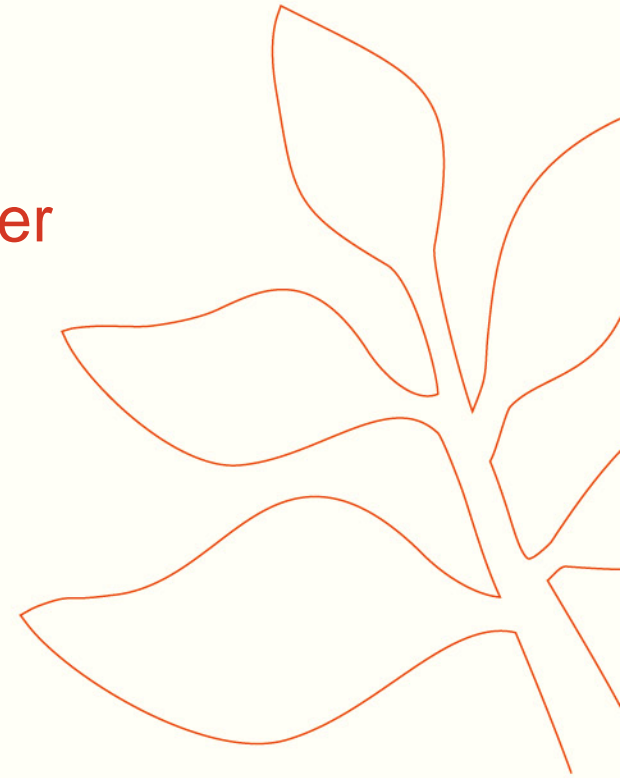
Driftskontor

- Strategisk placering i byen
- 8-10 medarbejdere (arbejde i teams)
- Leder for medarbejdere, MUS, sygdom mv.
- Indkaldelse til syn
- Rekvirering af håndværkere – godkendelse af fakturaer
- Administration af råderetssager



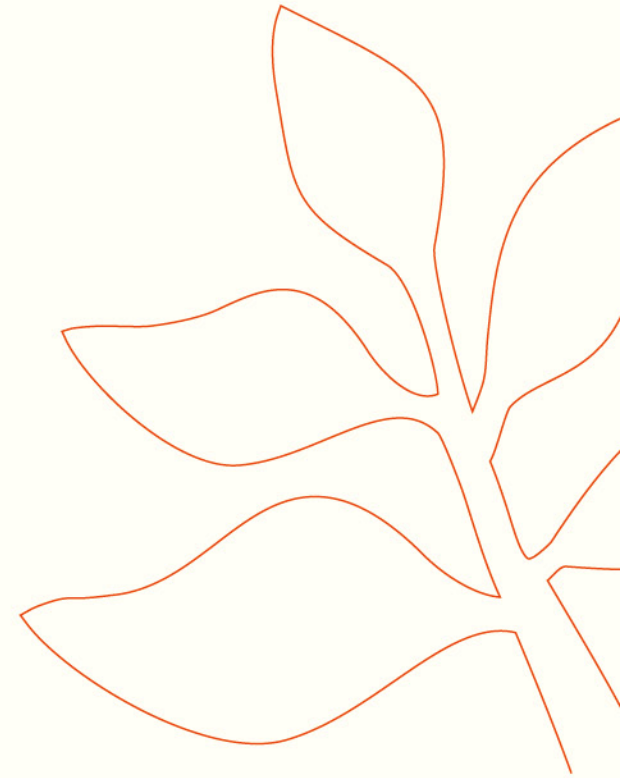
Nuværende drift

- 3 driftsledere
- 25 ejendomsfunktionærer inkl. 3 tømrer
2 flex jobber
- 1 elev
- 1 husbestyrer i fælleshus



Fælles maskindrift

- Drift af maskiner optimeres – bedre arbejdsmiljø
- 2014 - Alle gamle maskiner blev solgt
- Indkøbt nyt overalt
- Købte efter princippet Nice to og ikke Need to
- Ekstra varebiler for transport af ”blå” mænd



Driftskontor

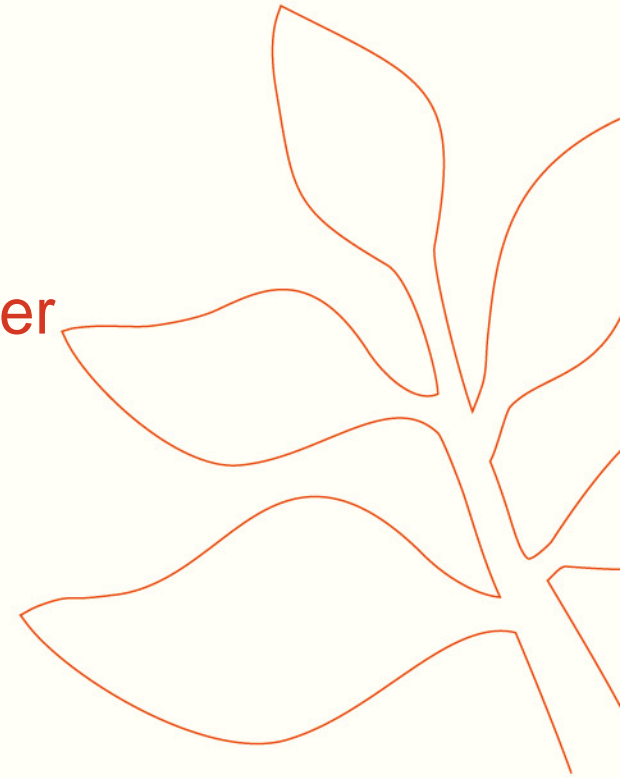


Placering af kontorer

- Fordelt efter kortest muligt kørsel

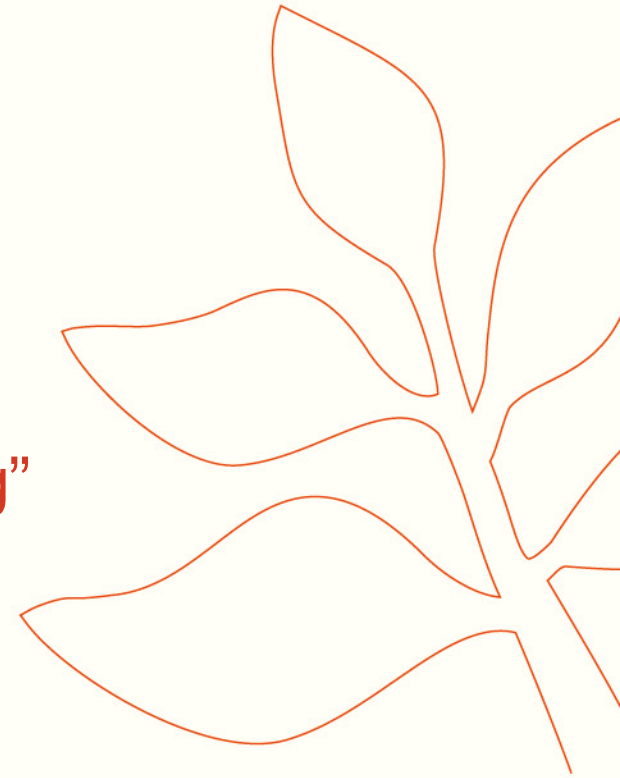
Glemte at tage højde for:

- Antal afdelinger og afdelingsbestyrelser
- Administration på driftskontoret
- Beboer henvendelser
- Rekvirering af håndværkere



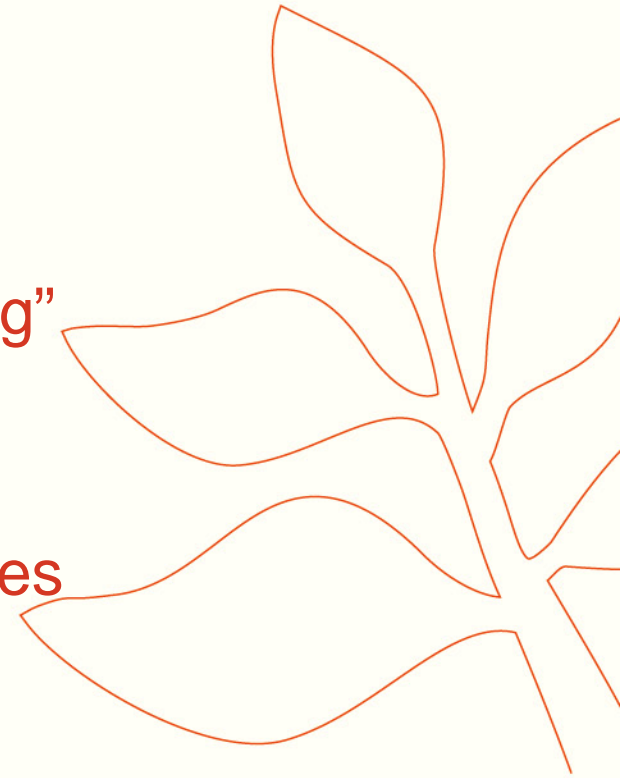
Evaluering 1. år / 2013

- Beboerrepræsentanter generelt utilfredse
- Medarbejdere utilfredse
- Vigtigheden af synlighed i området
- Ingen fælles drift. Stadig "min afdeling"
- Opstår en udfordring med områderne laver "egne regler"



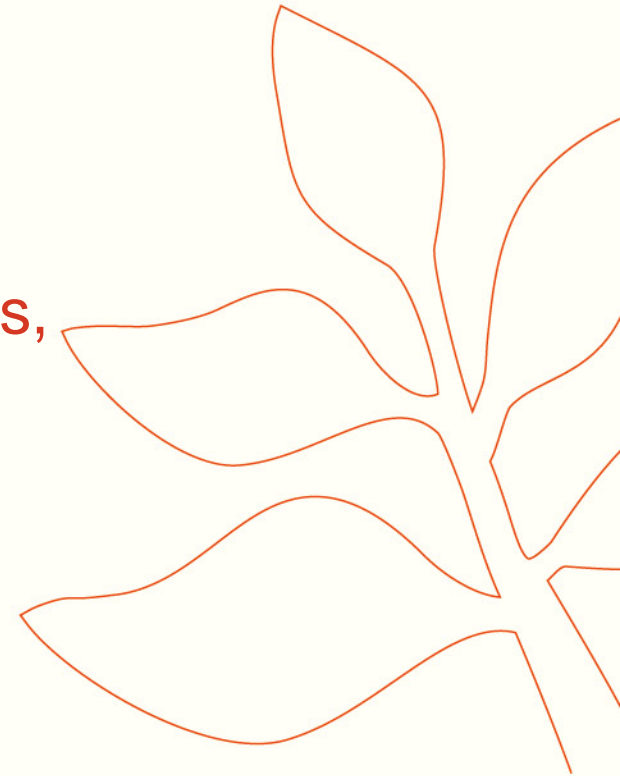
Evaluering 2. – 3. år / 2014-2015

- Beboerrepræsentanter mere tilfredse
- Medarbejdere mere tilfredse
- Ingen fælles drift – stadig ”min afdeling”
- Krav om synlighed er så småt ved at være væk
- Endnu flere regler i områderne opfindes



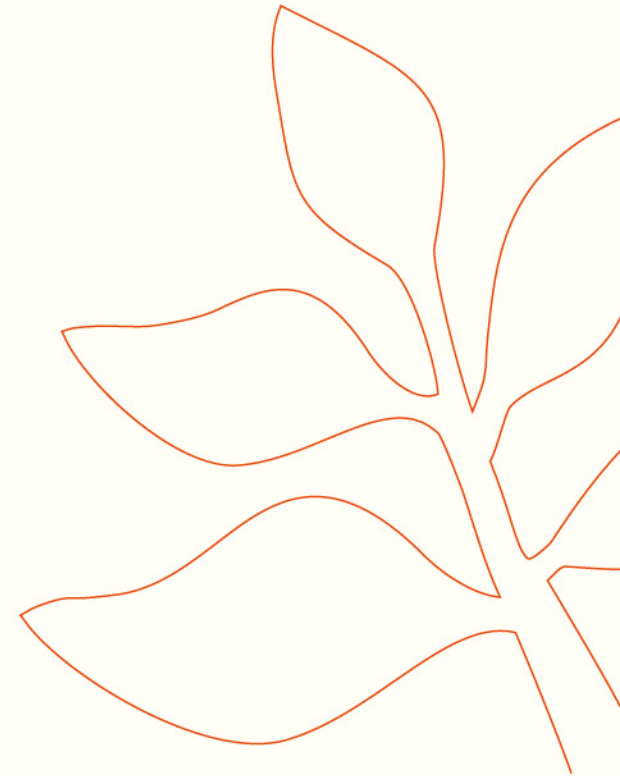
Evaluering 4. – 5. år / 2016-2017

- Beboerrepræsentanter mere tilfredse
- Medarbejdere mere tilfredse
- Mere fælles drift, mere arbejde i teams, men langt fra i mål – stadig ”min afdeling”
- Krav om synlighed er helt væk
- Manglende aftaleforhold mellem afd. bestyrelse og driftskontor
- 2 områder for nye ledere



Status 2018

- Ny fordeling af afdelinger i områder
- Der arbejdes med teams for bedre udnyttelse af ressourcer
- Meget arbejde med fælles drift og ledelse
- Nye områdeleder
- Overordnede retningslinjer fra organisationsbestyrelsen
- Meget fokus på effektiviseringer



Effektiviseringer

- Overordnet mål for pleje af grønne arealer (ensartet hed)
- Forventningsafstemning om service niveau
- Udbud af vintertjeneste – salg af maskiner
- Naturlig reduktion af medarbejderstaben
- Kultur hvor alting laves internt. *Vi koster jo alligevel ikke noget! - Kampagne 5 kr. pr. minut*





attraktive
almene
boliger



aab
SILKEBORG

– attraktive almene boliger