

Tema

Effektiv drift

– overblik over aktuelle forsøgsprojekter i den almene sektor

ALMENNET



AlmenRapport om Effektiv drift

Udgave: 2. udgave

Udgivelsesår: 2018

Udgiver: AlmenNet og BL - DriftsNet
Studivestruede 50
1554 København V
www.almennet.dk
www.driftsnet.dk

Forfatter: BL - DriftsNet og AlmenNets sekretariat

Koordinering: AlmenNets sekretariat og DriftsNet

Forsidefoto: Colourbox

Rettigheder: Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen:
"Tema: Effektiv drift (2018)"

Støtte: Udarbejdet med støtte fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Layout: Ene Es

Forord	4
Indledning	5
Projektoverblik	6
Driftsmodeller, organisering og ledelse	6
Digitalisering, automatisering og IKT	6
Drift og vedligehold	7
Benchmark og opmåling	7
En innovativ vej til effektiv drift	9
Samdrift i almene boligafdelinger – billigere drift og bedre beboerservice	10
Samdrift tilrettelagt ud fra principper om leanledelse	11
IKT i alment byggeri og drift	12
En ny dagligdag med IKT	13
Digitale frontløbere	14
<i>Case #1 - En strategi om fuld digitalisering</i>	15
<i>Case #2 - 360° - Analyse finder digitaliseringspotentialer</i>	16
<i>Case #3 - Skarpere opgavestyring med eDrift</i>	17
<i>Case #4 - Professionel effektiv og transparent drift med FM Outdoor</i>	18
<i>Case #5 - Synligt indeklima - kvalitetssikret drift</i>	19
<i>Case #6 - App gør det nemmere at få hjælp i boligen</i>	20
Digitalt værktøj til effektivisering af ejendomsdriften	21
Robotterne er her!	22
Analyse og udvikling af drift og vedligeholdelsesplaner i det almene boligbyggeri	23
Hvidbog om bygningsdrift	24
Bedre Almen Læring	25
Eksempler til inspiration	28
Droner til bygningskontrol	28
Implementering af robotplæneklippere	28
Driftsfællesskaber	28
Udbud	28
Mulighederne er mange	29

Forord

Boligorganisationerne i Danmark skal drives mere effektivt, så beboerne kan få en lavere husleje. Frem mod 2020 skal udgifterne reduceres med 1,5 mia. kr. gennem en mere effektiv drift. Dette har regeringen, KL og BL indgået aftale om i 2016. Igennem de seneste år har der været et stigende fokus på effektivitet i den almene sektor, og der er også skabt mange gode resultater. Arbejdet med at effektivisere driften og administrationen og samtidig udvikle en høj kvalitet pågår løbende i de enkelte boligorganisationer.

Som resultat af disse indsatser er en række projekter inden for digitalisering, organisering, ledelse og anden effektivisering af den almene sektor blevet gennemført. Målet med denne temarapport er således at skabe et samlet overblik over de mange projekter og rapporter, der er udarbejdet af blandt andet SBI, Bygherreforeningen og ikke mindst en række udviklingsorienterede, almene boligorganisationer.

Publikationen har karakter af et projektkatalog og med den i hånden, får læseren en genvej til viden og værktøjer, og kan eventuelt fordybe sig yderligere i de centrale problemstillinger. De in-

deholdte projekter er valgt ud fra, hvad der pt. er vurderet som aktuelt for den almene sektor. Andre projekter kunne være medtaget. Listen er således ikke udtømmende. Publikationen retter sig mod professionelle, der arbejder med effektivisering i de almene boligafdelinger med henblik på at opnå en bedre og billigere drift.

Publikationen er en opfølgning på en TEMA-rapport med samme navn fra 2016. Siden da, er der sket meget i sektoren og i denne publikation kan du få en opdatering på projekter fra 2016, men også finde helt nye projekter som ikke var med på daværende tidspunkt.

Indledning

Der er i dag gennemført mange effektiviseringer i hele den almene sektor. Mange er meget langt og andre er godt i gang. Det drejer sig om både organisationsændringer og andre effektiviseringer gennem ændring af driftsformer, i administration, indkøb, digitalisering, maskinpark mv. Dette er blandt andet sket gennem de mange projekter i temarapporten. Det er i dag en helt naturlig del at tænke over, hvad vi får for vores driftskroner, så vi sikrer det rigtige omkostningsniveau og en husleje, der er til at betale for vores beboere, som er den endelige slutkunde.

Fra forening til forretning

Der er mange forskellige tiltag i gang, men først og fremmest ser vi en professionalisering af den almene sektor, der sikrer at boligorganisationerne gennem omstillingen bliver mere effektive, og kan levere en både mere professionel og god service. Så kort sagt er vi gået fra at være foreningsdrevet til at være mere forretningsdrevet.

Effektiv drift

Driften af de almene boliger skal være kendetegnet ved effektivitet og høj kvalitet i administration, drift og vedligeholdelse af bygningerne og boligområderne til gavn for beboerne og samfundet. Samtidig indebærer den almene model, at driftspersonalet kan være med til at skabe tryghed og fremme fællesskabet i boligafdelingerne.

Målet med effektivisering af den almene sektor er derfor, at beboerne i de almene boligområder får mest muligt værdi for huslejekronerne – fornuftig kvalitet til den rigtige pris.

Den Almene Forsøgspulje

Med henblik på at håndtere de udfordringer som er indeholdt i at effektivisere driften, så har Trafik, Bygge og Boligstyrelsen støttet forsøgsprojekter, der arbejder med dette temaområde. Det sker i praksis gennem Den Almene Forsøgspulje.

Støttemidlerne fra Den Almene Forsøgspulje ”skal bruges til at igangsætte projekter, der kan bidrage til den almene boligsektors løbende udvikling og tilpasning til de udfordringer og forandringer, som de almene boligområder og boligmarkedet generelt står overfor”.

På hjemmesiden www.denalmeneforsogspulje.dk finder man brugervenlig og systematisk formidling af de støttede projekter. Man kan endvidere hente yderligere inspiration og information på både AlmenNets og DriftsNets hjemmesider.

Projektoverblik

På de følgende sider præsenteres en række forsøgs- og udviklingsprojekter, der arbejder med væsentlige problemstillinger indenfor effektiv drift. De fleste af disse projekter er støttet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen gennem Den Almene Forsøgspulje. For at skabe et overblik, er projekterne delt ind under fire overskrifter med hver sit fokus. I det følgende vil der kort blive redegjort for disse. Afslutningsvis præsenteres udvalgte initiativer fra sektoren, som kan bruges til inspiration.

Driftsmodeller, organisering og ledelse

Den afdelingsopdelte drift har tidligere præget organiseringen i de almene boligafdelinger. Den er dog ofte ikke hensigtsmæssig i et effektiviseringsperspektiv, da dette ofte indebærer personafhængig beboerservice og standard, øgede udgifter til håndværkere samt manglende kompetenceudnyttelse, videndeling og manglende socialt/fagligt fællesskab blandt medarbejderne.

Mange boligorganisationer arbejder derfor med den interne organisering af driften i forhold til at realisere et effektiviseringspotentiale. Driften omlægges eksempelvis til fællesdrift (samdrift), teamopdelt eller facility-servicemodeller, mens andre vælger at outsource specifikke fagområder.

Også maskinpakken kan med fordel omorganiseres. Hvis man går sammen om fællesindkøb og/eller udnytter den bedre er der væsentlige besparelser at hente.

I forhold til ledelsesdelen står det klart, at mange driftschefer/inspektører har fået et større behov for ledelseskompetencer. Både strategisk ledelse

ift. de initiativer, som organisationer igangsætter, men ligeledes personaleledelse i de teams, som de i højere grad arbejder sammen i.

Digitalisering, automatisering og IKT

Et brugbart redskab til, at spare huslejekroner og samtidig hæve servicen hos de almene boligorganisationer, er digitalisering og automatisering. Digitale selvbetjeningsløsninger og automatiserede arbejdsgange hjælper til, at beboerne oplever stigende service, uden at det nødvendigvis betyder en forhøjelse af huslejen.

I driften benyttes digitale opgavestyringsværktøjer, robotplæneklipper, beboerservice-apps og meget mere, mens de administrative processer i udlejning og økonomi i højere og højere grad gennemføres automatisk med hjælp fra robotteknologier.

I forbindelse med effektivisering af de almene bebyggelser arbejder flere boligorganisationer med de muligheder, som IKT giver i relation til bl.a. digital aflevering fra byggeri til drift. IKT-data kan også med fordel bruges til drifts- og administrationsopgaver i forbindelse med udlejning, flyttesyn, service-aftaler inden for drift og vedligehold mv.

I forhold til bygningsdrift kan bygningsdelskort give data til DV-planen og lægge retningslinjer til eftersyn og vedligeholdelsesintervaller. Man kan gennem de digitale muligheder sikre bedre udbud, højere kvalitet og færre omkostninger.

Mange boligorganisationer har succes med digitalisering af dele af såvel administration som drift. Digitalisering af fx indkøb, udbud og flyttesyn har

resultateret i og tilbyder fortsat store besparelser i boligafdelingerne. Det samme gælder systematisk arbejde med data til udbud af flytteboliger, VVS opgaver, trappevask, snerydning, maling af træværk osv. Systematisk udbud af service- og driftsaftaler, såsom måler aflæsning, udskiftning af målere, CTS systemer, ventilation, pumper, elevatorer mv. er også i fokus i flere organisationer.

Drift og vedligehold

Der er rigtig god økonomi i at vedligeholde bygninger og sikre, at skader ikke udvikler sig over tid. Imidlertid kan det konstateres, at nogle boligorganisationer ikke har de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesplaner, som kan være med til at forebygge problemer og sikre en optimal drift. Det kan også konstateres, at der er stor forskel på vidensniveau om ejendomme og deres drift. Også på andre områder af bygningsdrift finder man væsentlige forbedringsmuligheder. Det gælder fx potentialet for miljøforbedringer i drift og vedligeholdelse af eksisterende etageboliger, hvor mange oplagte løsninger og fremgangsmåder ikke bliver anvendt, og det gælder ikke mindst i planlægning og styring af ressourcerne i den daglige drift.

Benchmark og opmåling

Gennem støttede projekter er flere boligorganisationer i gang med at udvikle en række operationelle nøgletal, som kan bruges til detaljeret benchmarking på driftsområdet. Dette er en forudsætning for, at man kan opnå gevinster fx ved at gå i udbud med større mængder, men det kræver naturligvis, at man kender mængderne.

Derfor arbejdes der samtidig med at opmåle eksempelvis græsarealer i boligafdelingerne, således at der skabes et overblik over mængden og kendskab til, hvad den nuværende omkostning er. Dette arbejde er vigtigt specielt i relation til, om man skal outsource et område. Arbejdet vil vise, hvor store besparelser, der kan være forbundet med sådanne større udbud eller sikre, at omkostningerne holdes på et konkurrencedygtigt niveau.



En innovativ vej til effektiv drift

Program -> Projekttering -> Udførelse -> Drift -> Innovation og læring



Anbefalinger til God Almen Drift

ALMENNED



BEDRE OG BILLIGERE

- erfaringer med omlægning af driften i almene boligorganisationer

Hvordan kan driften organiseres

Hvilke værktøjer kan vi bruge?

Hvordan skal driften ledes?

Hvordan kan processen gribes an?

Redaktion: Ida Ravnholdt Poulsen og Klaus Kramshøj

Boligkontoret Danmark

BL DRIFTSNET

ALMENNED

En innovativ vej til effektiv drift

Projektbeskrivelse

Projektet 'En innovativ vej til effektiv drift' har haft det formål at undersøge den daglige drift af almene boliger og identificere best practice for almen drift ift. organisering, økonomi og beboertilfredshed.

Det viste sig hurtigt, at både den politiske beslutning om at omlægge driften og omlægningen i sig selv var en krævende og svær proces. Resultaterne af projektet 'En innovativ vej til effektiv drift' er derfor også blevet til en erfaringsopsamling i forhold til, hvordan man gennemfører forandringsprocesser i driften af boligområderne. Således er der i AlmenVejledning, 'En innovativ vej til effektiv drift' lagt vægt på, hvordan man gennemfører en god forandringsproces samt hvilken rolle ledelsen spiller, når man skal gennemføre forandringer, der griber ind over for både beboere, afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer.

Elementerne i best practice er i forskellig udstrækning gennemført som driftsomlægninger i seks boligorganisationer. I projektet har man fulgt disse seks forsøg med driftsomlægning for at undersøge resultatet i forhold til organisering, økonomi og tilfredshed blandt beboerne. I forbindelse med vejledningen er der produceret en række værktøjer, skabeloner og eksempler - og ikke mindst - de meget interessante resultater af en landsdækkende spørgeskemaundersøgelse blandt driftschef og inspektører samt en tilfredshedsundersøgelse blandt beboere.

Resultat

'En innovativ vej til effektiv drift' er en publikation til alle, der arbejder med ledelse og styring af den daglige drift af almene boliger. Vejledningen samler resultater og erfaringer fra projektet, og klæder både den administrative og politiske ledelse på til at imødekomme de stadig stigende krav til effektivitet og optimering. Vejledningen består af seks kapitler, som handler om organisering og driftsmodeller, ledelse og forandringsprocesser, beboertilfredshed, benchmarking og offentlige udbud. På baggrund af erfaringer fra nærværende projekt og erfaringer fra en række andre organisationer i sektoren, kan det typisk anbefales at arbejde strategisk og målrettet frem mod fælles drift eller samdrift på tværs af afdelinger og/eller organisationer afhængig af størrelse og geografi. Der er klare fordele ved at organisere driften, så man løser opgaver i teams og samarbejder på tværs af afdelinger og boligområder.

Læs mere

www.almennet.dk eller www.denalmeneforsogspulje.dk

PROJEKTEJER

Boligkontoret Danmark

KONTAKTPERSON

Ida Ravnholdt Poulsen
idpo@bdk.dk

PRODUKT

Almen vejledning: En innovativ vej til effektiv drift

Hæfte: Anbefalinger til god almen drift

Bog: Bedre og billigere - erfaringer med omlægning af driften i almene boligorganisationer

STATUS

Projektet er afsluttet i 2016

Samdrift

i almene boligafdelinger – billigere drift og bedre beboerservice

PROJEKTEJER

fsb

KONTAKTPERSON

Anja Meleschko,
akm@fsb.dk

PRODUKT

Rapport

STATUS

Projektet er afsluttet

Projektbeskrivelse

Øgede udgifter til drift - og dermed højere husleje - presser mange almene boligafdelinger økonomisk. Samtidig forventes typisk højere serviceniveau, effektivitet og professionalisering af boligorganisationerne. Samdrift mellem almene boligafdelinger rummer mulighederne for at sikre en høj faglig kvalitet, billigere drift og bedre beboerservice. Gennem projektet ønsker man at give beboerne en bedre og billigere drift og service. Det sker på baggrund af fsb's erfaringer med samdrift samt erfaringer fra andre boligorganisationer.

Resultat

Projektet, der er gennemført af fsb, har blandt andet resulteret i en rapport, der beskriver erfaringerne med samdrift fra fsb og fem udvalgte boligorganisationer. Projektets resultat er en række modeller for samdrift til gavn for den almene boligsektor. I den første del af projektet beskrives de mange forskellige parametre samt otte udfordringer, der skal overvejes og håndteres i forbindelse med etablering og den videre drift af forskellige samdriftsformer. Desuden beskrives de ideelle rammer for samdrift.

Rapporten er anvendt internt i fsb ved overvejelser om at etablere samdrift. I dag er næsten 90 % af alle boliger i fsb organiseret i en eller anden form for samdrift, og samdrift tænkes automatisk ind ved nybyggeri.



SAMDRIFT MELLEMLM ALMENE BOLIGAFDELINGER

En drejebog for praktikere

Drejebogen beskriver processen fra forarbejde til udvikling og etablering af samdrift mellem almene boligafdelinger. Drejebogen er udviklet i samarbejde med medarbejdere og beboere fra boligorganisationen fsb. Det er i forlængelse af erfaringer fra boligpartnerskabet BO-VEST, boligforeningen Østerbø, Boligskabet Sønder Øst og Hørsensdal Boligforening. Drejebogen er støttet af Udstanding-, Integrations- og Boligministeriet via almeneboliglovens foragsmidler.



Pixi-udgave SAMDRIFT MELLEMLM ALMENE BOLIGAFDELINGER

En drejebog for praktikere



Læs mere

www.denalmeneforsogspulje.dk

Samdrift tilrettelagt ud fra principper om **leanledelse**

Projektbeskrivelse

I 2014 besluttede Boligforeningen AAB at indføre samdrift – dog med den ekstra vinkel, at leanledelse skulle være en del af samdriften. Derfor igangsatte AAB et testforløb i fire afdelinger i Ballerup, som i dag bredes ud til flere dele af Boligorganisationens områder.

Resultat

Denne rapport gennemgår trin for trin, hvordan AAB via et testforløb i 4 af deres egne afdelinger med ca. 750 boliger i Ballerup har arbejdet med de mange elementer i projektforløbet. Den indeholder helt konkrete beskrivelser af, hvad Boligforeningen AAB har gjort for at implementere samdrift efter leanledelsesprincipper samt en række anbefalinger baseret på erfaringerne, AAB har gjort sig.

Forhåbentlig kan rapportens indhold inspirere andre boligorganisationer til at tage hul på opgaven med at etablere samdrift og overveje, om ikke også leanledelse skal være redskabet, der anvendes til at sikre en god og effektiv drift og styring af de daglige driftsopgaver.

Rapporten henvender sig til boligorganisationers øverste ledelse samt til driftsansvarlige på mellemederniveau.

PROJEKTEJER

Boligforeningen AAB

KONTAKTPERSON

Henrik Schultz,
hsc@aab.dk

PRODUKT

Rapport

STATUS

Projektet er afsluttet



Læs mere

www.denalmeneforsogspulje.dk

IKT i byggeri og drift

PROJEKTEJER

AlmenNet

KONTAKTPERSON

Katrine Fusager Rohde,
kfr@rohmap.dk

PRODUKT

Dokumenter,
vejledninger og
paradigmer

STATUS

Projektet er afsluttet

Projektbeskrivelse

AlmenNet har udarbejdet en række dokument-paradigmer, som kan lette IKT-arbejdet i byggeprocessen og sikre, at der sker en hensigtsmæssig overgang fra opførelse til drift. Dokumenterne er alle udarbejdet i simple åbne filformater – lige til at tilpasse den konkrete byggeopgave. AlmenNets paradigmer er forsynet med det viste bomærke, som kan udskiftes med logo for den aktuelle boligorganisation eller rådgiver.

Opslaget her giver et overblik over, hvordan de enkelte paradigmer indgår i den samlede proces. Det hele starter med, at boligorganisationen indgår aftale med en ekstern, uafhængig rådgiver om IKT-rådgivning.

Derfra er det IKT-rådgiverens ansvar, at IKT-arbejdet bliver en succes.

Resultat

Projektet består af en dokumentrække, som I kan bruge, når I skal i gang med en byggesag:

- Læsevejledning
- Rådgiveraftalen: Rådgiveraftale (word)
- Konkret ydelsesbeskrivelse (word)
- Ydelsesbeskrivelse for IKT-rådgiver (word)
- Proces og mødeplan (word)
- Vejledning - forvaltningsspecifikation (pdf)
- Forvaltningsspecifikation (word)
- Bygningsdelskort (excel)
- Stamdatakort (excel)
- IKT-ydelsesbeskrivelse for teknisk rådgiver (word)
- IKT-bestemmelser i AB92-aftale med entreprenør (word)
- IKT-ydelsesbeskrivelse for entreprenør (word)
- IKT-bestemmelser i aftale med totalentreprenøren (word)
- IKT-ydelsesbeskrivelse for totalentreprenør (word)

IKT VEJLEDNING OG PARADIGMER
FINDES PÅ WWW.ALMENNET.DK

VEJLEDNINGER OG PARADIGMER til ekstern IKT-rådgivning i almenne boligorganisationer kan ses og downloades fra AlmenNets hjemmeside www.almennet.dk.

PARTERNE SÅD
Materiet er udarbejdet i et samarbejde mellem AlmenNet, Landsbygfonden og Byggeskadsfonden
Projektledelse: Katrine F. Rohde og Klaus Kranshøj

Studevejlede 50
1256 København V
Telefon 22 76 20 00
almennet@almennet.dk
www.almennet.dk

ALMENNET

IKT RÅDGIVNING
FOR ALMENE
BOLIGORGANISATIONER
HVORFOR OG
HVORDAN

ALMENNET
MAJ 2017

Læs mere
www.almennet.dk

En ny dagligdag med IKT

Projektbeskrivelse

Formålet med projektet var at designe og afprøve en projektweb til at støtte og effektivisere helhedsplanlægningen i alle faser af byggeriet, og at denne projektweb kan danne afsæt for eksterne aktørers BIM-tilgang til deres tilbudsgivning.

Erfaring har været, at rammerne og mulighederne for IKT ikke rækker ind i himlen. Det er derfor vigtigt at have en realistisk tilgang til hvad der er muligt. IKT forgrener sig til hele organisationen og i forbindelse med IKT anbefales det at have faglig bygherrerådgivning involveret, for at få enderne til at mødes mellem parterne.

Resultat

Projektet har resulteret i rapporten "En ny dagligdag med IKT - I almene renoveringsbyggesager" og projektweb manualen.

PROJEKTEJER

AlmenNet

KONTAKTPERSON

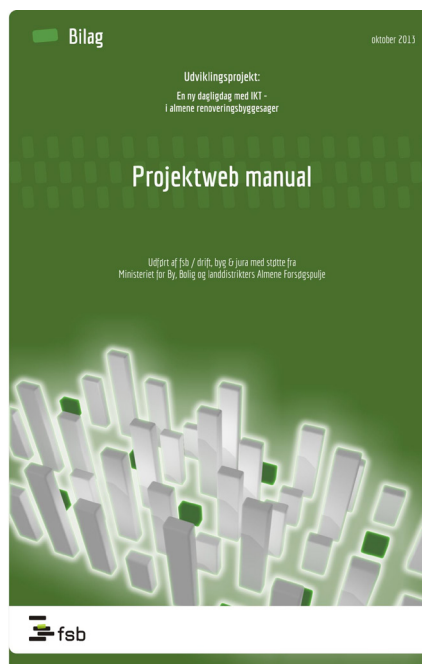
Ea Ovdal Nielsen,
eni@fsb.dk

PRODUKT

Rapport og
webmanual

STATUS

Projektet er afsluttet



Læs mere

www.forsogspuljen.almennet.dk

Digitale frontløbere

PROJEKTEJER

Bygherreforeningen og AlmenNet

PRODUKT

Rapport

PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet

Projektbeskrivelse

Ny teknologi og digitalisering har et stort potentiale i den almene sektor. Nye processer, arbejdsgange og værktøjer kan skabe bedre service og være med til at holde både omkostninger og huslejen på et balanceret niveau.

I dette inspirationskatalog stiller Bygherreforeningen og AlmenNet skarpt på de gode eksempler i branchen og tager derfor fat i seks frontløbere, der har udfordret vanetænkningen og viser nye veje i forhold til at realisere det digitale potentiale.

De seks cases er opdelt i tre kategorier:

Digital strategi – et strategisk afsæt med udgangspunkt i analyse af behov og metode.

Effektiv drift med digitale værktøjer – løsninger der fokuserer på den taktiske og operationelle drift og vedligehold.

Beboerservice med digitale løsninger – digitale løsninger med fokus på service og dialog med beboeren, beboerdemokratiet og ikke mindst beboerne imellem.

Inspirationskataloget skal udbrede de gode eksempler og skærpe interessen for at igangsætte yderligere digitale initiativer i de almene boligorganisationer, så alle kommer med. Det skal desuden bidrage til, at vi bygger videre på hinandens erfaringer, så de digitale løsninger skaber værdi for både boligadministrationerne og beboerne.

Se de seks cases på de næste sider.



Læs mere
www.almennet.dk

CASE #1

En strategi om fuld digitalisering

Boligselskabet Sjælland har en af de mest ambitiøse digitaliseringsstrategier i den almene sektor: alt, der kan digitaliseres og automatiseres, skal digitaliseres. I praksis betyder det, at Boligselskabet Sjælland har udpeget mere en 100 områder, hvor der er digitaliseringspotentialer. Endvidere samarbejder boligselskabet med Rosilde Centre for Applied Robotics (ROCAR) for at udnytte robotteknologien til at automatisere både fysiske og administrative processer.

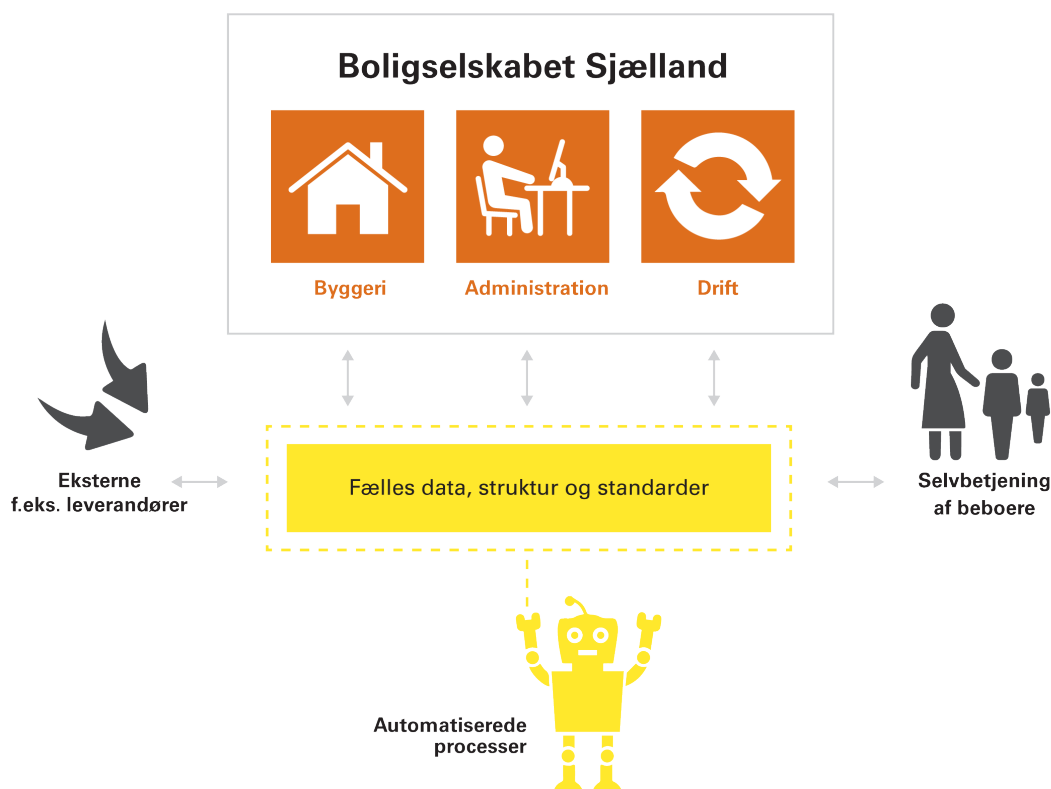
Tanken er at digitalisere både byggeri, administration og drift samt at lave digitale selvbetjeningsmuligheder, kommunikere og levere data digitalt til eksterne samarbejdspartnere. Fælles data, datastrukturer og standarder er fundamentet for at kunne opnå fuld digitalisering, og automatiserede processer skal sørge for, at de forskellige systemer kan udnytte samme data. Ved at digitalisere og automatisere forventer Boligselskabet Sjælland årligt at spare omkring 10,25 mio. kr.

KONTAKT

Morten Lykkeberg
mly@bosj.dk

PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"



Læs mere

www.almennet.dk

CASE #2

360° – Analyse finder digitaliseringspotentialer

KONTAKT

Lone Skriver
los@kab-bolig.dk

PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"

Der er næsten garanti for besparelsemuligheder og digitaliseringsgevinster, når KAB tilbyder sine boligorganisationer en 360°-graders-analyse af, hvor de og deres afdelinger kan optimere driften. Desuden kan analyserne give en tværgående indsigt, som kan veksles til udvikling af værdifulde fælles digitale værktøjer. Indtil videre har analyserne ført til udviklingen af bl.a. en fælles indkøbsportal og digital ind- og fraflytning herunder udbud af flyttelejligheder.

Der er tale om en holistisk analysemetode, der inddrager en palette af digitale redskaber og bruger data til at pege på, hvor driften kan optimeres i de enkelte boligorganisationer. Analyserne baserer sig på benchmarking, strukturanalyser og interviews. Der bliver så sammenlignet på alle udgiftsposter i afdelingen og administrationen, og ved hjælp af benchmarking peger analysen på forbedringsmuligheder med konkrete anbefalinger.

Parallelt med analyserne har KAB udviklet en ny digitaliseringsstrategi og er netop ved at udrulle en komplet digitalisering, der integrerer en række systemer i en samlet brugerflade. Det har ledt til bl.a. en indkøbsportal, der sparer 10% på indkøb i driften.



Læs mere
www.almennet

CASE #3

Skarpere opgavestyring med eDrift

Med fsb's nye opgavestyringssystem eDrift bliver driftsplanerne digitale og lettere tilgængelige, der hvor de skal bruges – nemlig i "marken". Samtidig kan systemet bruges til at dokumentere, at vedligeholdelse er udført korrekt.

Et af de centrale redskaber i ejendomsdriften er de obligatoriske driftsplaner, som både har et praktisk, planlægningsmæssigt og vejledningsmæssigt formål ift. at styre medarbejdernes opgaver. Med eDrift har fsb ønsket at udvikle en digital løsning, der gør de almene boligorganisationers driftsplaner og beboerserviceopgaver let tilgængelige og anvendelige for ejendomspersonalet i boligafdelingerne. Ejendomspersonalet kan desuden anvende den digitale løsning til at registrere og dermed dokumentere, at opgaverne er blevet løst.

Systemet sikrer 5 grundlæggende forhold:

- At ingen drifts- og beboerserviceopgaver bliver glemt
- At vejledninger på udførelse af opgaver er nemt tilgængelige for ejendomsfunktionærerne, så opgaverne bliver udført korrekt
- At medarbejderressourcer kan håndteres effektivt
- Dokumentation for udførte opgaver
- Statistik på opgaver

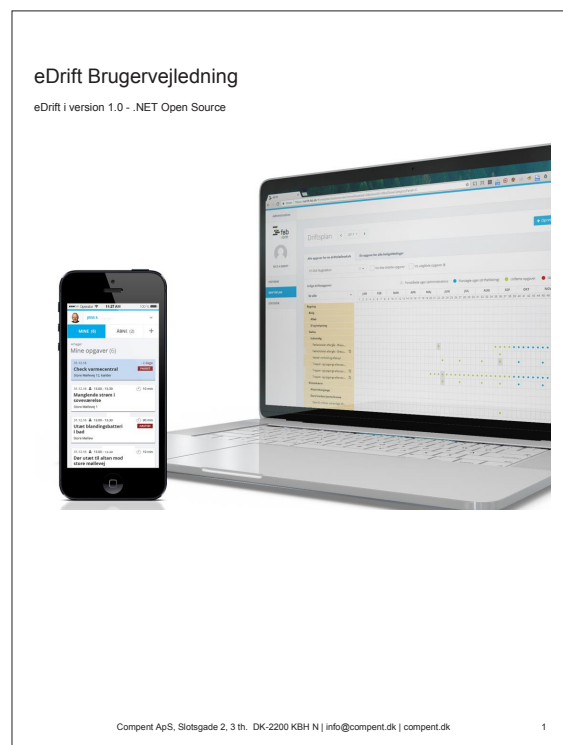
Projektet blev afsluttet i 2017. Det er i dag implementeret i alle ejendomskontorerne, og alle medarbejderne er blevet udstyret med en mobil, der kan hente opgaverne frem. Der er ved at blive udarbejdet en evaluering af systemet blandt driftspersonalet på ejendomskontorerne og driftschefer.

KONTAKT

Mikkel Ventzel Madsen
mma@fsb.dk

PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"



Læs mere

www.almennet.dk

CASE #4

Professionel effektiv og transparent drift med FM Outdoor

KONTAKT

Arne Juul
aj@slagelsebolig.dk

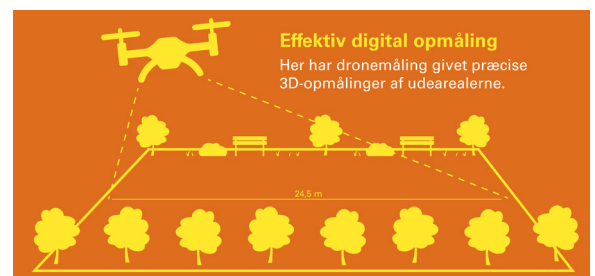
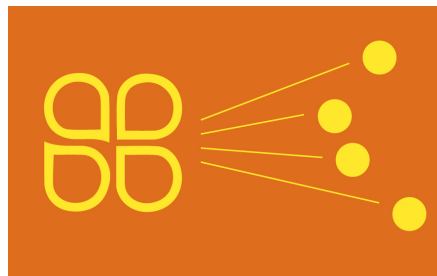
PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"

Slagelse Boligselskab har været med til at udvikle systemet FM Outdoor, der kombinerer opgave- og ressourcestyring med kortoplysninger, arealer, tidsopgørelser, maskiner og ruter for at effektivisere driften. I processen med at indhente præcise data har boligselskabet bl.a. brugt droner til at lave opmålinger af udearealerne og benchmarket med tal fra HedeDanmark.

Siden 2013 har Slagelse Boligselskab arbejdet med konkrete projekter med henblik på øget effektivisering og digitalisering. Arbejdet med effektiviseringen af driften har taget udgangspunkt i fire analyseniveauer:

- Arbejdets organisering
- Tidsforbrug
- Maskinparken
- Effektiv digital opmåling



Læs mere

www.almennet.dk

CASE #5

Synligt indeklima - kvalitetssikret drift

Et godt indeklima er afgørende for både beboernes og bygningernes sundhed og trivsel. Casen Synligt Indeklima – Kvalitetssikret Drift af Domea.dk, Boligkontoret Aarhus m.fl. synliggør indeklimaet, så beboerne selv og driftsorganisationen kan følge de afgørende parametre, der skaber et godt indeklima: temperatur, fugt og frisk luft. Det skaber ny indsigt og muligheder for bl.a. dynamiske varmeregnskaber.

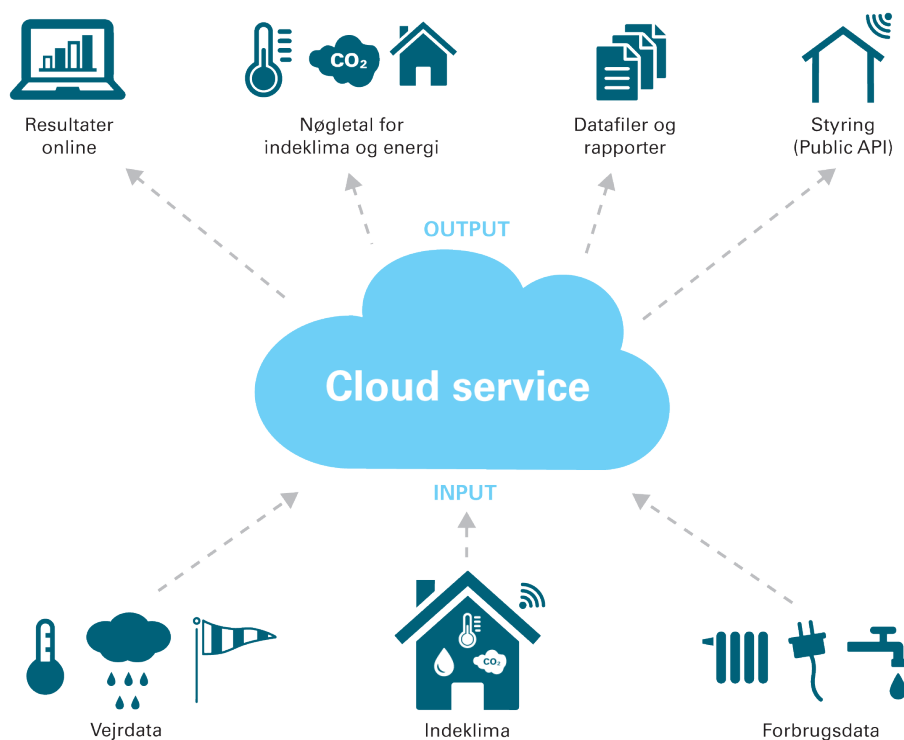
Det har tidligere været svært at udpege årsagen ved indeklimaproblemer, men i takt med at sensorteknologi er blevet udviklet, er der nu mulighed for løbende og præcist at måle på indeklimaet og bygningernes tilstand. Dertil kommer udviklingen af Internet of Things (IoT), der gør det muligt for netop sensorer at kommunikere med internettet.

KONTAKT

Erik Lønne Gottfredsen
elg@domea.dk

PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"



Læs mere

www.almennet.dk

CASE #6

App gør det nemmere at få hjælp i boligen

KONTAKT

Julie Skoven
jjs@domea.dk

Med en ny beboer-app, som Domea.dk har udviklet, kan beboerne nu altid komme i kontakt med det lokale ejendomskontor og hurtigt få aftalt, hvornår de kan få hjælp.

PRODUKT

Case i rapporten
"Digitale Frontløbere"

Beboer'app'en er blot et blandt flere eksempler på, hvordan digitalisering kan gøre det nemmere og billigere at få en god service i sin bolig. Med app'en har beboerne mulighed for at indberette fejl i boligen med fotos, få servicebeskeder fra ejendomskontoret, få opslag fra naboer på en digital opslagstavle og få kontaktoplysninger på det lokale ejendomskontor.

Udviklingen er sket på baggrund af en række workshops bl.a. med beboere, medarbejdere og en app-leverandør. Domea.dk overvejer, om app'en med tiden skal tilkobles det system, der holder styr på medarbejdernes opgaver. I de sidste tre år har de udviklet og implementeret det digitale opgave- og ressourcesystem, som er det første af sin art i den almene boligbranche, der baserer sig på Eazy Soft.



Læs mere
www.almennet.dk

Digitale værktøj

til effektivisering af ejendomsdriften

Projektbeskrivelse

I projektet udvikles, afprøves og evalueres et digitalt planlægnings- og opgavestyringsystem til almene boligorganisationer. IT-systemet skal kunne styre både beboerservice, de grønne opgaver samt skabe et overblik over ressourcebehovet. Formålet er at effektivisere driften af almene boligområder med henblik på at opnå økonomiske gevinster og styrke beboerservicen.

Resultat

I Rapporten deler Domea.dk ud af deres erfaringer med systemet, og kommer med en række anbefalinger til, hvordan andre boligorganisationer eller boligadmnistrationselskaber bedst kommer i gang med et tilsvarende projekt. I rapporten får du også indblik i, hvad de forskellige brugere i et af Domea.dks servicecentre mener om systemet. Lige fra bestyrelsesmedlemmet og beboeren til ejendomsfunktionæren og ledelsen.

Systemet har digitaliseret mange forretningsgange i Domea.dks servicecentre, og i dag er de fleste brugere enige om, at der er en lang række fordele ved systemet.

PROJEKTEJER

Domea.dk

KONTAKTPERSON

Jette Pilgaard Laursen,
jpl@domea.dk

PRODUKT

Rapport om planlægnings- og opgavestyringsystem

PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet

Læs mere

www.denalmeneforsogspulje.dk



Robotterne er her!

PROJEKTEJER

Domea.dk

KONTAKTPERSON

Jens Tovborg,
jto@domea.dk

Mikkel Jungshoved,
mju@bl.dk

PRODUKT

Rapport og projektside
på almennet.dk

PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet

Projektbeskrivelse

Hvordan kan den almene sektor effektivisere administrative processer ved at tage værktøjer som Robotic Process Automation (RPA), Machine Learning (ML) og Bots i brug?

Dette er et vigtigt emne for sektoren at tage stilling til. For vi taler ikke længere om, at 'robotterne kommer'. 'Robotterne er her' og bør ses som en mulighed, der kan hjælpe os med at stå stærkere ift. sektorens rammevilkår omkring regulering, effektiviseringer, digitalisering samt den generelle konkurrencesituation.

Resultat

AlmenHæftet giver en generel introduktion til de tre værktøjer, RPA, ML og Bots, samt skitserer hvad de kan bruges til, hvad de kræver af kompetencer og hvilke potentialer, der er ved at automatisere.

Hæftet giver en hjælpende hånd til boligorganisationer, som gerne vil i gang med at automatisere ved at svare på spørgsmål som 'hvad', 'hvornår' og 'hvor meget' man kan automatisere. Herefter skitseres fire muligheder som indebærer "Den fulde pakke", "Outsourcing", "Partnerskab på tværs af sektoren" og som den sidste mulighed, "Vent".

Hæftet er suppleret med nogle konkrete værktøjer, som kan hentes fra hjemmesiden og inkluderer bl.a. 'ni læringspunkter om forskellen på at optimere og automatisere', en spørgeguide og step by step-liste til at komme i gang, samt muligheder for at få et konkret tilbud fra KPMG NewTech, som er én udvalgt leverandør blandt mange.

Hæftet afsluttes med anbefalinger til sektoren, som tager afsæt i en afholdt workshop om emnet, hvor flere boligorganisationer har valgt at gå sammen i et netværk på tværs af sektoren. For deltagelse i netværket kontaktes Mikkel Jungshoved, BL – DriftsNet, mju@bl.dk.

Læs mere

www.almennet.dk

www.driftsnet.dk



Analyse og udvikling

af drift og vedligeholdelsesplaner i det almene boligbyggeri

Projektbeskrivelse

Projektets formål er at udarbejde vedligeholdelsesvejledninger, som er praktisk anvendelige og som kan være med til at forebygge og identificere mulige svigt og skader. Projektet danner grundlag for et nyt vedligeholdelseskoncept, således at vedligeholdelsesplaner, som afleveres fra rådgiver i forbindelse med nybyggeri og renovering, bliver mere operationelle og brugbare i drift af ejendommene. Projektet skal lokalisere de særlige kritiske områder, hvor bygningsejer bør have et særlig skærpet tilsyn og vedligehold.

Resultat

Der er udarbejdet en rapport, hvor man har analyseret de skader, svigt og erfaringer som er anmeldte til, og indsamlet af Byggeskadefonden. (Denne rapport er udarbejdet i september 2015.) Efterfølgende har der været en proces, hvor byggeriets parter har været inddraget i workshops og høringer med henblik på udarbejdelse af nye vejledninger for vedligeholdelsesplaner i det almene byggeri. Rapporten viste blandt andet, at der kan spares mange penge ved at gennemføre systematisk vedligehold, hvorfor der også er kommet skærpede krav til langsigtede vedligeholdelsesplaner i den almene sektor, som blandt andet betyder, at der fra 2024 skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner for de kommende 30 år.

PROJEKTEJER

Leif Hansen Bygherre-
rådgivning

KONTAKTPERSON

Carsten Pietras,
cap@leifhansenbyg.dk

PRODUKT

Rapport og vejledning

PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet

Læs mere

www.denalmeneforsogspulje.dk



Hvidbog om bygningsdrift

PROJEKTEJER

Bygherreforeningen

KONTAKTPERSON

Graves Simonsen,
gks@bygherreforeningen.dk

PRODUKT

Publikation: Hvidbog om bygningsdrift

PROJEKTSTATUS

Projektet er afsluttet i 2018

Projektbeskrivelse

Hvidbog om bygningsdrift

Hvidbogen om bygningsdrift er initieret af Bygherreforeningen i regi af branchepartnerskabet Renovering på Dagsordenen med det formål at indsamle viden om bedste praksis på området. Dvs. hvor den danske bygge- og ejendomsbranche befinder sig ift. bygningsdrift, og hvordan denne spiller sammen med facilities management (FM). Hvidbogen tager udgangspunkt i byggeri og renovering, og hvordan driften bedst inddrages i planlægningen og gennemførelsen heraf, og hvordan forskellige bygherrer eller bygherreorganisationer sikrer sig bygninger, der fungerer, når de er afleveret til driftspersonalet eller -organisationen. Det betyder samtidigt, at hvidbogen behandler emner som planlægning, organiseringer og kompetencer i driften, dataindsamling og strukturering af data til nøgletal og benchmarking samt den stigende grad af digitalisering ift. overvågning, automatisering osv.

Det primære mål med hvidbogen er at skabe større opmærksomhed på drift som et uundværligt element i værdiskabende og bæredygtigt byggeri/ bygninger og dermed være:

- Et bidrag til en bedre forståelse af hvad bygningsdrift egentlig handler om
- Et bidrag til et fælles sprog og begrebsapparat blandt de involverede
- Et fælles fundament og overblik over, hvilke processer, metoder og redskaber der er til rådighed i 2018 samt
- En inspirationskilde til refleksion over driftens rolle i den værdiskabelse, der kan foregå i bygningsmassen

Fokus:

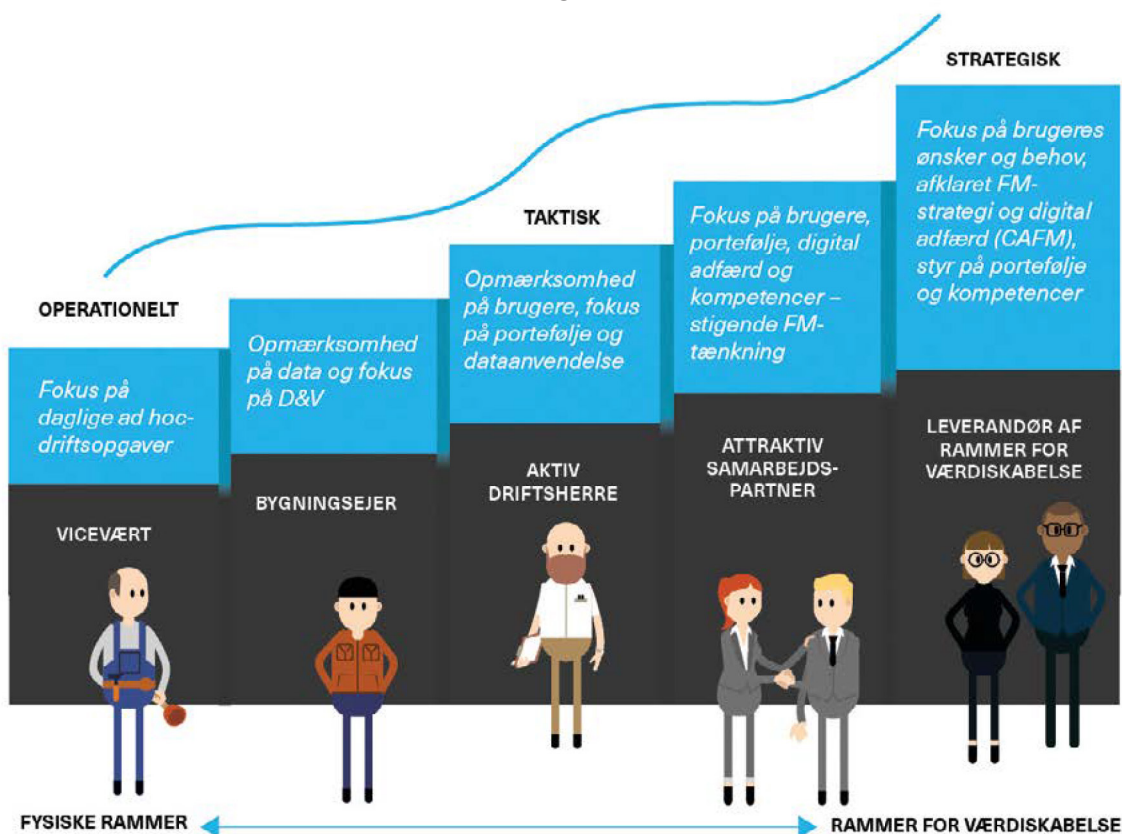
Driftsmodeller, organiseringer, kompetencer, nøgletal og benchmarking, digitalisering.



Resultat

Hvidbogen er et resultat af kildesøgning, workshop, dialog med videnspersoner inden for drift og FM, hvoraf flere har bidraget med indhold samt en redaktionel afgrænsning af emnet - særligt ift. FM-området.

Hvidbogen henvender sig først og fremmest til byg- og driftsherrer, der, i samarbejde med deres rådgivere og eventuelt leveranceteam, søger viden og inspiration til en mere strategisk tilgang til bygningsdrift samt opbygning af den rette driftsorganisation med kompetencer og ressourcer til at optimere den løbende drift af ejendomme – baseret på erfaringer fra praksis.



Læs mere

www.renoveringpaadagsordenen.dk

Bedre Almen Læring

PROJEKTEJER

Boligkontoret Danmark

KONTAKTPERSON

Ida Ravnholdt Poulsen
idpo@bdk.dk

PRODUKT

Nøgletal, vejledninger til tids- og forekomstre-gistreringer, digital platform til registrering, kvalitetsvurderinger af data samt anbefalinger til brug af detaljerede nøgletal og benchmar-king

PROJEKTSTATUS

Projektet er ikke afsluttet

Projektbeskrivelse

Hvordan kan vi bruge nøgletal og benchmarking i driften af de almene boliger? Det spørgsmål forsøger projektet Bedre Almen Læring at besvare. Projektet har til formål at udvikle standardmetoder til at skabe nøgletal, som kan bruges på tværs af landets boligorganisationer.

Projektet som startede i 2016 afsluttes ved udgangen af 2018, og er således i sin afsluttende fase. Projektet har taget udgangspunkt i allerede eksisterende benchmarking værktøjer i sektoren, blandt andet Landsbyggefondens tvillinge-værktøj, men har fokuseret på udvikling af detaljerede nøgletal med afsæt i tids- og forekomstre-gistreringer af opgaveløsningen i den daglige drift.

Projektet er ledet af Boligkontoret Danmark med deltagelse fra KAB, DAB, fsb og Sct. Jørgen, Viborg.

Resultat

I skrivende stund afventes analyse og kvalitetsvurdering af omtrent 25.000 tids- og forekomstre-gistreringer af opgaver i det grønne samt af beboerserviceopgaver. Registreringerne er foretaget af knap 70 medarbejdere i den daglige drift af 57 boligafdelinger fra april 2017 til april 2018.

Projektets konkrete leverancer tager form af vejledninger til registrering samt en digital platform til registrering, www.almendid.dk, som frigives i forbindelse med projektaflevering. Desuden præsenteres nøgletal og benchmarks samt vurderinger af datakvalitet og – validitet, når data er endeligt behandlet.

Læs mere

www.denalmeneforsoegspulje.dk

www.almennet.dk



Eksempler til inspiration

Droner til bygningskontrol

Brøndby Boligselskab fik i 2016 de første dronepiloter, og sammen med den indkøbte drone holder de omkostningerne nede for selskabet, ved at skabe en lettere tilgang for bygningskontrol på svært tilgængelige områder.

Højhusene i Brøndby Strand står overfor en større renoveringsopgave, som af flere årsager er blevet udskudt. Dette bevirker, at der løbende skal foretages kontrol af de porøse betongavle på 15 etager. Lift samt professionelle folk der kan rapelle koster pr. dag ca. 25-30.000,-.

Udgiften pr. dag til dronen er 3 mand og afskrivning på udstyr kr. ca. kr. 3500,-.

BOLIGORGANISATION

Brøndby Boligselskab

KONTAKT

Kenn Hansen, keh@lejerbo.dk

Implementering af robotplæneklippere

Himmerland Boligforening påbegyndte i 2016 fuld implementering af robotplæneklippere som led i organisationens driftsoptimering. Som forsøg indkøbte 10 afdelinger i 2017 robotplæneklippere.

I de 10 afdelinger, hvor der er kørt forsøg, viser resultaterne besparelser på mellem 40 og 70% til løsning af opgaven græsslåning, hvor der indregnes timeforbrug, afskrivning af maskiner og energiforbrug.

BOLIGORGANISATION

Himmerland Boligforening

KONTAKT

info@abhim.dk

Driftsfællesskaber

Huslejen er stoppet med at stige, efter BSB Svendborg sidste år satte driftsmedarbejderne til at arbejde sammen i større teams på tværs af boligselskabets 9 boligafdelinger i stedet for, som tidligere, at arbejde færre sammen i hver enkelt afdeling.

Det betyder, at boligselskabet nu kun har behov for 16 driftsmedarbejdere i stedet for 22, og det har givet en besparelse på 2.000 kr. pr. år for hvert lejemål. Derudover har organisationsbestyrelsen godkendt en nedsættelse på almindelig vedligeholdelse svarende til 875 kr. pr. lejemål-senhed, altså samlet en besparelse på ca. 2.875 kr. pr lejemål pr år.

BOLIGORGANISATION

BSB Svendborg

KONTAKT

Martin Skytte, msk@domea.dk

Udbud

fsb forventer ved udgangen af 2018 at have sparet 41,5 millioner kroner på levering af varer, ydelser og håndværkerarbejde.

fsb har fra 2013 til og med 2017 sparet 24 millioner kroner på fx køb af varer og levering af håndværkerarbejde. Med udgangen af 2018 forventer fsb at have sparet 41,5 millioner kroner. Besparelserne kan lade sig gøre, fordi fsb laver udbud og beder forskellige leverandører komme med de bedste tilbud til den bedste pris.

BOLIGORGANISATION

fsb

KONTAKT

Anja Meleschko, akm@fsb.dk

Mulighederne er mange

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 mindre biler 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 forsyninger af lejligheder
- Indkøb af uniformer til varmemestre og funktionærer
- Afskaffelse af funktionærboliger
- 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



Foto: Juulbjergparken i Vejle, ØsterBO

Denne temarapport præsenterer en række forsøgs- og udviklingsprojekter, der beskæftiger sig med temaet effektiv drift i den almene boligsektor. Publikationen har karakter af et projektkatalog og med den i hånden får læseren en genvej til viden og værktøjer samt ikke mindst mulighed for at fordybe sig yderligere i centrale problemstillinger.

ALMENNET

