

# 360° S ANALYSEN



- SB i dag
- Den almene sektors udfordringer
- V/S/H 2017
- Projekt ”Professionel, transparent og effektiv drift”
  - Målet
  - Processen
  - Analysen

# SB i dag

- 2000 boliger – ca. 50 medarbejdere
  - 12 i administrationen
  - 4 i serviceafdelingen
  - 34 i driften
- Ca. 29 boligafdelinger, beliggende i og omkring Slagelse
- Omsætning på ca. 300 mio. kr.
- De seneste 3 år:
  - Renoveringer for ½mia. kr.
  - Nybyggeri for 70 mio. kr.
  - I gang med nybyggeri til 275mio. kr.

# Den almene sektors udfordringer

- Grundlæggende udfordring nr. 1 – skabe viden om og overblik over de nødvendige grunddata
- Effektivisering af den almene sektor (8-10 % af drift og adm.)

# V/S/H 2017

**13 PROJEKTER** i alt

**Heraf:**

Projekt "Grundpakke for fleksibel  
viceværtsservice"

*(Workshops med beboerdemokrater,  
ansatte og hovedbestyrelsen.*

*Besluttet af repræsentantskabet)*



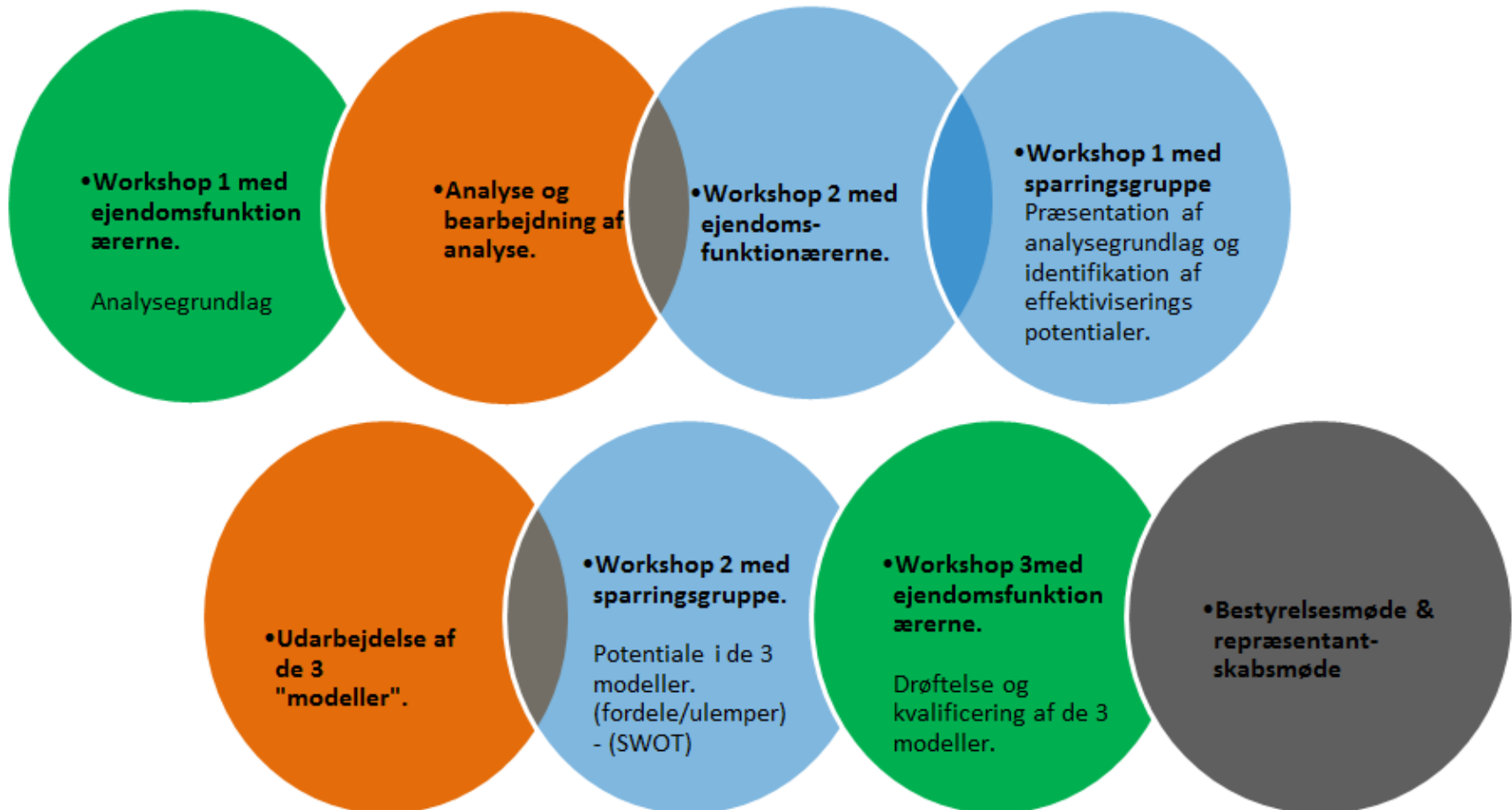
# ”Professionel, transparent & effektiv drift”

- Projektoplæg besluttet af organisationsbestyrelsen i efteråret 2015
- Samarbejdsmodel med HedeDanmark
- Målet for projektet:
  - Effektivisering
  - Ensartet service
  - Mulighed for fleksibilitet

## De 3 modeller:

- A. At Slagelse Boligselskabs afdelinger fortsætter deres drift, som den er i dag, med nødvendige justeringer/optimeringer.
- B. At Slagelse Boligselskab effektiviserer den eksisterende drift og organisering, af bl.a. maskinpark, arbejdsdeling mv.
- C. At Slagelse Boligselskabs drift effektiviseres i samarbejde med HedeDanmark

# Processen for projektet





# BESLUTNINGSOPLÆG

*Valget mellem de 3 modeller*





# ANALYSEN

## *De 4 analysefelter – det praktiske arb.*

<p><b>ARBEJDETS ORGANISERING</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Driftschefer og viceværter ud fra fælles skabelon</li></ul>	<p><b>TIDSFORBRUG</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elementbeskrivelser fra HD</li><li>- Medarbejderseminar</li><li>- Medarbejdersparring</li><li>- Kvalitetssikring</li></ul>
<p><b>MASKINPARKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dataoverblik/HD</li><li>- Gennemgang af hele "parken"</li></ul>	<p><b>EFFEKTIV DIGITAL OPMÅLING</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Elementbeskrivelser fra HD</li><li>- Samarbejde med Skel.dk</li><li>- Droneopmåling</li><li>- Kvalitetssikring</li></ul>


# ANALYSEN

## Arbejdets organisering

**SERVICE OG RENHOLDELSE**

### Renholdelse –

Udførelsesperiode: 1. januar – 31. december



**Beskrivelse**  
Renholdelse af belægninger og de grønne arealer, hvor beløsholdelse varierer alt efter det grønne områdes funktion og placering. Det er nødvendigt at opdele affaldet i forskellige ligesom det er nødvendigt at forholde sig til, hvilket niveau

**YDELSER**

I henhold til tilbud (afkrydset)


- Opsamling af affald ned til ca. 5 cm
- Håndfejning ved kantsten og hjørner mv.
- Fejning med fejmaskine på større flader

Bemærkninger:

**GRÆS**

### Græsflader –

Udførelsesperiode: 1. april – 31. oktober



**Beskrivelse**  
Det visuelle udseende er det primære mål for græsflader. Flåsen fremstår altid som et tæt, præcis klippet græs, der udstråler elegance, og er dermed perfekt omkring hove virksomheden.

**YDELSER**

I henhold til tilbud (afkrydset)


- Græsklipning
- Efterklipning omkring inventar mv.
- Gødkning
- Stikning af kanter
- Ukrudtsbekæmpelse
- Topdressing – til planering af overfladen
- Vanding
- Eftersåning af bare pletter
- Bekæmpelse af muldvarper
- Opsamling af lav
- Vertikalskæring – til luftning og fjernelse af de
- Levsugning

Bemærkninger:

**HÆKKE OG HEGN**

### Hæk

Udførelsesperiode: 1. april – 31. oktober



**Beskrivelse**  
Hækken skal fremstå som et ensartet, lige, for hækken anvendes til at skabe rum, opdeling, og le.

**YDELSER**

I henhold til tilbud (afkrydset)


- Klipping
- Ekstra klipping
- Fjernelse af affald
- Fjernelse af ukrudt langs kanter
- Kemisk ukrudtsbekæmpelse
- Udarbejdelse af gødningsplan – typisk
- Gødkning
- Vanding
- Efterplantning
- Bekæmpelse af sygdomme og skadedyr

Bemærkninger:

**BELÆGNINGER**

### Løse belæg

Udførelsesperiode: 1. januar – 31. december



**Beskrivelse**  
Renholdelse af belægninger og de grønne arealer, hvor beløsholdelse varierer alt efter det grønne områdes funktion og placering. Det er nødvendigt at opdele affaldet

**YDELSER**

I henhold til tilbud (afkrydset)

- Kemisk ukrudtsbekæmpelse – sprøjtning
- Alternativ ukrudtsbekæmpelse – gæster
- Alternativ ukrudtsbekæmpelse – damps
- Opremning og tilfyldning
- Stikning af kanter – typisk ved arealer

Bemærkninger:

**Elementoversigt**

HedeDanmark

**GRÆS**

- Græsflader Niveau 1
- Græsflader Niveau 2
- Græsflader Niveau 3
- Græsflader Niveau 4
- Fældegræs
- Naturgræs

**HÆKKE OG HEGN**

- Hæk
- Klippet pur
- Hegn
- Fritvoksende hæk

**TRÆER**

- Træer
- Allétræer

**BLOMSTER**

- Rosenbede
- Stauedebede
- Sommerblomster

**BUSKE**

- Buske
- Bunddækbuske
- Klatreplanter

**BELÆGNINGER**

# ANALYSEN

<b>Græs 2</b>	11.879,0	<b>Total</b>			<b>193,00</b>
		Græsklipning	21	8,00	168,00
		Efterklipning omkring inventar mv.	21	1,00	21,00
		Gødskning	2	2,00	4,00
		Udarbejdelse af gødningsplan – typisk 1 gang hvert 5. år			0,00
		Stikning af kanter			0,00
		Ukrudsbekæmpelse			0,00
		Eftersåning af bare pletter			0,00
		Bekæmpelse af muldvarper			0,00
		Løvsugning			0,00
<b>Fælledgræs</b>	2.888,0	<b>Total</b>			<b>24,00</b>
		Græsklipning	3	8,00	24,00
		Ukrudsbekæmpelse			0,00
		Eftersåning af bare pletter			0,00
		Efterklipning			0,00
<b>Naturgræs</b>	0,0	<b>Total</b>			<b>20,00</b>

		Nedknusning af græs / urtevegetation til ca. 10 cm højde										
		Ukrudsbekæmpelse såsom bjørneklo, tidsler og japansk pileurt mfl.										
		Opsamling af afklip										
		Efterklipning omkring inventar m. m.										
<b>Hæk</b>	4.785,2	<b>Total</b>										
		Klipning										
		Ekstra klipning										
		Fjernelse af afklip										
		Fjernelse af ukrudt langs kanter										
		Kemisk ukrudtbekæmpelse										
		Udarbejdelse af gødningsplan – typisk 1 gang										
			<b>Afd.</b>	<b>Navn</b>	<b>Græs</b>				<b>Hække og hegn</b>			
					Græs 1	Græs 2	Fælled-græs	Natur-græs	Hæk	Klippet pur	Hegn	Fritvok-sende hæk
			0	Fruegade 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00
			2	Månevej/vestergade/Mariendahls Allé	0,00	101,50	0,00	0,00	76,00	0,00	0,00	12,00
			3	Slotsvænget	120,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			4	Skt. Peders sogn	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			5	Byvængen/Bjergtoften/Sta-	239,00	0,00	0,00	0,00	74,00	0,00	14,00	0,00
			6	Klosterbanken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00
			7	Søndermarken	0,00	146,50	0,00	0,00	266,00	0,00	8,00	24,00
			8	Vesterport	0,00	36,50	0,00	0,00	42,00	8,00	0,00	11,00
			9	Torvegade	10,25	0,00	0,00	0,00	11,00	0,00	0,00	0,00
			10	Grønningen	0,00	252,00	0,00	8,00	87,00	86,00	0,00	65,00
			11	Byskovgård	194,00	0,00	0,00	0,00	106,00	14,00	0,00	0,00
			12	Sydbyen	0,00	193,00	24,00	20,00	261,00	32,00	32,00	0,00
			13	Håndværkerparken	0,00	417,00	0,00	0,00	336,00	15,00	10,00	0,00
			14	Slotsgade/Bjergb- vgade	62,00	0,00	0,00	0,00	51,00	16,00	3,50	0,00
			15	Strudsbergs Stiftelse	0,00	8,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			16	Slotsgade/Fruega- de/Heste-	84,00	0,00	0,00	0,00	25,50	0,00	5,00	0,00
			17	Sct. Mikkelsgade	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00	0,00	0,00	0,00
			18	Skovvænget	0,00	654,00	0,00	0,00	175,00	0,00	65,00	269,00
			20	Kr. Stillinge	0,00	16,25	0,00	4,50	18,00	7,00	0,00	0,00
			21	Løvegade/	0,00	34,00	0,00	0,00	10,00	0,00	0,00	0,00

# ANALYSEN

## Effektiv digital opmåling



# ANALYSEN

- Adgang til HD's "maskinrum"
- Hvad koster det os i dag?
- Hvad kan HD gøre det for?
- Hvad er der af besparelspotentiale i de 3 modeller?
- Hvad kræver det af investeringer i de 3 modeller?





# DRIFTSANALYSE & IMPLEMENTERING

## Analyseeksempler fra HedeDanmark

### Maskinpriser

Eksempel på maskinpriser i SB

- Vi har taget udgangspunkt i den udleverede maskinoversigt og rensset den for afvigelser og opdelt den i traktorer og græsklippere
- Grafen viser en spredning i pris fra kr. 215,- til 2.976,- pr. time



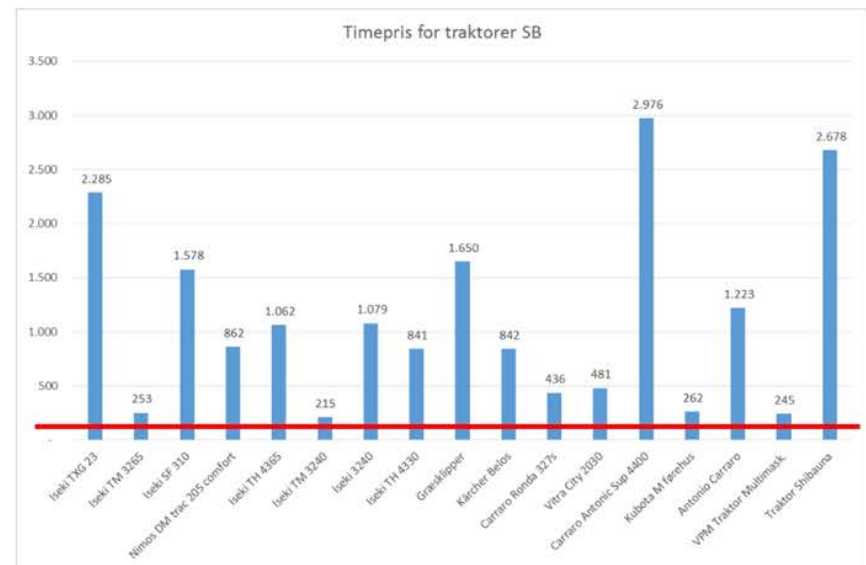
# DRIFTSANALYSE & IMPLEMENTERING

## Analyseeksempler fra HedeDanmark

### Maskinpriser - sammenligning

Eksempel på maskinpriser i SB

- Sammenlignet med HedeDanmarks regnskabstal, er der en stor afvigelse
- HedeDanmarks gennemsnitspris ligger på kr. 158,- (indikeret med rød streg) incl. moms og db.





# DRIFTSANALYSE & IMPLEMENTERING

## Analyseeksempler fra HedeDanmark

Resultat af analyser – proces  
og nøgletal

		Græs			
		Græs 1 (25x)	Græs 2 (20x)	Fælded-græs	Natur-græs
<b>Maskintime</b>	<b>I alt kr.</b>	<b>150</b>	<b>150</b>		
Pr. m2 for SB/år/kr.		13,99	11,63		
I alt kr. for SB inkl. maskiner		400.795	1.165.023		
<b>HD kostpris pr. gang/m2</b>		<b>0,15</b>	<b>0,15</b>		
Antal gange		25	20		
Pr. år		3,75	3,00		
Avance		1,15	1,15		
Moms		1,25	1,25		
I alt inkl. moms		5,39	4,31		
<b>HD pr. år</b>		<b>154.382</b>	<b>431.854</b>		
Besparelse for SB	Stor besparelse	246.413	733.169	-	-

**INSOURCING, OUTSOURCING**  
*eller*  
**RIGHTSOURCING**

*ntiOUTDOOR er en standard løsning, der skal afhjælpe registrering af udenoms arealer som græs, flisebelægninger, træer, hække etc.*

Forudsætningerne er at optimere på følgende områder:

- Generelt skabe et grunddataoverblik
- Overblik over især grønne og grå arealer
- Maskinpark, optimering
- Forventningsafstemning med afdelingerne
- Tidsforbrug, analyser og økonomi
- Outsourcing – insourcing og RIGHTsourcing
- Ensartet kvalitet på tværs af afdelinger og mennesker
- Inspektioner – fremdrift i byggeriet.

## Afdeling 12 Sydbyen

Elementtyper	Inden for skel			Bemærkning		
	lbm.	m <sup>2</sup>	stk.			
Græs 1						
Græs 2		11879	22			
Fælledgræs		2888	9			
Naturgræs						
Hæk **	2213	4785	94			
Hæk-klippes ikke af vicevært						
Klippet pur						
Klatreplanter	208		29			
Fritvoksende hæk						
Træer			279			
Allétræer						
Rosenbede						
Stauedebede						
Sommerblomst		16	1			
Busketter		3164	133 (+ 71stk. enkeltstående)			
Bunddække		187				
Hegn	494	2668	4	Lbm. er kun inderside.		
Faste belægninger		10397				
Løse belægninger		643	29			
Renhold 1		31688				
Renhold 2						
Renhold 3						
Vintertjeneste		10397				
Tagrender (kun primær byg.)	1428					
Registreret matrikel areal		47880	(Areal er før udskilt Multihus)			
Tagvinkler						
Skrå tagflader (primære tage)		9316				
Andet		255				

\*Skellinjer indlagt efter det digitale matrikelkort og er ikke konstateret i marken

\*\* Hæk 120 bagside mod træer er ikke talt med, da denne ikke klippes.

Alle bagsider for hæk 100 er medtaget - og mod beboers terrasser.



Tilføj ny Tilføj ny Slet

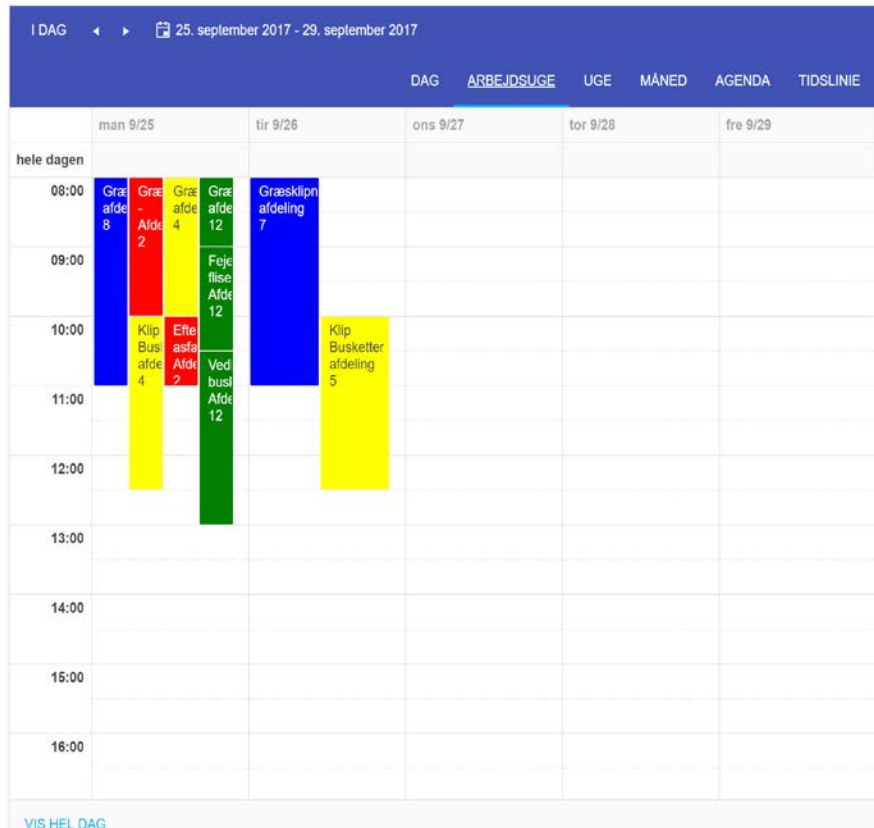
ID	Boligforening	Navn
3	AFD 0	Fruegade 3
4	AFD 2	Marievej/Vestergade Mariendahls Allè
5	AFD 3	Slotsvænget

OUTDOOR Areal **OUTDOOR Græs 1** OUTDOOR Græs 2

Tilføj Rediger Slet

Type service	Antal gange	Tidsforbrug
<input type="checkbox"/> Græsklipning	20,00	10,00
<input type="checkbox"/> Gødskning	5,0	
<input type="checkbox"/> Stikning af kanter	2,0	
<input type="checkbox"/> Ukrudtsbekæmpelse	2,0	
<input type="checkbox"/> Topdressing - til planering af overfladen	1,0	
<input type="checkbox"/> Vanding	1,0	
<input type="checkbox"/> Eftersåning af bare pletter	1,0	
<input type="checkbox"/> Bekæmpelse af muldvarper	2,0	
<input type="checkbox"/> Opsamling af løv	3,0	
<input type="checkbox"/> Vertikalskæring - til luftning og fjernelse af dødt organisk materiale	1,0	
<input type="checkbox"/> Løvsugning	3,0	

6	AFD 4	Skt. Peders sogn
7	AFD 5	Byvangen/Bjergtoften/Stationb
8	AFD 6	Klosterbanken
9	AFD 7	Søndermarken
10	AFD 8	Vesterport



- M Groups
- Område 1
  - Område 2
  - Område 3
  - Område 4
  - Plukliste
  - Afsluttet



# IMPLEMENTERINGSPLAN

