

## EFFEKTIVISERING

"Op i ydelse – ned i pris"

Ulrich Thagaard, Direktør  
Jesper Futtrup, Udviklingsleder



Hasseris Boligselskab

## Aktuelt:

- 4 samarbejdspartnere
  - 2100 lejemaal i administration
  - 9 administrative medarbejdere
  - 25 ejendomsfunktionærer
- 
- Boliger med byens bedste beliggenheder/kvalitet
  - Lange ventelister og lav fraflytningsprocent
  - Vi satser på samarbejde med respekt for kultur og tradition – ikke fusion

Boulevardkollegiet  
(24 ungdomsboliger)



Aalborg Boligfor. af 1941  
(80 lejemaal)



Bakkebo  
Afd. 1 og 2 (189 lejemaal)



Arbejderbevægelsens  
kollegium (198 boliger)



# Effektivisering

En trussel eller en mulighed?



# Fokus på effektivisering



## Effektiviseringsrapport (sept. 2014)

Almene: Årlige udgifter ca. 30 mia.  
Heraf drift mv. ca. 19,5 mia.  
Stort effektiviseringspotentiale!!

Områder hvor der kan effektiviseres:

- Finansiel styring
- Øget digitalisering
- Øget effektivitet i driften
- Organisatoriske tiltag
- Konkurrence på administration
- Udbud
- Nøgletal og styringsdialog
- Uddannelse af medarbejdere



# HB's strategi

## - POLITISK FORANKRING

Fælles mål – og med formulerede succesmål  
Styring: HB-Nøgletal 2010/11+ løbende evaluering  
Fokus på roller



## - NY LEDELSE = nøglen til en varig forandring

Fra kontrol + fejl-fokus → "Slip kræfterne fri" + "leading by walking"  
Fra søjler + "Mit område" → "Teams med fokus på kompetencer"  
Opprioritering af medarbejderudvikling + uddannelse

## - DE MANGE SKRIDTS FORANDRING – og ryk i hullerne

## - IT-LØSNINGER: HER KAN DET KUN GÅ FOR LANGSOMT ....og med enkle løsninger!!



Politisk forankring og klar rollefordeling

Service udvikling

Ledelses udvikling

Effektivisering

Teamarbejde med selvstyring

IT  
Massive investeringer

Måltal  
Nøgletal  
Evaluering

Uddannelse medarbejder

# HB-nøgletal

- *Nøgletal på alle vigtige områder*
- *Evalueres løbende på OB-møder*
- *Rapportering og forvaltningsrev.*

## EKSEMPLER:

Huslejeudvikling  
Henlæggelser  
Renholdelse kt. 114  
Vedligeholdelse kt. 115  
Tab ved fraflytninger  
Restancer  
Tab ved lejeledighed  
Fraflytning  
Ventelister  
Sygefravær  
Socialt ansvar

- i alt ca. 20 emner

The image shows three overlapping spreadsheets, each representing a different year's financial data for 'Hasseris Boligselskab - Henlæggelser - konto 120'. The top spreadsheet is for 2016/2017, the middle for 2015/2016, and the bottom for 2014/2015. Each spreadsheet has a grid with columns for months (Jan, Feb, Mar, Apr, Maj, Jun, Jul, Aug, Sep, Okt, Nov, Dec) and rows for various categories. The data is presented in a tabular format with numerical values. The bottom spreadsheet also includes a summary row at the bottom with totals for each year and a grand total.

# Hvad har vi så opnået?

....udviklingen 2010/11 → i dag - et kig i nøgletallene

## Eksempler:

Kt. 114 – Renholdelse: - 21%  
Kt. 115 – Alm. vedligeholdelse: - 27%  
+ besparelser på en lang række andre poster

Som har kunnet bruges til:

Forøgelse af henlæggelser: + 43%  
Huslejereduktion -3%/-6%

....Huslejeudviklingen ser ikke ud til at forstyrre  
lejernes lyst til at blive boende.



# Hvad har vi så opnået?

.....udviklingen 2010/11 → i dag - et kig i nøgletallene

## DE POSITIVE UDVIKLINGER:

### Eksempler:

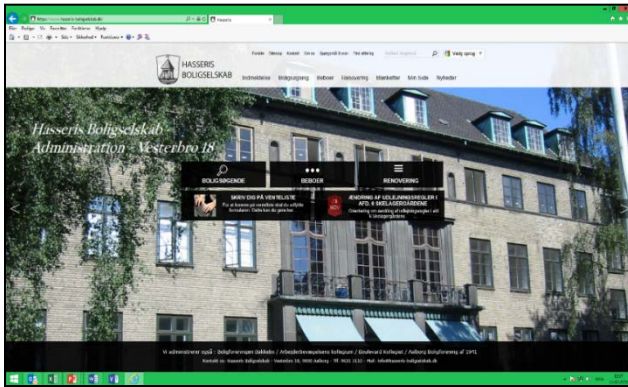
Tab på fraflytninger:	ca. – 70%
Restancer:	ca. – 90%
Tab v. lejeledighed	ca. – 75%
Sygefravær	ca. – 50%

## HVORFOR? – vores teser om spiraler og effekter

Eks: Beboerne og de små tråde

Eks: Fra Homo Almeniensis → Værdsat (og nu med ros)

# Service og selvbetjening



## Åbenhed for bestyrelsesmedlemmer

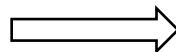
- Med bruger login har bestyrelsen fuld adgang til at følge alle konti i egen afdelingens økonomi (dog ikke lønkonti)

## For lejereren

- Selvbetjening med eget login- når de vil!
- Finde oplysninger om egen situation

## For boligsøgende

- Boligsøgende kan finde oplysninger om selskaber, afdelinger og lejemål
- Selvbetjening – f.eks. indmelding
- Gå en virtuel tur i afdelinger



## Kontakt muligheder

### Åbningstider på Vesterbro 18

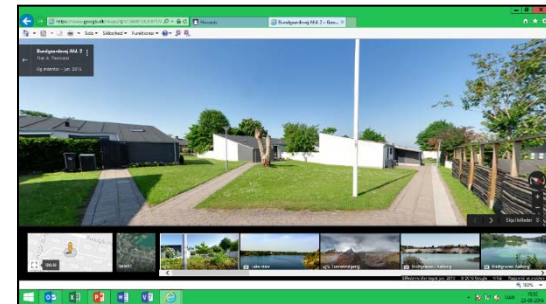
Mandag – onsdag: 8.00 – 15.30  
Torsdag: 8.00 – 17.00  
Fredag holder vi lukket

### Træffetider på Servicekontorerne:

Telefonen er åben alle hverdage i arbejdstiden.

Kun 2 servicekontorer tilbage.

Ved akut skade uden for arbejdstid SSG vagt



# Service team

Samarbejde på tværs

Den rigtige mand til den rigtige opgave

Synlig og tydelig ledelse

Omkostningsbevist

God beboerservice med kort responstid

Affaldshåndtering (Aalborg uden affald)

Planlægning – Årshjul

Indkøbsaftaler og handel på nettet

Energioptimering

Tryghed (beplantning, belysning)

Bygningsgennemgange (eksterne rådgivere)

Grønne planer

## Vi arbejder videre, også med

- at optimere arbejdsgange
- at tilpasse og optimere maskinbehov
- at uddanne medarbejdere



# Grønne driftsplaner



**HASSERIS BOLIGSELSKAB**  
afd. 7, Hasseri Vænge

**Drifts- og vedligeholdelsesplan for grønne områder**  
Udarbejdet november 2014



## HASSERIS BOLIGSELSKAB, afd. 7 – Hasseri Vænge Drifts- og vedligeholdelsesplan for grønne områder

### FOTOREGISTRERING – Forsat



Foto 13

Beplantning ved stianlæg – nr. 303.



Foto 14

Beplantning ved stianlæg – haveareal nr. 327.

## HASSERIS BOLIGSELSKAB, afd. 7 – Hasseri Vænge Drifts- og vedligeholdelsesplan for grønne områder

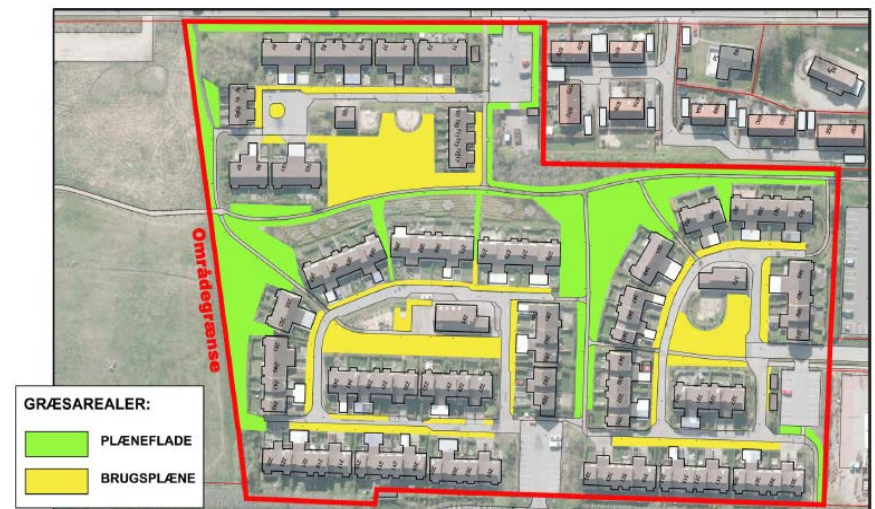
### Busket



PLEJEINDSATS	RESULTAT
• Beskæring	Udføres i overensstemmelse med artens forudsatte vækst.
• Foryngelsesbeskæring	Unge grene skal altid findes i den udstrækning, der er planlagt.
• Afklæring af døde og knækkede grene	Der må ikke forekomme synlige søge, døde eller svage grene.
• Fjernelse af afskårede grene	Afskårede grene fjernes lige efter beskæring.
• Jordlæsning	Jorden skal i etableringsfasen være løs og udrenset for ukrudt.
• Ukrudtskontrol	Ukrudt må ikke genere buskenes vækst eller udseendet.
• Sygdomme og skadedyr	Sygdomme og skadedyr må ikke true buskettens overlevelse.
• Vanding	Vand må ikke være en manglende faktor for buskettens overlevelse.
• Gødskning	Buskettet skal have en god og sund vækst.
• Vinterdækning og borttagning	Hvor der er fare for klimapåvirkninger, der kan true buskettens overlevelse, skal der tages hensyn til vinterdækning og borttagning.
• Fældning	Døde, adskillige og udløvede buske må ikke stå tilbage.
• Rapportering	Stad må ikke kunne ses på overfladen; jorden skal være klar til nyt arbejde.
• Retablering efter fældning	Stad må ikke kunne ses på overfladen; jorden skal være klar til nyt arbejde.
• Rapportering	Stad må ikke kunne ses på overfladen; jorden skal være klar til nyt arbejde.

## HASSERIS BOLIGSELSKAB, afd. 7 – Hasseri Vænge Drifts- og vedligeholdelsesplan for grønne områder

Side 36



# IT og digitalisering

Fra KTP til EG-Bolig

Fra fastnet til mobile løsninger

Fra håndskrift til digitale underskrifter – Digital post

Digital driftshåndbog fra InfoGeist



Leder du efter en  
**nemmere løsning!**

## Vi arbejder hen i mod

- at investere i IT + hjemmeside - mere selvbetjening
- at tilpasse og implementere nye og løsninger til automatisering



# Medarbejdere

Projektkulturen er vokset - "Hvad kan jeg byde ind med?"

Inddragelse og medansvar

LEAN efter IT skift - Kortere og simplere arbejdsgange

Proaktive medarbejdere, der selv korrigerer kursen imod de konkrete mål

Fra individualister til specialister -den rette mand til opgave løsning

Aktiv planlægning – Årshjul og udviklingsopgaver

Uddannelse, efter medarbejderens ønske

(HD, Diplom, Energioptimering, IT, Grønne områder, rengøring)

## **Vi arbejder hen i mod**

- at rutinemæssige arbejdsgange effektiviseres
- at opgaver løses så tæt på kilden som muligt
- at organisation/lederfunktioner revurderes

# Status 2016

## Vi er godt på vej med...

- Driftssamarbejdet er udbygget
- Bedre udnyttelse af ressourcer
- Nye arbejdsgange efter IT skift
- Synlig og mere tydelig ledelse
- Bedre samarbejde mellem driftspersonalet
- Arbejds miljøet (psykisk) er blevet klart forbedret
- Lavere sygefravær
- Engagerede medarbejdere der leverer god service
- Byens bedste åbnings-/træffetider

## Vi er ikke i mål med....

- Grønomstilling
- IT som værktøj udvikles
- Fortsat fokus på driftsoptimering og omkostninger
- Udvikling af medarbejdere



# VORES ERFA

- DET ER GÅET MEGET LETTERE END VI FORESTILLEDE OS
- DET ER GÅET HURTIGT OG MED LANGT STØRRE EFFEKT
  - Budgetudfordringer!!
- "DE BLINDE VINKLER" – er svære, men vigtigt at prøve at spotte dem
  - Arbejdsmetoden passer til de fleste – men ikke alle!! Så behov for tilpasning
  - De store planer, de mange skridt og ryk i hullerne?
  - Hvem er det der har succes?
- FORANDRINGSMODSTANDEN – en lidt besværlig dansepartner og hvordan håndteres den?
  - 60/40-modellen – hvem og hvordan?
  - Inddragelse og information virker

# VI ER NÅET... ET STYKKE AF VEJEN!



... og nu med medarbejdere vers. 2.0