

Præsentation



- FA09 er en forretningsfører / administrator for 17 boligorganisationer kommunale udlejningsejendomme og kollegier.
- Vi vægter boligorganisationens mulighed for selvstændighed meget højt – hvilket er et grundvilkår vi opererer med dagligt, men særligt i forhold til forandrings dagsordener.
- Jeg er:
 - John Kim Fletting – Afdelingschef /drift og byggeri i FA09
 - Brancheerfaring:

• Ejendomsmester	4 år
• Inspektør / driftschef	5 år
• Byggesupportchef	2 år
• Driftssupportchef	3 år

Effektiv eller billig



- Når vi taler om, at driften skal være effektiv, hvad er det så der reelt menes? – og er den almene sektor ikke effektiv...og billig?

Den Danske Ordbog

- **effektiv** adj. ([artiklen er forkortet – se hele artiklen i DDO](#))
 1. som hurtigt opnår et forventet el. godt resultat
 - med positiv el. hensigtsmæssig virkning; grundig el. omhyggelig; **SYNONYM** virkningsfuld
 2. som udgør det reelle resultat af en aktivitet el. en størrelse når der ses bort fra spild, pauser, omkostninger e.l.; **SYNONYM** faktisk, egentlig **JÆVNEØR** effektiv rente

Vores udgangspunkt



- ”Vi skal sikre, at alle opgaver udføres som forventet, og i en så god kvalitet, det kan lade sig gøre indenfor de rammer myndighederne dikterer, beboerne ønsker og medarbejderne kan håndtere.”
- Lovgivning og bekendtgørelser
- Servicerammer / koncepter (aftalegrundlag)
- Overenskomster
- Kompetencer
- Ressourcer

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Effektivisering i driften

En case fra Boligorganisationen Hvidovrebo
krydret med "effektivitet" fra et andet perspektiv

Udgangspunktet 2011

- 9 boligafdelinger
- 7 ejendomskontorer
- 13 medarbejdere

- 714 boliger
- 5 ledende ejendomsmestre
- Begrænset geografisk spredning
- Stor mental spredning

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED



Processen.....

- Ideen skal fødes
 - Organisationsbestyrelsesformand med vision 2011
 - Formål skal defineres og synliggøres (ikke kun aktuelt ved regeringsudspil)
 - Visionen fremprovokeret af organisationens dårlige økonomi
 - Opgør med lukrative lokalaftaler tillæg mm.
 - Afdelingsbestyrelser og medarbejdere involveres
 - Fælles workshops planlægges
 - Klar kommunikation
 - Ærlighed – ingen skjulte dagsordener
 - Oplæg fra FA09
 - Etapeopdelt implementering

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Driftsfællesskaber workshop

- Bedre udnyttelse af medarbejdernes tid
 - Sæsonbetonede opgaver håndteres bedre i fællesskab
 - Afløsning ved sygdom og ferier håndteres internt
- Bedre udnyttelse af medarbejdernes kompetencer
 - Indkøb og udbud
 - Syn af boliger ved fraflytning og vedligeholdelse – mislighold contra drift
 - Administrative funktioner og beboerhenvendelser
 - Blå og grønne funktioner specialiseres og effektiviseres
- Bedre udnyttelse af maskinparken
 - Maskiner er ikke i effektiv drift

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Driftsfællesskaber workshop

- Ensformigt arbejde
 - Hvis medarbejdere specialiseres – forsvinder mangfoldighed
- Beboerkrav
 - Tryghed ved samme funktionær
 - Ejendoms kontor skal være tilgængeligt på alle afdelinger
- Nedlæggelse af stillinger
 - Effektiviseringer betyder færre / andre medarbejdere
- Maskiner er ikke til rådighed når de skal bruges
 - Snerydning
 - Græsslåning
 - Affaldshåndteringetc

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Etape 1 (Gennemført)

- Omstrukturering gennemføres:
 - 7 ejendomskontorer reduceres til 4
 - 5 ejendomsmestre reduceres til 4
 - 1 ejendomsmester rokeres til funktionæropgaver
- Nye stillings- og kompetenceprofiler
 - Alle medarbejdere kompetenceafklares
 - Grønne opgaver
 - Blå opgaver
 - Administrative opgaver – særligt fokus på skriftlighed og IT

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Etape 2 (Gennemført)

- **Kompetenceudvikling**

- Uddannelsesplaner udarbejdes
- Medarbejdere tilmeldes kurser – i forhold til den gennemførte afklaring

- **Indkøb og udbud**

- Der gennemføres fællesindkøb og udbud af NI arbejde ved fraflytninger i boliger med A-ordning

- **IT hjælpeværktøjer implementeres**

- iSyn – iRekvi – iSundhed – iBygning - iFoto

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Status konto 114 (Løn-udgifter)

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Udvikling i Renholdelsesudgifter Konto 114

Afdeling	Renholdelse 2012	Renholdelse 2015	Ændring	
			kr / år	%
HB-01	231.359	204.289	-27.070	-11,7%
HB-05	228.892	228.889	-3	0,0%
HB-03	474.475	403.948	-70.527	-14,9%
HB-02	942.565	858.030	-84.535	-9,0%
HB-07	1.100.599	995.258	-105.341	-9,6%
HB-06	2.082.229	1.902.448	-179.781	-8,6%
HB-04	889.779	772.435	-117.344	-13,2%
HB-08	522.495	468.544	-53.951	-10,3%
HB-09	348.847	255.193	-93.654	-26,8%



Fremtidige etaper (i gang)

- Yderligere kompetenceløft
 - Kæmpe udfordringer at løfte de eksisterende medarbejdere
 - Vigtigt at beskrive jobprofiler ved ny ansættelser – rekrutter de rigtige
- Optimering af organisationen
 - 4 Ejendoms Mestre reduceres til 3, ved pensionering
 - Ejendomsleder ansættes pr. 1. januar 2017
 - Styrke den lokale ledelse i forhold til mestre og funktionærer
 - Effektivt kunne benytte og udnytte de IT værktøjer som skal være effektive – ***har man ikke de rigtige kompetencer, vil IT være ineffektivt***

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Stillingsopslag

TL. 01. NOV 2016

Ejendomsleder

HvidovreBo søger en ejendomsleder, der kan stå i spidsen for udviklingen og effektiviseringen af driften i HvidovreBo's boligafdelinger. HvidovreBo er en almen boligorganisation der ejer og administrerer 714 lejemål, heraf 54 ældreboliger og 13 ungdomsboliger, fordelt på 9 afdelinger. Samtlige lejemål er beliggende i Hvidovre Kommune. (Ansøgningsfrist 18-11-16)

Læs stillingsopslag

Set på: bl.dk/jobs



EJENDOMSLEDER

Fremadtænkende og struktureret Ejendomsleder til Boligforeningen HvidovreBo

HvidovreBo søger en ejendomsleder, der kan stå i spidsen for udviklingen og effektiviseringen af driften i HvidovreBo's boligafdelinger. HvidovreBo er en almen boligorganisation der ejer og administrerer 714 lejemål, heraf 54 ældreboliger og 13 ungdomsboliger, fordelt på 9 afdelinger. Samtlige lejemål er beliggende i Hvidovre Kommune.


Opmærksomhedspunkter

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

- Interessekonflikter og modsætninger:
 - Medarbejdere – afdelingsbestyrelser (tryghed og vaner)
 - Myndigheder (ønsker huslejebesparelser – men øger udgifter)
 - Analyser og rapporter - videoer i byggesager – IKT ...etc
 - Hvis de 1.5 mia kroner fordeles ligeligt blandt 550.000 almene boliger, svarer det til 2.727kr/bolig
 - I Hvidovrebo afd 6, er en tagudskiftning blevet 3.433kr/bolig dyrere efter IKT bekendtgørelsen
 - I Hvidovrebo afd 6, koster den ekstra rådgiverydelse 4.5 års besparelse på lønudgifterne

 HB-06	2.082.229	1.902.448	-179.781	-8,6%
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------	----------	-------

- Begrundelse for effektivisering
 - Er der en brændende platform – eller åbenlyse fordele?
 - Hvad er mest motiverende?
- Fremtidige krav til lokal administration
 - Drift af komplicerede anlæg
 - Håndtering af komplicerede beboerkrav

FA09



TRYGHED,
FÆLLESSKAB OG
SELVSTÆNDIGHED

Tak for opmærksomheden