



ERFA-møde den 24. maj 2018
Effektiviseringer igennem driftsfællesskaber

- 92% (eller ca. 12.050) af alle familie-, ældre- og ungdomsboliger i fsb er omfattet af driftsfællesskab eller anden samdrift.
- Alle nystartede afdelinger indtænkes fra start i et eksisterende driftssamarbejde.
- <http://forsoegspuljen.almennet.dk/projektbibliotek/samdrift-i-almene-boligafdelinger/>



Driftsfællesskaber og driftssamarbejder i fsb

- Et **driftsfællesskab** er kendetegnet ved at driftsleder og medarbejdere gør tjeneste i driftsfællesskabet og ikke på de enkelte afdelinger. Dette muliggør en fleksibel anvendelse af alle medarbejderressourcer ved sygefravær, kurser, barsler mv. Endvidere deles alt relevant maskinel og konteres iflg. den vedtagne fordelingsnøgle. Et driftsfællesskab har typisk kun et ejendomskontor, der betjener alle beboere i driftsfællesskabet.
- Et **driftssamarbejde** deler typisk driftsleder. I et driftssamarbejde kan udlån af medarbejdere forekomme, her vil den udlånende afdeling blive kompenseret for timeforbruget ved årsafslutningen. I et driftssamarbejde har afdelingerne oftest eget ejendomskontor.

Forskellen på driftsfællesskab og driftssamarbejde



Hvorfor

Driftsfællesskaber har til formål at udnytte kapacitet, ressourcer og kompetencer bedre sådan, at

- der sker en udvikling af effektiv drift
- bygningerne bliver bedre drevet og vedligeholdt
- beboerservicen forbedres

Hvornår

- Når der bygges nye boliger i fsb, skal det altid overvejes, hvorvidt den nye boligafdeling kan drives sammen med andre af fsb's boligafdelinger i området.
- I eksisterende boligafdelinger vil der blive set på mulighederne for at indgå i driftsfællesskab med andre af fsb's boligafdelinger, hvis der er behov for at styrke bygningsdriften og/eller beboerservicen, samt hvis boligafdelingen har større udgifter sammenholdt med andre tilsvarende boligafdelinger.

Politiske rammer for etablering af driftsfællesskaber i fsb



Hvordan

- Beslutningskompetencen om etablering, udvidelse og eventuel nedlæggelse af driftsfællesskaber ligger hos fsb's ledelse.
- Inden sådanne beslutninger tages, vil de lokale beboervalgte altid blive involveret sådan, at lokale input i videst muligt omfang kan blive inddraget i beslutningsgrundlaget.

Økonomi og serviceniveau

- Fordelingen af udgifter mellem de involverede afdelinger sker i henhold til fordelingsnøgler (60/20/20). Fordelingsnøglerne justeres løbende/efter behov og mindst hvert tredje år.
- Servicekoncepterne, som beskriver den lokale service, indgår i fordelingsnøglerne sammen med afdelingernes areal og antal boliger. Herved sikres det, at afdelingerne i driftsfællesskaber kan have et forskelligt serviceniveau, og at betalinger herfor pålægges den konkrete afdeling. Servicekoncepterne drøftes årligt med afdelingsbestyrelserne.

Politiske rammer for etablering af driftsfællesskaber i fsb



- Lokal modvilje i afdelingsbestyrelsen
- Det kræver forberedelsestid/ressourcer at lave analyser og beregningsgrundlag
- Ikke altid nemt for de ansatte at skulle betjene flere afdelinger eller få ny leder
- Nogle steder har det været svært at rekruttere de rigtige ledelseskompetencer
- Væne personalet fra at tænke enkeltafdelinger, oprette lokale lagre og i stedet tænke samdrift og fællesindkøb på maskiner/gadtets
- De første år er alt driftsfællesskabets skyld!

Hvad har været/er svært ved etablering af driftsfællesskaber?



- Indført fælles indkøbsaftaler
- Vi er ved at udrulle en fælles indkøbsportal
- Løbende videreuddannelse af de lokale driftsledere og kompetenceudvikling af medarbejdere
- I højere grad tænkt de lokale ledere ind i hele fsb's ledelsesstruktur
- Indførelse af eDrift – et opgave og beboerhenvendelsessystem
- <http://forsoegspuljen.almennet.dk/projektbibliotek/edrift/>
- Mere fokus på anvendelige tilstandsrapporter og driftsvejledninger
- Mere fokus på servicekoncepterne som aftalegrundlaget mellem driften og afdelingsbestyrelsen



Hvad har vi gjort for at støtte op omkring driftsfællesskaberne?

- Besparelse på lønsum og ledelseskroner
- Mulighed for egen vikardækning og mindre sårbarhed ved sygdom og fratræden
- Højnelse af det strategiske niveau hos den lokale ledelse
- Flere opgaver løses lokalt, tæt på kunderne
- Bedre udnyttelse af kompetencer
- Effektiv udnyttelse af maskinpark
- Har "tvunget" os til at revurdere den måde vi løser opgaver på, vores serviceniveau og hvad der med fordel kan udliciteres

Hvad er de åbenlyse fordele ved et driftsfællesskab?



Driftsfællesskab på 1.480 lejemål fordelt på 13 afdelinger:

- 114: 23 årsværk i 2013 til 17 årsværk i 2018
- 116: Maskinpark på før ca. 400.000 årligt for de to store afdelinger – nu for alle 13 afdelinger på ca. 230.000 kr. tilsammen.
- 119: Før 400.000 tilsammen på ejendomskontorer – nu 200.000 kr. på ét fælles ejendomskontor



Eksempler på konkrete gevinster i et stort driftsfællesskab

Driftsfællesskab på 684 lejemål fordelt på 3 afdelinger:

- 114: Sænkes med i alt 251.000 kr. årligt fordelt på de tre afdelinger.
- 116: Sænkes med 70.000 kr. i hver af de tre afdelinger.
- 119: Sænkes med 47.000 kr. i de tre afdelinger. Den ene afdeling har insisteret på et satellitkontor.
- U-realiseret effektivisering i PPV-arbejder udført af personalet

Eksempler på konkrete gevinster i et mellemstort driftsfællesskab



Driftsfællesskab på 613 lejemål fordelt på 2 afdelinger:

- 114: Sænkes med i alt 450.000 årligt fordelt på afdelingerne
- 116: Begge afdelinger havde afsat henholdsvis 500.000 kr. og 600.000 kr. til at udskifte traktorer i henholdsvis 2018 og 2020. Kun indkøb af en maskine, der deles om udgiften.
- 119: Udgifter til ejendoms kontor sænkes med 70.000 kr. i begge afdelinger.
- I alt en huslejenedsættelse på henholdsvis 0,9 og 2,1 procent i budget 2019.
- Urealiseret effektivisering i omdannelse af forhenværende ejendoms kontor til ungdomsbolig.

Eksempler på konkrete gevinster i et mellemstort driftsfællesskab



Step 1: Driftssamarbejde mellem 2 afdelinger på tilsammen 233 lejemål – vedligeholdelseskrævende byggeri – meget svage beboere - fordelt på 2 afdelinger:

- 114: Fra 4 til 3 årsværk - annullering af alt vikardækning. Delt besparelse på 450.000 kr.

Step 2: Indlemmelse af de første 121 nye lejemål af 238 i eksisterende driftssamarbejde:

- 114: Alle tre afdelinger deles om det de samme årsværk.
- 119: Den nye afdelings ejendomskontor indlemmes i et af de eksisterende. 80.000 kr. besparelse til hver af de to afdelinger.
- Mulighed for at oprette endnu et lejemål i den nye bebyggelse.

Eksempler på at indlemme en afdeling i et driftssamarbejde



- Der skal holdes kog i udviklingen af driftsfællesskaberne
- Gevinsterne skal realiseres
- Kritisk gennemgang af maskinpark – folk er knyttede til deres maskiner 😊
- Overvej hver eneste nyansættelse. Er det de rigtig kompetencer? Skal det være en af den samme slags?
- Lav en rentabilitetsberegning hver gang
- Undgå automatik
- Giv din lokale leder et frirum til at tænke udvikling – evt. sammen med dig