

Effektiv drift i den almene sektor

ERFA møder maj-juni 2015



Programmet

× Velkommen til dagens ERFA-møde

v/BL's kredsconsulent

× **Effektiv drift** – svær proces, stort potentiale.

Indlæg om effektivisering af processer, organisering og ledelse

v/Ida Ravnholdt, Boligkontoret

Danmark

× **Hvorfor effektivisere, afdelingsanalyse og fra**

byggeri til drift – Den politiske dagsorden, værktøjspræsentation samt digitalisering og IKT

v/Mikkel Jungshoved, DriftsNet, og

Olav Kirchhoff, AlmenNet

× Pause

× Case fra en almen boligorganisation × Workshops

1. Fra byggeri til drift

Digitalisering af byggeriet og vedligehold

2. Ledelse

God ledelse og den daglige drift

3. Organisering af medarbejdere og maskiner

Samdrift

× Opsamling

× Tak for i dag



DRIFTSNET

Formålet med DriftsNet

Mikkel Jungshoved ansvarlig for DriftsNet

- Skabe ERFA
- Udveksling af Best Practice
- Formidle viden om driften
- Kvalificere og højne driftsområdet
- Kvalificere BL – viden og timing
- Daglig drift og udførelse af kerneopgaver med det formål at skabe værdi for beboerne, lokalsamfundet og erhvervslivet til konkurrencedygtige priser
- www.driftsnet.dk

Agenda

- Hvorfor skal vi effektivisere?
- Beboerdemokratiets deltagelse i effektiv drift?
- Hvor er det bedst at sætte ind?
- Hvordan kommer vi i gang?
- Nogen er langt andre er kun begyndt at overveje mulighederne!
- Værktøj?

Vi skal også tale om:

- Forandringer
- Beboerne
- Beboerdemokratiet
- Deleøkonomi
- Og hjælpeværktøjer

Årsagen

- Regeringsgrundlaget
- Fællesrapport – MBBL og Finansministeriet
- Benchmarking – hvem gør det bedst – hvad spares hvis alle gør sådan – one size fits all

Deloitte.

En mere effektiv drift
af almene boliger
Status og ideer



27. marts 2014

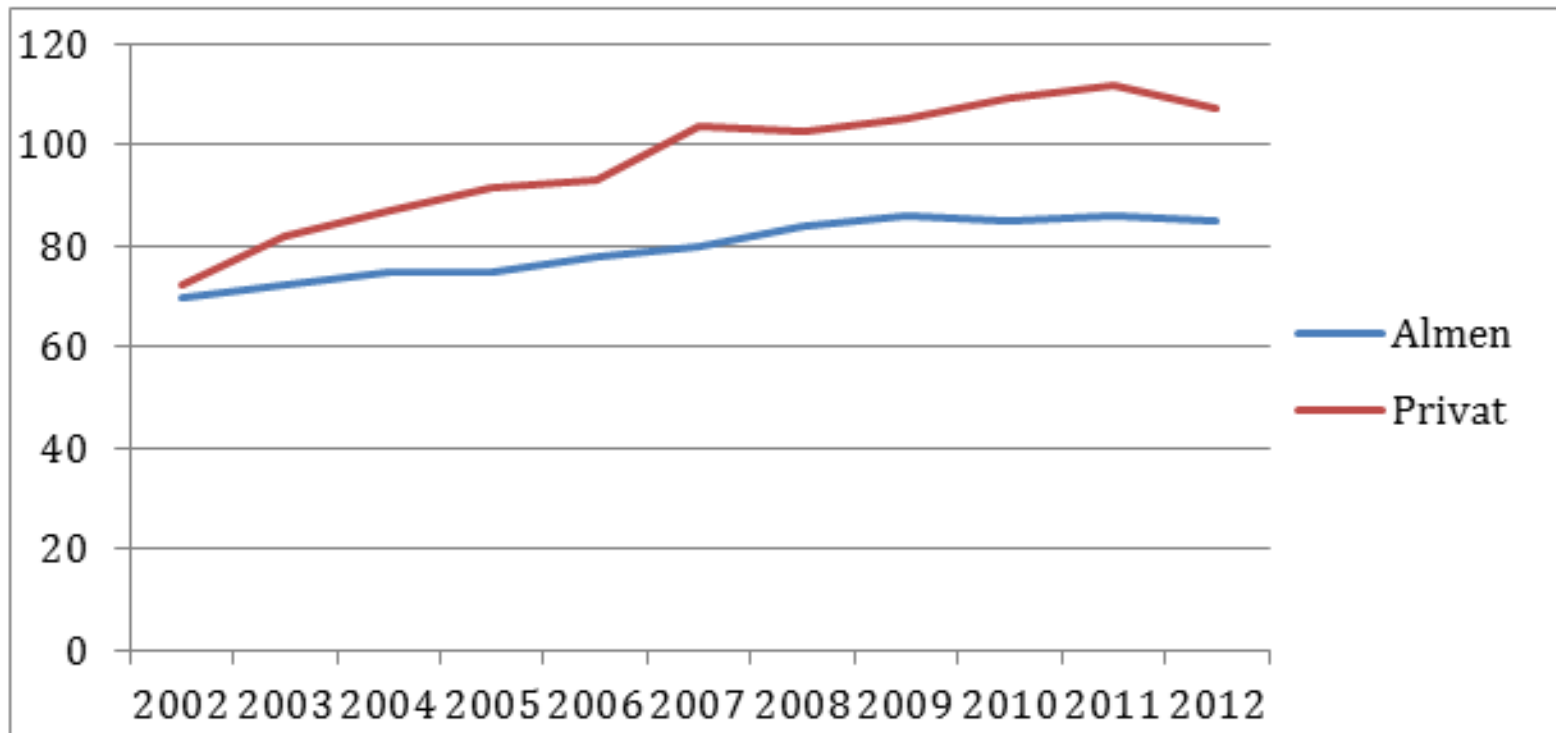
MBBL`s rapport

- Rapporten viser, at der er plads til forbedringer på nogle områder
- Den viser også positive områder
- Kapitel 3 og 4 Finansiering og nybyggeri
- Kapitel 5 Effektiv drift i det eksisterende byggeri



Det positive – hvor stort er problemet?

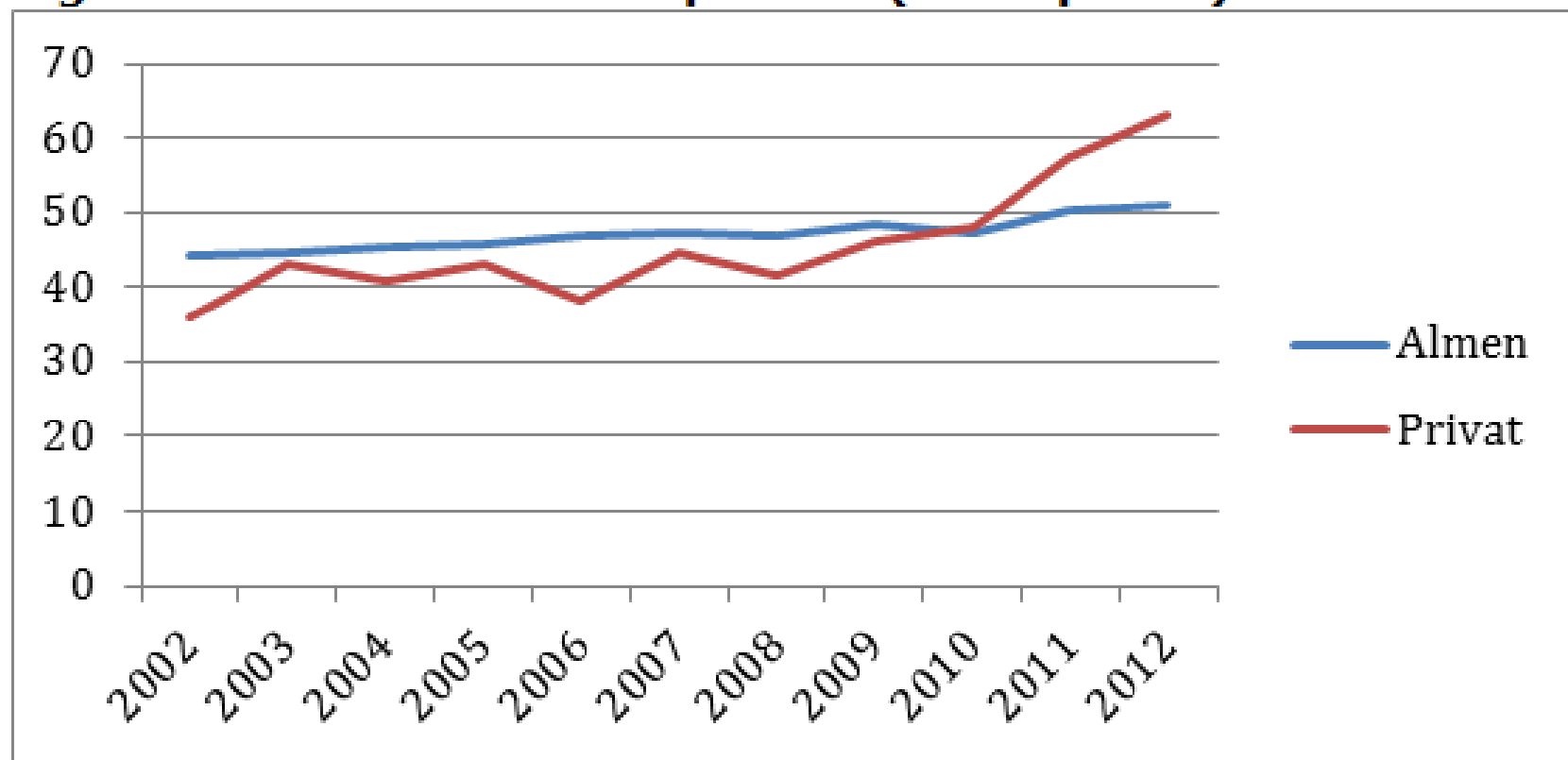
Udgifter til renhold pr. m2. (2012-priser)



Kilde: AE på baggrund af Landsbyggefonden og IPD

Det positive – hvor stort er problemet?

Udgifter til administration pr. m2. (2012-priser)



Administrativ byrde i den almene sektor I

Ekstra administrationsudgifter ved ny lejelov

Aktivitet	Årlig merudgift pr. lejemål
Flyttesyn	133 kr.
Vedligeholdelsesplaner	77 kr.
Beboerrepræsentation	111 kr.
I alt	321 kr.

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark



Administrativ byrde i den almene sektor II

Aktivitet	Årlig omkostning pr. lejemål
Styringsdialog	13,70
Udbetaling Danmark	14,00
Regnskabsindberetning	0,50
Boligsocialt arbejde (ej indtægtsdækket)	72,50
I alt	100,70

Kilde: Boligkontoret Danmark

Administrativ byrde i den almene sektor III

Administration: "Analysen viser, at boligafdelinger, der har en udsat beboersammensætning, generelt har høje administrationsudgifter."

Forsikringer: "Boligafdelinger beliggende i områder med en udsat beboersammensætning må således betale en højere forsikringspræmie sammenlignet med øvrige boligafdelinger."

Vedligeholdelse: "Boligafdelinger med en høj andel af udsatte beboere har således højere udgifter til vedligeholdelse end de øvrige boligafdelinger. Dette kan forventeligt skyldes, at denne type beboere alt andet lige har et højere slitage på bygningerne sammenlignet med andre typer af beboere."

Fraflytning: "Boligafdelingernes socioøkonomiske forhold har en betydelig effekt på udgifterne ved fraflytning...Det må skyldes, at disse beboere i højere grad efterlader boligerne i dårligere stand, eller at der generelt er større problemer med lejligheder i boligafdelinger med en socialt udsat beboersammensætning."

Administrativ byrde i den almene sektor III

Forsyningsudgifter: "Den statistiske analyse viser yderligere, at der generelt er forskel på forbruget på tværs af forskellige typer af beboere. Forsyningsudgifterne vokser således med en stigende andel af beboere fra ikke-vestlige lande og beboere, der modtager boligstøtte."

Udgifter til renoveringsprojekter: "Boligafdelinger med mange beboere fra ikke-vestlige lande med grundskoleuddannelse som højest gennemførte uddannelse, mange beboere, der modtager boligstøtte, og mange beboere, der har været dømt for overtrædelser af straffeloven, har generelt højere ydelsesudgifter."

Drift af fællesfaciliteter: "Nettodriftsudgifterne er høje i boligafdelinger med mange beboere, der står udenfor arbejdsmarkedet."

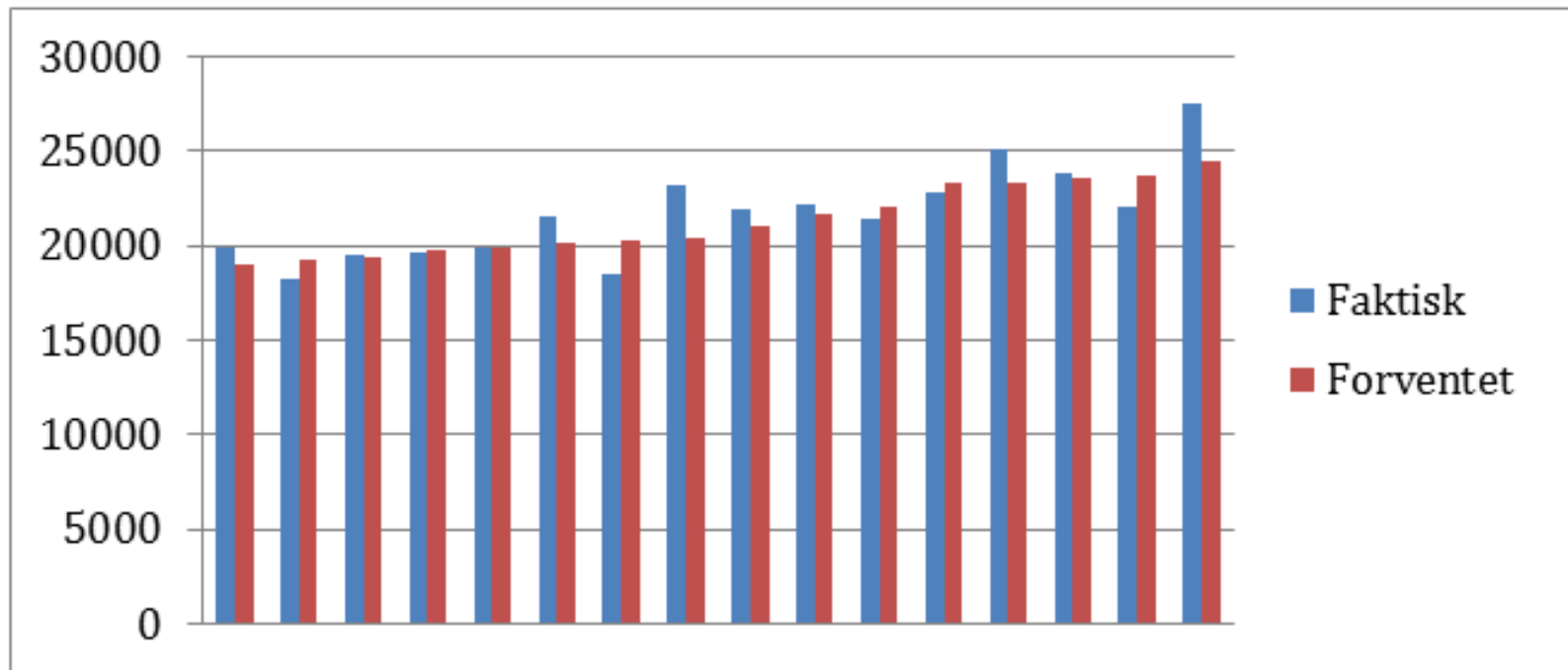
Er der plads til forbedringer?

- Verden er i konstant udvikling og det er den almene sektor også, så vi kan blive endnu bedre på mange områder
- Vi skal i hvert fald ikke være mindre effektive end de private udlejere!



Der er effektivitet at hente ...

Faktiske og forventede driftsudgifter i 15 almene boligselskaber



Kilde: AE-rådet.

Ministeriet mener det alvorligt

MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER



Økonomer til Effektiviseringsenhed

An søgningsfrist: 19-04-2015

- [Tip en ven](#)
- [Print jobopslag](#)

Økonomer til Effektiviseringsenhed i Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Til en nyoprettet Effektiviseringsenhed søger Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (MBBL) tre økonomer med lyst til – og gerne erfaring med – at arbejde med benchmarking. Enheden skal benchmarke den almene sektors driftsudgifter, identificere effektiviseringspotentialer og "best practice" og formidle resultaterne til sektorens aktører. Enheden skal dermed medvirke til en løbende effektivisering af den almene sektors drift. Der vil politisk blive fastsat konkrete målsætninger herfor.

Om jobbet og opgaverne

Enheden oprettes i medfør af en fireårig bevilling på finansloven. Enheden vil fysisk og organisatorisk blive placeret i boligafdelingen, hvor den især skal samarbejde med afdelingens kontor for almene boliger og kontoret for boligøkonomi.

Som medarbejder i Effektiviseringsenheden skal du aktivt deltage i opbygningen af enheden, herunder udformningen af arbejdsplaner og beslutninger vedrørende analyser og formidling. Dit arbejdsområde vil være relateret til benchmarkinganalyser, effektivisering, og praktisk formidling af analyseresultater til aktører med forskellige grader af forudsætninger.

Enhedens opgaver vil omfatte:

- Grundlæggende dataarbejde: Enhedens arbejde beror i høj grad på analyse af data. Sikringen af en høj datakvalitet, berigelse af data via relevante sammenkøring af registre mv. er derfor afgørende for robuste resultater.
- Gennemførelse af benchmarkinganalyser. Enheden skal vælge en model for benchmarkingen og gennemføre analyser på grundlag af omfattende regnskabsdata for den almene boligsektor og eventuelt andre data. (Deloitte gennemførte i 2014 en analyse af regnskabsdata, som kan ses på ministeriets hjemmeside (www.mbbi.dk))
- Gennemførelse af andre analyser, herunder spørgeskemaundersøgelser. Benchmarkinganalyserne vil ikke kunne stå alene, men kræver nærmere belysning af f.eks. kvalitetsforskelle.
- Identifikation af "best practice". I forlængelse af benchmarkinganalyserne og med henblik på at realisere besparelspotentialerne identificeres "best practice".
- Formidling af resultater til sektorens aktører. En vigtig del af enhedens arbejde er at formidle enhedens resultater, så de bliver relevante i forhold til beslutningstagere og ansatte i sektoren. Formidlingen skal tage hensyn til modtagernes forskellige forudsætninger.
- Ministerbetjening mv. Effektiviseringsenheden skal levere baggrundsmateriale og beslutningsoplæg til brug for ministerens initiativer vedrørende effektivitet, regnskaber og drift i den almene boligsektor. Enheden skal ligeledes levere øvrig ministerbetjening og betjening af Folketinget på disse områder.

Vi forventer

At du er fagligt dygtig, iderig, kan arbejde selvstændigt og i teams. Du har

- Relevant akademisk uddannelse som cand. polit., cand. oec., eller lignende.
- Gode kommunikationsevner, herunder gode skriftlige formuleringsevner.
- Du har lyst til at formidle enhedens resultater til aktører med forskellige forudsætninger
- Gode samarbejdsevner.
- Lyst til arbejde med analyser med praktisk fokus
- Du har overblik og retning i dit arbejde, men har også lyst til at forfølge detaljer, hvis de er vigtige

Praktisk erfaring fra arbejde med benchmarking- og andre typer analyser, kendskab til den almene boligsektor og regnskabserfaring vil være en fordel, men er ikke en forudsætning.

Vi tilbyder

Du vil blive en del af en afdeling præget af solid faglighed, et uformelt arbejdsmiljø og hjælpsomme kolleger. Vi lægger vægt på, at det skal være sjovt at gå på arbejde.

Stillingsbetegnelsen vil være fuldmægtig eller specialkonsulent afhængig af dine kvalifikationer. Stillingen besættes på løn- og ansættelsesvilkår i henhold til overenskomsten mellem Finansministeriet og AC, eller den relevante overenskomst. Der vil være mulighed for forhandling af tillæg efter kvalifikationer. Ansættelsesområdet er Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Yderligere oplysninger om stillingen fås ved henvendelse til enten Kontorchef Lise Nielsen på telefon: 41717801 eller Specialkonsulent Martin Ino Hansen på telefon 41717809. Din ansøgning, bilagt CV og relevante bilag, skal være indsendt senest den



DRIFTSNET

Benchmark-enhed !!!

- *Oprettelse af ny enhed.* Der oprettes en enhed, der skal fremme sektorens effektivitet. Enheden skal udvikle et benchmark-setup for boligorganisationer og -afdelinger. Enheden skal desuden lave løbende indsamlinger af bedste praksis i sektoren og analyser af status på effektiv drift. Enheden følger således den overordnede udgiftsudvikling og sætter fokus på områder, hvor der er behov for en yderligere indsats. Enheden skal hertil levere rådgivning vedr. boligorganisationernes arbejde med produktivitet og effektivitet samt udvikle vejledninger mv.

Muligheder for samdrift!

Eksempelvis for afdelinger tilhørende forskellige boligorganisationer er reglerne for drifts-samarbejde uklare. Der er igangsat en nærmere udredning. Det skal forsat være tale om selvstændige afdelinger, men reglerne skal nok ændres!

MBBL er positive overfor lov ændringer!

Fokus på digitale løsninger

- Digitalt fraflytningssyn med tilhørende digitaliseret bestilling af håndværkerydelser
- Digitaliserede ventelister med selvbetjent opskrivning, digitaliserede boligtilbud
- Digital underskrift af lejekontrakter m.v.
- Digital registrering af bygningsdele og installationer mhp. optimering af vedligehold og indkøb og D&V – IKT og FM systemer
- Fælles indkøbs- og udbudsportaler
- Digitale vedligeholdelsesplaner

Samdrift

IT-systemer

Medarbejdere

Maskiner



DRIFTSNET



Fordomme!

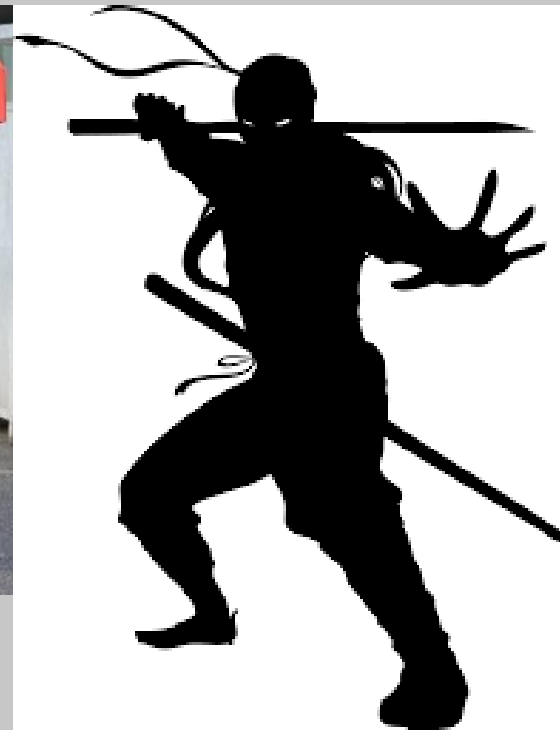
Viceværten og varmemesteren sidder altid nede i fyrkælderren og drikker kaffe!

Jeg har sjældent set så mange dejlige sofaer, og ikke mindst flotte akvarier!



Der er mange fordomme!

Hvad får man hvis man kloner en ejendomsfunktionær med en Ninja?



Dræbersnegl



Fordomme

Der findes kun to steder i befolkningen, hvor man har tjenende ånder – kongehuset og beboerne i Almene boliger.

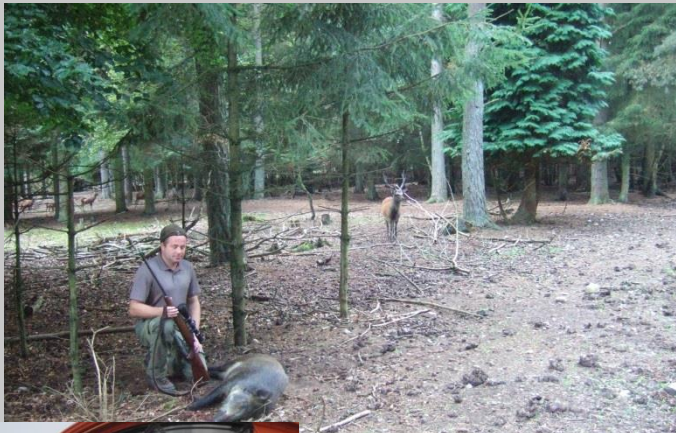
Citat: Tidligere departementschef i boligministeriet

Vi gør som vi plejer!

- Vi har altid haft den samme vicevært, det skal der ikke laves om på!
- Jeg kender nogle afdelinger hvor de med fordel kunne dele en vicevært!
- Vi plejer altid at få slået græs hver uge
- Vores vicevært har rigeligt at se til, ham skal vi ikke dele med nogen
- Hvis ikke vi havde vores faste vicevært, hvem skal så tage sig af de ældre i bebyggelsen, når de eks. vis skal have båret nogle varer op?
- Det vil forvirre de gamle, hvis de skal til at lære nogle nye ansigter at kende
- Hvordan kan vi være sikre på, at vi ikke betaler for den tid de andre benytter viceværten?

B45 effektiv drift

Vi skal ikke gøre som vi plejer.....



B45 effektiv drift

Hvor er B45 nu ?



B45
Engdalen 2
8500 Grenå

B45 effektiv drift

Fremtiden

Til B45 v. Bjarne Bøhl Pedersen

Jeg tænker, at I i B45 er rimelig vant til at modtage klager over stort og småt. Jeg har imidlertid lyst til at anerkende den indsats, jeg har mødt hos den stab af B45-medarbejdere, der er tilknyttet afdeling 26, som jeg bor i.

For en, der har boet i lejlighed hele sit liv og ved Gud har mødt en god del af både udlejere og viceværter, der sjældent har været lejernes medspillere, så er det rigtig skønt at komme et sted, hvor indstillingen er positiv og hvor et problem opfattes som en udfordring, der bare skal løses på bedst mulige måde. Og her vil jeg gerne fremhæve jeres medarbejder, Søren - jeg kender ikke hans efternavn - særligt i forbindelse med et forløb, der har fundet sted over de seneste 2 uger.

Jeg har talt med Søren flere gange, men på et tidspunkt henleder jeg hans opmærksomhed på det forholdsvis lille problem, at min køkkenvask er meget lav - i betydningen 'ikke-dyb' - da den er beregnet til, at en person i kørestol skal kunne benytte den. Problemet ligger i, siger jeg, at når jeg benytter vasken, er det helt umuligt at holde vandet inde i vasken og at det går ud over ud over parketgulvet, som bærer præg af alt det vand, der i tidens løb er dryppet ned der. Søren siger, til min store overraskelse, at det kan han da godt se og det 'er da en dukkehus-vask'. Det må vi dag lige have ordnet!! "Hvorefter der en lille uge senere isættes en ny vask i mit køkken!!! Altså - SÅ meget kredit til Søren! Også til B45 for, at gøre det muligt for Søren at handle sådan!!! Der, hvor jeg kommer fra, blev selv den mest velargumenterede udgift ikke imødekommet!

For at det ikke skal være løgn, så spørger Søren, da vasken er sat i, hvor jeg opbevarer min støvsuger???? Og så oplever jeg det utrolige, at han, håndværkeren, gør rent efter sig!!! Jeg tager hatten af og håber, at B45 ved, hvilken særegen medarbejder I har i Søren!!

Jeg har også på et tidspunkt nævnt overfor Søren, at jeg har et træls og malplaceret hegn på terrassen, som jeg godt kunne tænke mig fjernet. Ikke nok med, at han husker det, men samme dag, som vasken blev sat ind, så havde Søren og hans makker, Frank, fjernet det og taget det med. Og så for at sætte trumf på, så spørger han, Søren, om jeg kan bruge nogle af de møbler, han har på traileren, som er på vej til genbrug!!! Og ja da - det kan jeg!!!

Jeg kunne sådan set blive ved. Søren kommer også og slår græs her og han behøvede sådan set ikke slå vores private græsplæner, men det gør han gerne. Han spørger sågar, om ikke snart jeg åbner min front, så han kan komme ind med sin maskine.....Han klipper med et smil vores hække og jeg kunne sådan set blive ved.

Jeg håber, I anerkender en dedikeret medarbejder som Søren. Han er et af de mest positive og imødekommende mennesker, jeg har mødt. Han evner at vende enhver klage til en forespørgsel og imødekomme den med positivitet!.

Med venlig hilsen

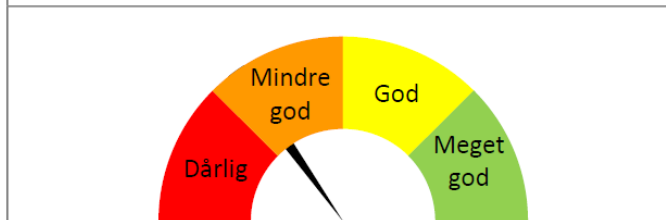
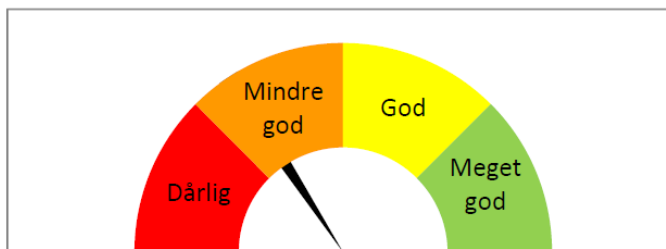


Meyer er død!

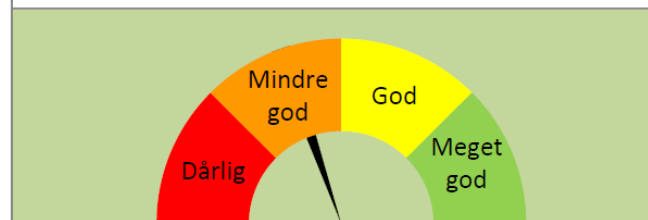


Værktøj – Tvillingeværktøj og Afdelingsanalyse til at måle afdelingens robusthed

Udlejningsområdet:



Økonomiområdet:



Tekniske område:

Afdelings resultat:

[» VIS KORT](#)

Du sammenligner med: **0022 Højer Andelsboligforening**

LBF-nr	Navn	Antal afdelinger	Stamdata		Socio-økonomiske data				Afstand
			Lejemålsenheder	Gns. afdelingsstørrelse	Uden uddannelse	I/E ikke-vestlige lande	Udenfor arbejdsmarkedet	Indkomst	
0022	Højer Andelsboligforening	2	166	83	0,58	0,00	0,50	0,68	-

Tvillinger

LBF-nr	Navn	Antal afdelinger	Stamdata		Socio-økonomiske data				Afstand
			Lejemålsenheder	Gns. afdelingsstørrelse	Uden uddannelse	I/E ikke-vestlige lande	Udenfor arbejdsmarkedet	Indkomst	
0277	Boligselskabet Munkesøparken, Kalundborg	2	179	89	0,54	0,03	0,69	0,71	0,18
0427	Boligselskabet BSB Egebjerg	3	185	61	0,58	0,03	0,61	0,70	0,19
0938	DVB-Næstved	2	156	78	0,43	0,06	0,59	0,73	0,21
0425	Boligselskabet BSB Årsløv	3	223	74	0,44	0,04	0,48	0,73	0,22
0911	Rønnede Boligselskab	1	169	169	0,58	0,02	0,57	0,78	0,23
0696	Boligselskabet Nykøbing Mors	3	235	78	0,58	0,09	0,67	0,70	0,23
0256	Boligselskabet BSB Munkebo	3	205	68	0,63	0,02	0,69	0,67	0,24
0145	Boligselskabet BSB Ringe	5	427	85	0,62	0,02	0,56	0,72	0,24
0155	Rødding Andelsboligforening	3	374	124	0,57	0,01	0,48	0,69	0,25
0311	Boligselskabet Domeaa Aabybro	5	475	95	0,58	0,11	0,49	0,71	0,27

Dato: 8-5-2015 14:35

Sammenligningsgrundlag:

- Størrelse/Stamdata
- Socio-økonomiske data



 SØG...

 LANDSBYGGEFONDEN
 Center for Almen Analyse
 Telefon 3376 2000
 E-mail: lbf@lbf.dk

[Tilføj Regnskabsnøgletal](#)


[Åbn i Regnskabsdatabasen](#)

[Gem som PDF](#)

[Gem som Excel-fil](#)

 Frederikshavn Boligforening

 BoligKorsør

 BoligNæstved

Vis alle



DRIFTSNET



AFDELINGSANALYSE

[Forside](#)[Selvbetjening](#)[Afdelingsanalyse](#)

Afdelingsanalysen er et værktøj udviklet af BL i samarbejde med Slagelse Boligselskab, til at måle robustheden i de individuelle afdelinger, baseret på økonomi, udlejning og teknik

[Aktive](#)[Afsluttede](#)[BL - Danmarks Almene Boliger](#)

Analysér

NAVN	AFDELING	ANALYSEÅR	STATUS	SCORE	
Mariendahls Alle	3B	2015	Administration: 100 % Teknik: 100 % Økonomi: 100 % Udlejning: 100 %	52%	Åben
Mariendahls Alle	3B	2014	Administration: 100 % Teknik: 100 % Økonomi: 100 % Udlejning: 100 %	38%	Åben

MARIENDAHL'S ALLE

**Afdelingsnavn og nummer**

2 - Marievej/Vestergade/Mariendahl's Alle

Analysen udfyldt dato

04.10.2012

Antal boliger

73

Udfyldt af

CG

[Forside](#)[Selvbetjening](#)[Afdelingsanalyse](#)[Mariendahl's Alle](#)[Se detaljer](#)

Udlejning

TEMA**SCORE**

Fraflytnings fordelt på lejermålstyper

28,77 %

Genudlejningssituationen / tomgang

100 %

Gennemsnitlig boperiode for nuværende beboere fordelt på lejermålstyper

52,51 %

Ventelister

-

Aktiv venteliste

77 %





[Se detaljer](#)

Økonomiområdet

TEMA	SCORE
Tilgodehavende på fraflyttere i gennemsnit pr. lejemål	100 %
Tab på fraflyttere i gennemsnit pr. lejemål	100 %
Udviklingen i henlæggelser	75 %
Udviklingen i lejetab i forhold til samlede indtægter	100 %
Størrelsen af m ² -lejen	57,07 %



[Se detaljer](#)

Tekniske område

TEMA	SCORE
Indretning	46,37 %
Udenomsarealer	0 %
Tryghed og sikkerhed	0 %
Fællesfaciliteter	0 %
Tekniske installationer	0 %
Klimaskærm og bygningsdele	0 %
Tilgængelighed	0 %
Energimærkning af afdelingen	0 %



Detailjer

POST TEMA VÆGT DÅRLIG MINDRE GOD GOD MEGET GOD

1.1 Fraflytnings % fordelt på lejemålstyper

111	Familieboliger	52	100-25%	25-16%	15-10%	10-0%
112	Ungdomsboliger	-	100-75%	75-51%	50-33%	33-0%
113	Plejeboliger	-	100-30%	30-26%	25-20%	20-0%
114	Ældreboliger	21	100-25%	25-16%	15-10%	10-0%

1.2 Genudlejningssituationen/tomgang

1.2.1	Tomgang i % af samtlige mdr.	100-1%	0,99-0,50%	0,49-0,25%	0,24-0%
-------	------------------------------	--------	------------	------------	---------

1.3 Gennemsnitlig boperiode for nuværende beboere fordelt på lejemålstyper

111	Familieboliger	< 5 år	5-10 år	10-15 år	15 > år
112	Ungdomsboliger	< 5 år	5-10 år	10-15 år	15 > år
113	Plejeboliger	< 5 år	5-10 år	10-15 år	15 > år
114	Ældreboliger	< 5 år	5-10 år	10-15 år	15 > år



AfdelingsAnalyse

1.4 Ventelister

1.4.1	Antal % ledige boliger udlejet via ventelister	100-1%	0,99-0,50%	0,49-0,25%	0,24-0%
-------	--	--------	------------	------------	---------

1.5 Aktivventeliste

1.5.1	Antal % på aktiv venteliste i forhold til antal boliger	100-1%	0,99-0,50%	0,49-0,25%	0,24-0%
-------	---	--------	------------	------------	---------

1.5.2	Antal % på aktiv venteliste i forhold til antal fraflytninger	100-1%	0,99-0,50%	0,49-0,25%	0,24-0%
-------	---	--------	------------	------------	---------

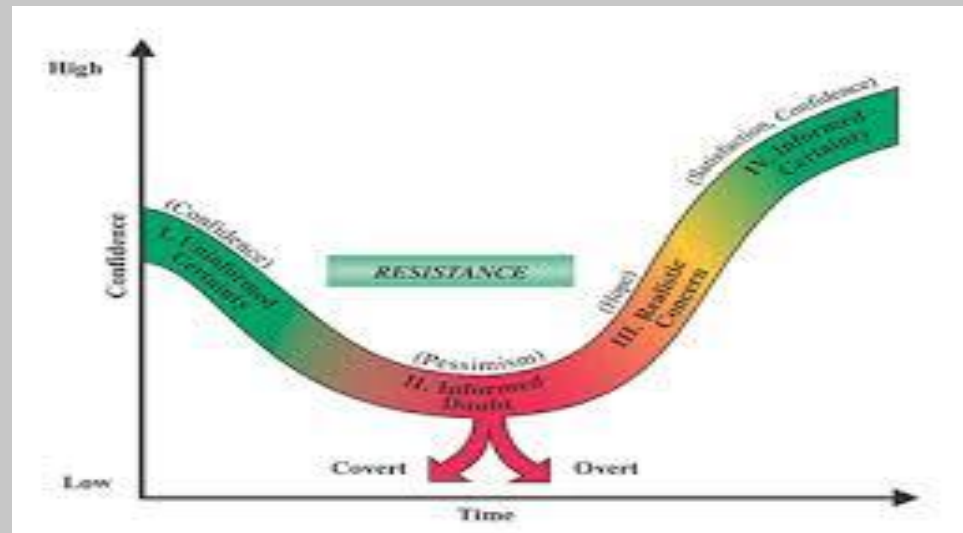
AfdelingsAnalyse

Afdelingsanalyse er klar i løbet af en måned, og vi vil naturligvis gerne komme ud og demonstrere systemet for jer, og vise de mange muligheder der er med afdelingsanalyse.



Det vi primært taler om her er forandring!

- Hvad gør det ved os?
- Hvorfor reagerer vi som vi gør?
- Forandring giver nye muligheder!



Deleøkonomi er det nye sort

Deleøkonomi handler om nem og billig adgang til alt lige fra biler, græs-slåmaskiner og motorsave. Jeg hørte om en der lejede store suppegryder ud! Tanken er at spare penge ved låne/leje frem for at eje.



Telenor DK 4G 11.20 86 %
business.dk

BERLINGSKE BUSINESS

KØB ABONNEMENT LOG IND

Digitalisering og deleøkonomi udfordrer kapitalismen



Fotograf: niels ahlmann olesen

I deleøkonomien, der buldrer frem i disse år, handler det om adgang, ikke om ejerskab. Med alskens leje- og lånetjenester udfordres de traditionelle virksomheder på vækst og indtjening.

Lavt-hængende frugter

- Mange boligorganisationer har i dag ikke tegnet en gas- eller el-aftale på liberale markedsvilkår, til trods for at de har haft muligheden i 15 år?
- Mange boligorganisationer har ikke overvejet mulighederne i samdrift, inden for it-systemer, lønregnskaber, traktorer og mandskab
- Mange boligorganisationer har ikke overvejet at spørge eksterne udbydere om priser på arbejde!

