



# Effektivisering og drift



# Drift af afdelinger



Organisationsbestyrelsen er i lighed med øvrige organisationer i Danmark blevet pålagt at arbejde for større effektivisering af organisationen.

Hos Almenbo Aarhus er en effektivisering af driften et naturligt valg som fokusområde og har gennem de sidste år været analyseret for besparelser. Senest på strategimøde i driften i januar, hvor et oplæg til tiltag i afdelingerne blev udfærdiget og forelagt organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet i januar 2018.

Administrationen blev her pålagt at udarbejde en handlingsplan og tidsplan for gennemførelse af en effektivisering af driften i boligområderne.

# AlmenBo Aarhus



## Handlingsplan – Organisationsbestyrelse

1. Maj 2017 trådte bekendtgørelse nr. 423 om drift af almene boliger i kraft om effektivisering af den almene sektor, som har til formål at fremme effektivisering og billiggørelse af driften i de almene boligorganisationer og de enkelte afdelinger.

Bekendtgørelsen præciserer organisationens ansvar for at påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenlovens formål og målsætninger.

Organisationsbestyrelsen skal afgive årsberetning, hvori der nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvende økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen.

**Med andre ord er organisationsbestyrelsen pålagt at sikre en effektivisering og billiggørelse af driften.**



# AlmenBo Aarhus



## Proces – Organisationsbestyrelse

### Mål:

At opnå en mere effektiv og prisbevist service af organisationen uden at gå på kompromis med kvalitetsniveau.

### Strategi:

Pålægge administration og driftspersonale i samarbejde, at optimere på alle parametre herunder driften af afdelinger.

### Handlinger:

Behandle oplæg fra administrationen omkring effektiviseringer og tilgå med ideer i undersøgelsesprocessen samt sikre fremdrift i processen med behandling og godkendelse af diverse tiltag som bliver fremlagt på organisationsbestyrelsesmøderne.

### Opfølgning:

Sikre sig at implementering af processen rammer tilsigtede mål og strategi. Foretager tilfredshedsundersøgelser i afdelingerne sammenlagt med økonomiske nøgletal på området.

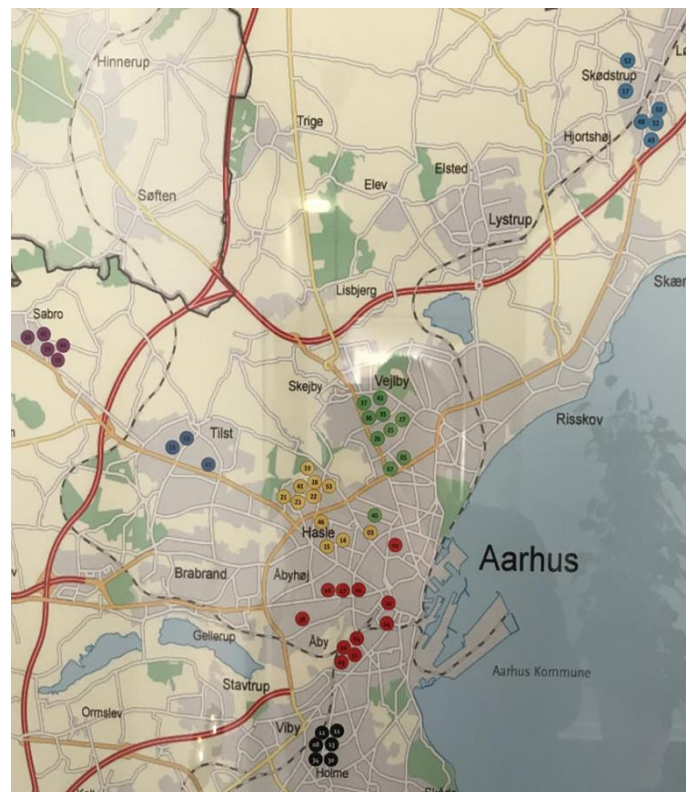


# Drift af afdelinger

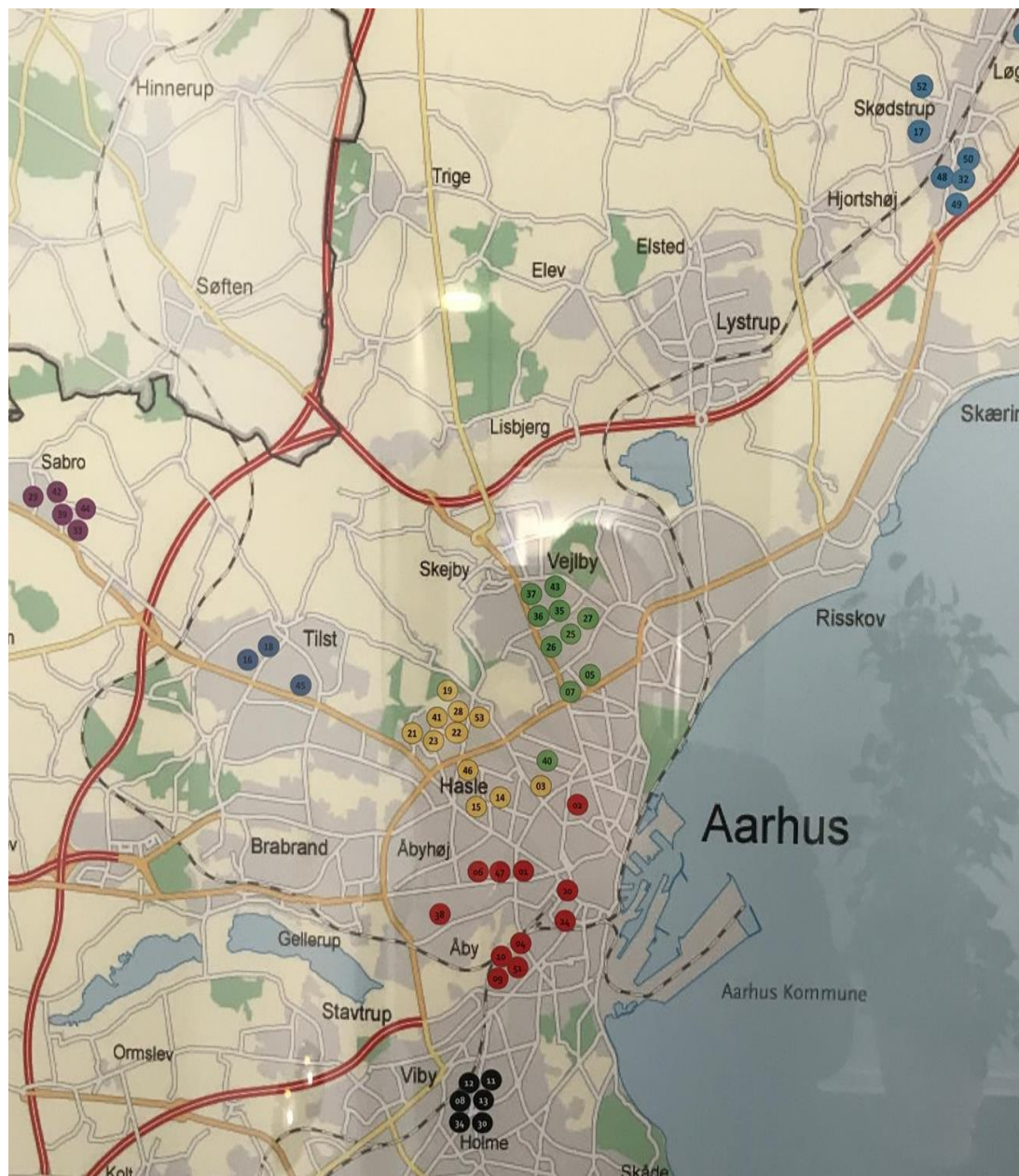


Der arbejdes videre med oplæg på 8 driftsområder til servicering/pleje af organisationens 52 afdelinger.

På følgende sider ses de enkelte driftsområder.







### **Sabro:**

Afd. 29, 33, 39, 42, 44, (BKÅ, 4 afd.) - 367 boliger  
Medarb. Michael, Frank, Dennis (Kristian)

### **Skødstrup:**

Afd. 31, 32, 48, 49, 50, 52 (17) - 396 boliger  
Medarb. Tommi, Torben, Morten

### **Nord:**

Afd. 5, 7, 25, 26, 27, 35, 36, 37, 43 - 592 boliger  
Medarb. Claus, Poul, Michael, Jan K, Jan M, Jacob

### **Herredsvang:**

Afd. 19, 21, 22, 23, 28, 41, 46, 53, Kulturhuset - 535 boliger  
Medarb.: Niels, Martin, Michael, Kaj, Dorthe, Peter

### **Frydenlund/Tilst:**

Afd. 14, 15, 16, 18, 45, 81, 82 - 663 boliger  
Medarb. Sten, Torben, Ib, Ove, Morten, Steen,  
Flemming 25. t., Michael, Helle

### **Midt:**

Afd. 1, 2, 3, 6, 20, 24, 38, 40, 47 - 386 boliger  
Medarb.: Søren, Peter, Karsten, Jens

### **Viby:**

Afd. 8, 11, 12, 13, 30, 34 - 367 boliger  
Medarb. Gordon, Per, Dorte

### **Langenæs:**

Afd. 4, 9, 10, 51 - 276 boliger  
Medarb. Torben, Preben, Frank

# Drift af afdelinger



Driftssamarbejder fortsætter som de er på nuværende tidspunkt :

Viby – 367 boliger

Afdeling 8, 11, 12, 13, 30, 34

3 Ejendomsfunktionærer



Sabro – 361 boliger

Afdeling 29, 33, 39, 42 ,44 (BKÅ 4 afdelinger)

4 Ejendomsfunktionærer



Skødstrup – 396 Boliger

Afdeling 31, 32, 48, 49, 50, 52

3 Ejendomsfunktionærer



# Drift af afdelinger



Driftssamarbejder fortsætter med minimale ændringer:

Langenæs – 276 boliger

Afdeling 4, 9, 10, 51

3 Ejendomsfunktionærer



Midt – 386 boliger (inkl. Åbyhøj og lidt i 8200)

Afdeling 1, 2, 3, 6, 20, 24, 38, 40, 47

4 Ejendomsfunktionærer





# Drift af afdelinger



Driftssamarbejder med væsentlige ændringer

Herredsvang – 535 boliger

Afdeling 19, 22, 41, 46

6 Ejendomsfunktionærer

Udover ovenfor nævnte boliger administreres:

Kulturhuset Herredsvang

Grundejerforeningen Herredsvang (Torv mv.)

2 institutioner

Fælleshus (som deles med BKÅ)

Varmecentralen, Aarhus Vest

Ny afdeling på Sandkåsvej i 2019 (ca. 130 boliger)



# Drift af afdelinger



Driftssamarbejder med væsentlige ændringer

Frydenlund / Tilst – 663 boliger

Afdeling 14, 15, 16, 45

9 Ejendomsfunktionærer



Udover ovenfor nævnte boliger administreres:

11 institutioner (10 for Fællesadministrationen)

125 garager (For Fællesadministrationen)



# Drift af afdelinger



Driftssamarbejder med væsentlige ændringer

Nord – 592 boliger

Afdeling 5, 7, 25, 26, 27, 35, 36, 37, 43

6 Ejendomsfunktionærer



# AlmenBo Aarhus



**På de næste sider ses en mere overordnet tidsplan samt hvilke personer der forventes involveret i processen.**



# AlmenBo Aarhus



## Handlingsplan – Organisationsbestyrelse

|               |      |                                                                                                                        |
|---------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. maj        | 2017 | Pålægge administration at effektivisere driften.                                                                       |
| 25. januar    | 2018 | Godkender oplæg fra administrationen omkring nye driftssamarbejder<br>Anmoder om handlingsplan til endelig godkendelse |
| 22. februar   | 2018 | Godkendelse af fremlagte handlingsplan<br>Anmoder om materiale til forelæggelse for repræsentantskabet                 |
| 22. marts     | 2018 | Behandling af oplæg til repræsentantskabet<br>Eventuelle rettelser forelægges kommende bestyrelsesmøde                 |
| 26. april     | 2018 | Endelig godkendelse af oplæg til kommende repræsentantskabsmøde<br>Fordeling af arbejdsopgaver for fremlæggelsen       |
| 24. maj       | 2018 | Fremlæggelse af godkendt handlingsplan for repræsentantskab                                                            |
| 23. august    | 2018 | Deltagelse i debat med afdelingsbestyrelser                                                                            |
| 30. august    | 2018 | Behandling af tiltag i driftsområder til opførelse af nye kontorer                                                     |
| 27. september | 2018 | Evaluering af resultat af debat med afdelingsbestyrelser                                                               |
| 20. december  | 2018 | Godkendelse af tilskud for opførelse af nye ejendomskontorer                                                           |
| 2. januar     | 2019 | Implementering                                                                                                         |
| 30. juni      | 2019 | Tilfredshedsundersøgelse af tiltag samt behandling af evt. nøgletal                                                    |



# AlmenBo Aarhus

## Tidsplan - Afdelingsbestyrelser



|           |      |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Februar   | 2017 | Temaaften - Effektivisering i driften                                                                                                                                                                                                            |
| Maj       | 2017 | Lovkrav at effektivisere i driften.                                                                                                                                                                                                              |
|           | 2017 | Debat i afdelingsbestyrelser og i samarbejde med inspektører, Ejd.funkt.                                                                                                                                                                         |
| Maj       | 2018 | Fremlæggelse af godkendt handlingsplan for repræsentantskab<br>Debat samt fremlæggelse af tidsplan                                                                                                                                               |
| Maj       | 2018 | Informationsskrivelse til samtlige afdelingsbestyrelser<br>- Primært fokus på områderne Nord, Herredsvang, Frydenlund/Tilst<br>- Sekundært fokus på områderne Midt og Langenæs<br>- Mindre fokus i denne omgang omkring Sabro, Skødstrup og Viby |
| Juni      | 2018 | Deltagelse i debat med afdelingsbestyrelser<br>Oprettelse af arbejdsgrupper                                                                                                                                                                      |
| August    | 2018 | Arbejdsgrupper mødes                                                                                                                                                                                                                             |
| September | 2018 | Evaluering af resultat af debat med afdelingsbestyrelser<br>Forelæggelse af ændringer for afdelingsmøderne                                                                                                                                       |
| Oktober   | 2018 | Oprette tidsplan/handlingsplan for tiltag                                                                                                                                                                                                        |
| Januar    | 2019 | Implementering (Hvis vi kan nå det )                                                                                                                                                                                                             |
| Juni      | 2019 | Tilfredshedsundersøgelse af tiltag samt behandling af evt. nøgletal                                                                                                                                                                              |

# AlmenBo Aarhus



De kritiske/bekymrende spørgsmål i forhold til :



Service

Økonomi

Indflydelse



Det har vi prøvet og  
Det virkede ikke ☹

# AlmenBo Aarhus



## Bekymringer i forhold til service !

Forringes serviceniveauet ?

Får vi lavet det samme i afdelingen ?

Er det den samme ejendomsfunktionær der kommer i vores afdeling ?

Kommer det til at tage længere tid at få lavet ting i boligerne ?

Hvad siger vore ejendomsfunktionærer ?,  
skal der afskediges ?

Mister vi nærhed ?



**LIGE TIL ROTTEHULLET**

Alle landets viceværter risikerer nu at miste deres arbejde på grund af den nye hjemmeservice-ordning. (Tegning: Jesper Deleuran).

# AlmenBo Aarhus



## Bekymringer i forhold til økonomi !

Bliver huslejen billigere for afdelingerne ?

Giver I garanti for at effektiviseringen virker ?

Kommer vores maskinpark til at køre i andre afdelinger ?

Hvis der skal laves nye, større kontorer,  
hvem betaler så for disse investeringer ?

Hvad siger BL til disse effektiviseringstiltag ?

Hvad gør de andre organisationer i Aarhus ?



# AlmenBo Aarhus



## Bekymringer i forhold til indflydelse !

Hvem bestemmer afdelingens vedligeholdelsesniveau ?

Skal vi nu til at samarbejde med andre afdelingsbestyrelser ?

Hvem bestemmer hvor de nye fælleskontorer skal være ?

Kan vi stadig have et tæt samarbejde med vores ejendomsfunktionærer ?

Skal vi efterfølgende sammenlægges ?

Vi vil ikke være med, kan vi sige det ?





# AlmenBo Aarhus



## Lad os åbne op for debatten....

