

Boligselskabet Strandparken – Effektiv drift

Kære bestyrelsesmedlemmer,

Følgende er en kort gennemgang af driftsprojektet i Strandparken. Der evalueres på processen og på de fastsatte målsætninger og handlinger, herunder økonomi og beboerundersøgelse.

Materialet danner grundlag for gennemgangen på dialogmødet den 9. september 2015 i Strandparken.

Vedhæftet findes Forsøgsbeskrivelsen, som projektet har taget udgangspunkt i.

Indhold

| | |
|---|---|
| Fakta | 2 |
| Indledende proces..... | 2 |
| Målsætninger, strategi/handleplan og resultat..... | 4 |
| Uddybende om proces, organisering og beboertilfredshed..... | 5 |
| Proces – hvad mener medarbejderne | 5 |
| Organisering..... | 6 |
| Økonomi | 6 |
| Beboertilfredshed | 6 |

Fakta

| | |
|---|------------------------------------|
| Antal lejemål | 604 |
| Antal boligafdelinger | 8 |
| Antal fastansatte (normering) | 7 |
| Antal deltidsansatte og sommer afløsere | 0 (i udgangspunktet) |
| Grønne arealer | 77 % (ca. 116.500 m ²) |

Indledende proces

Processen omkring driftsprojektet startede op i efteråret 2013. De indledende øvelser indebar, at der blev lavet en forundersøgelse samt afholdte workshops med henholdsvis beboerdemokrati og medarbejdergruppe. Workshoppen med beboerdemokratiet havde til formål at få sat mål op for en effektivisering af driften, hvor workshoppen for medarbejderne handlede om, hvilke handlinger og strategier der skulle iværksættes for at nå målene.

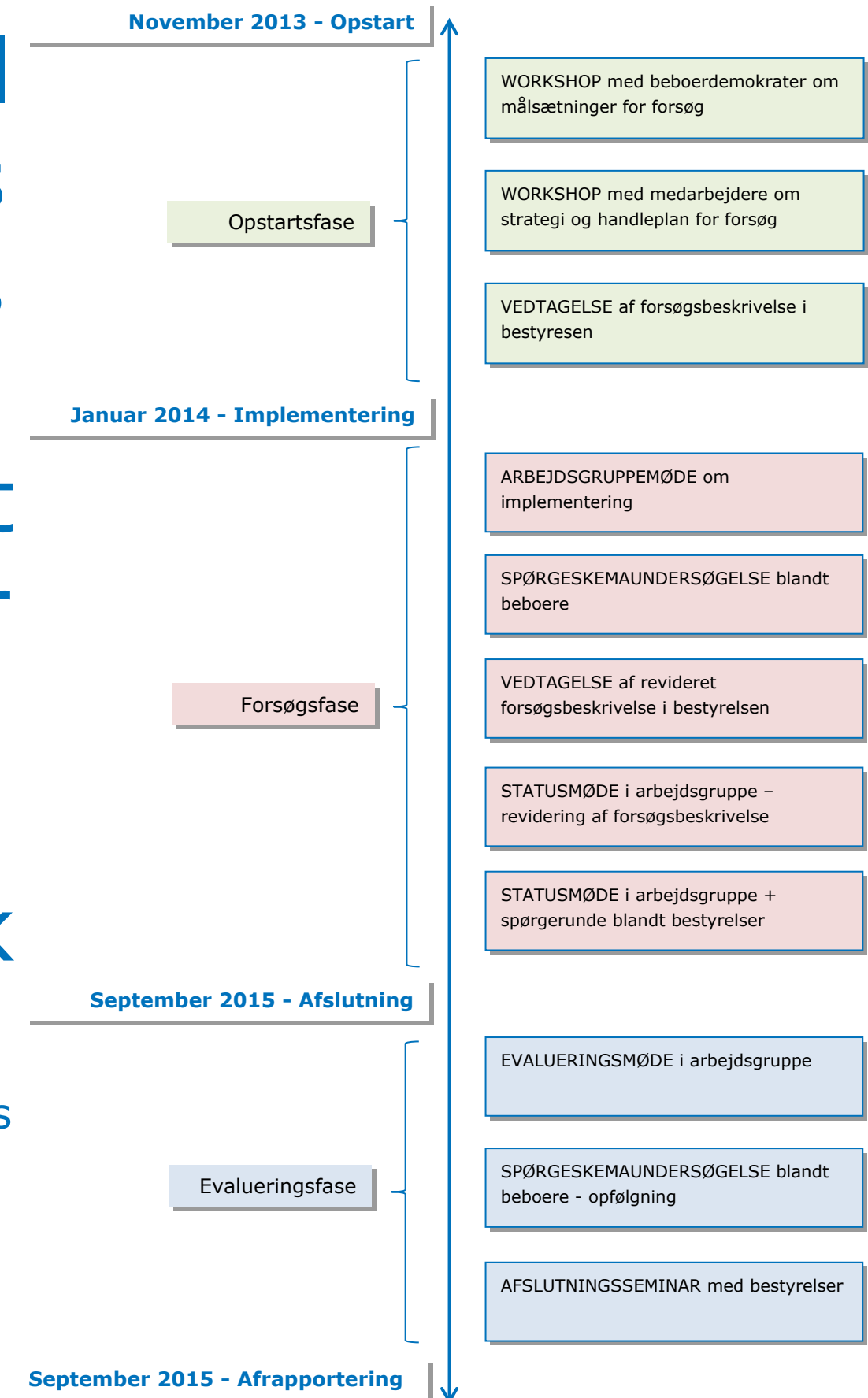
På baggrund af de to workshops blev der lavet et forslag til en forsøgsbeskrivelse, som efterfølgende blev godkendt på et organisationsbestyrelsesmøde i november 2013 (forsøgsbeskrivelsen er vedhæftet i e-mailen).

I december blev der udsendt en spørgeskemaundersøgelse til samtlige beboere i Strandparken, som omhandlede beboernes tilfredshed med den daglige drift, de grønne områder, driftspersonalet mv.

På baggrund af den indledende proces blev forsøget igangsat per 1. januar 2014. Efter det første kvartals statusmøde med driftsforretningsfører og ejendomsmester blev det klart, at omlægningerne i driften var mere krævende end umiddelbart antaget, hvorfor man udskød enkelte målsætninger.

Således godkendte bestyrelsen en revideret forsøgsbeskrivelse i foråret 2014.

Boligselskabets Strandparken Procesen kort



Målsætninger, strategi/handleplan og resultat

| MÅLSÆTNING | STRATEGI/HANDLEPLAN | RESULTAT |
|--|---|---|
| <p>5 % besparelse på lønudgifter – konto 114</p> | <p>Sommerhjælpen afskaffes (der er samtidig ansat en kontomedarbejder, hvorfor besparelsen ender på 5 % og ikke 15 %).</p> <p>Driften organiseres i fremtiden på tværs af selskabets afdelinger, hvilket vil medføre en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne.</p> <p>Det grønne arbejde organiseres ved hjælp af planlægningsværktøjer, som sikrer, at fælles driften kan dække alle områder også i sommerferieperioden – værktøjerne består af aktivitetslister for hver afdeling samt årshjul for det samlede selskab. Værktøjerne anvendes af ledelsen i planlægning og styring af arbejdsopgaver.</p> <p>Der samarbejdes om en række opgaver på tværs af afdelingerne, som tidligere er blevet løst i de enkelte afdelinger af en fast medarbejder.</p> | <p>Opnået</p> <p>Fælles drift implementeret.</p> <p>Planlægningsværktøjer i anvendelse.</p> <p>Samarbejde om større opgaver på tværs af afdelinger.</p> |
| <p>Indtægt på salg af maskiner – konto 115</p> | <p>Den fælles maskinpark udnyttes i højere grad på tværs af de grønne områder – særligt større maskiner (græsslåning, snerydning, fejmaskiner etc.).</p> <p>Behovet for maskiner vurderes ift. en omorganisering af driften samt udarbejdelsen af en arbejdsplan for fælles driften i sommerhalvåret 2014.</p> <p>Overflødige maskiner sælges i sidste kvartal af 2014.</p> | <p>Ikke fuldt opnået</p> <p>Den fælles maskinpark udnyttes i øget grad på tværs.</p> <p>Behovet for maskiner er vurderet og maskiner, som kan undværes er sat i garage som reserve.</p> <p>Der er ikke solgt maskiner fra.</p> |
| <p>30 % besparelse på istandsættelse af flytteboliger</p> | <p>BDK's indkøbsafdeling sætter istandsættelse af flyttelejligheder i udbud.</p> <p>Udbuddet sker i samarbejde med Engparken.</p> | <p>Opnået - 25 % (malerydelser) 38 % (gulventreprise)</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | | Offentligt udbud er gennemført og besparelsen opnået – der er sparet 25 % på malerydelser og 38 % på gulventreprise. |
| 10 % besparelse på trappevask/rengøring – konto 114 | Trappevask og rengøring sættes i udbud – udbuddet gennemføres på samme måde som flyttelejligheder. | Opnået – 23 % Offentligt udbud gennemført og besparelsen opnået: 23 % |
| 5 % besparelse på VVS og tømreropgaver | <p>Baseret på kompetencer i medarbejdergruppen (blikkenslager og tømrer) vurderes det, at man i kraft af fælles drift på tværs af afdelingerne kan nedbringe udgifterne til opgaver indenfor to håndværksområder - tømrer og blikkenslager ved at udnytte fagligheden på tværs af afdelinger.</p> <p>Medarbejderne med kompetencer indenfor VVS og tømrerarbejde løser opgaver på tværs af afdelingerne, som tidligere er blevet løst af eksterne håndværkere.</p> <p>VVS-arbejde sættes i udbud med hjælp fra BDK's indkøbsafdeling.</p> | Ikke opnået Kompetencer bliver sat i spil på tværs af afdelinger, men implementeringen af ny drift har trukket en del ressourcer. Målsætningen udsættes, og forventes gennemført i løbet af 2015. Udbuddet er ikke gennemført – det forventes at blive gennemført i løbet af 2015. |
| Øget kvalitet i beboerservicen – tilfredshed øges med 5 % | <p>Der udarbejdes serviceaftaler med afdelingerne i Strandparken – Serviceaftalen er en oversigt over samtlige opgaver, som en afdelingsbestyrelse ønsker løst. Det er således en kontrakt som både driften og beboerdemokraterne forholder sig til, og som fornyes en gang om året.</p> <p>Der udarbejdes klare arbejdsgange for besvarelse og handling i forbindelse med beboerhenvendelser.</p> <p>Der gennemføres opfølgende beboerundersøgelse i 2015.</p> | Ikke fuldt opnået Serviceaftaler er udarbejdet for alle afdelinger. Aktivitetslister og årshjul er udarbejdet og implementeret i det daglige arbejde. Målsætningen er ikke fuldt opnået, da tilfredsheden ikke er steget. |

Uddybende om proces, organisering og beboertilfredshed

Proces – hvad mener medarbejderne

I marts 2014 blev opstartsfasen evalueret i samarbejde med den lokale ejendomsmester samt Boligkontorets driftsforretningsfører. Den ledende ejendomsfunktionær bemærkede på dette møde, at han oplevede, at der var en del utilfredshed med den indledende proces blandt ejendomsfunktionærerne, da de havde oplevet effektiv drift som et ovenfra kommende tiltag, hvor deres indflydelse har været begrænset. Desuden blev den ledende ejendomsfunktionær udpeget som daglig koordinator og leder i forbindelse med forsøget, hvorfor der også var en tilvænningsperiode ift. det at have en daglig leder i lokalområdet.

Første kvartal gik således med at få medarbejderne med på sporet.

Forandringerne i løbet af året i forhold til det daglige arbejde har været mærkbare, og det har resulteret i, at nogle medarbejdere har opsagt deres stillinger. Det vil ofte være tilfældet ifm. større organisatoriske omlægninger. Det har givet udfordringer for ledelsen ift. planlægning og styring af driftsopgaver og ansvarsfordeling.

Fra 1. oktober 2015 vil der igen være fuld bemanning.

Organisering

At etablere en fleksibel og homogen drift på tværs af boligafdelingerne i Strandparken kræver at fokus rettes på ledelse og opgavestyring.

Det første år af fællesdriftens levetid har der været mange læringspunkter, som kan danne grundlag for mere stabilitet i opgaveløsningen i løbet af år 2.

Fælles driften er lykket med at nedbringe udgifterne på konto 114 ved at afløse på tværs. Dog er der plads til forbedringer ift. øget styring og planlægning, så kvaliteten fastholdes.

Økonomi

I forhold til økonomi er man i driften nået i mål med de besparelser, man havde sat som mål med undtagelse af konto 115 ift. at tage flere VVS- og tømreropgaver ind i huset. Besparelserne er hovedsageligt fundet på konto 114, ligesom man på konto 119 ser et fald i udgifter til diverse poster ifm. drift, kontorhold mm.

Resultatet af indsatserne har betydet, at man har kunnet holde huslejen i ro, hvilket direkte afspejler sig i beboernes holdning til huslejeniveauet.

På mødet den 9. september gennemgås de konkrete besparelser.

Beboertilfredshed

Der er i forbindelse med driftsprojektet blevet gennemført to tilfredshedsundersøgelser blandt samtlige beboere i Strandparken. Den første undersøgelse blev gennemført december 2013 og den opfølgende undersøgelse blev gennemført i august 2015.

Forskellen på årstiden kan have indflydelse på beboernes besvarelser omkring fællesarealerne, da der er stor forskel på pasningsbehovet i vinter- og sommerhalvår.

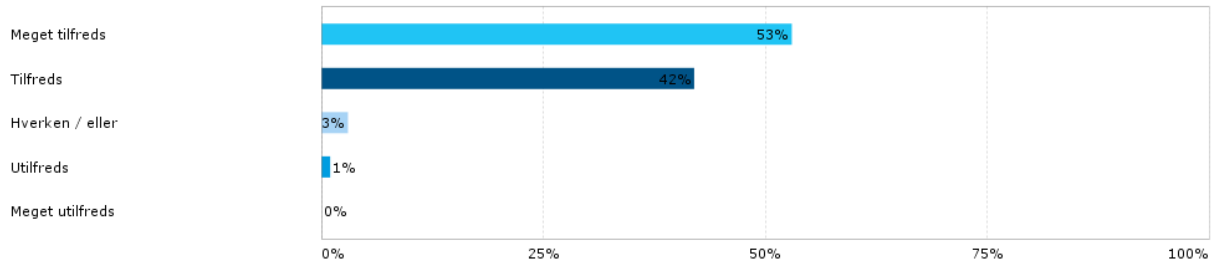
Det generelle resultat af en sammenligning af de to undersøgelser er, at den generelle tilfredshed med at bo i Boligselskabet Strandparken fortsat er meget høj – over 90 % af beboerne er tilfredse med at bo i området.

Angående pasningen af fællesarealer samt den generelle tilfredshed med driftspersonalet er faldende – dog er det stadig et stort flertal, der er tilfredse.

Angående holdningen til beboernes tilfredshed med huslejeniveauet er der i 2015 71 % af beboerne, der svarer, at huslejen er tilpas, hvor det i 2013/14 kun var 49 % af beboerne, som mente, at huslejen var tilpas.

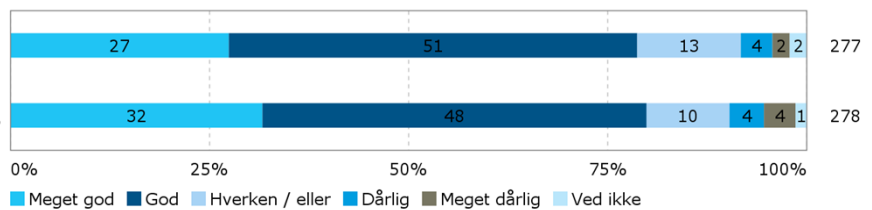
2013/2014:

Hvor tilfreds eller utilfreds er du med at bo i dit boligområde?



Hvad er din generelle oplevelse af driftpersonalet i din boligafdeling?

Synes du, at personalet generelt er gode eller dårlige til at passe fællesområderne i dagligdagen?

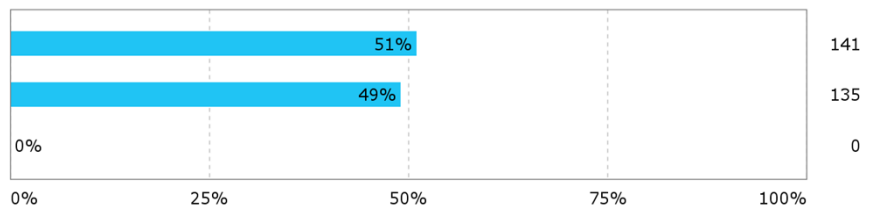


Hvordan vurderer du din husleje?

For høj

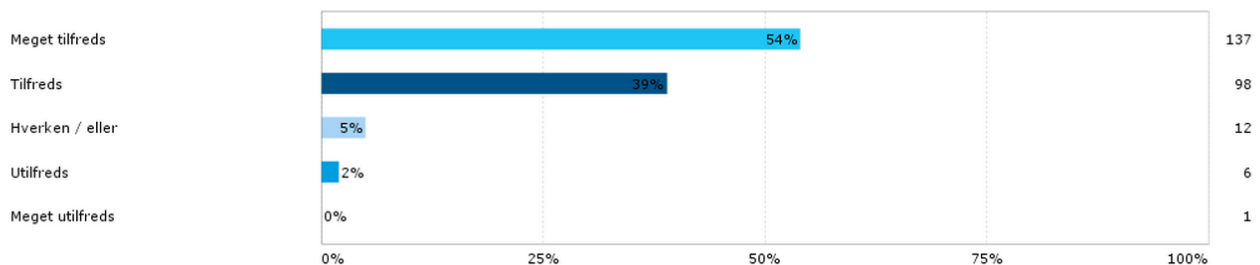
Tilpas

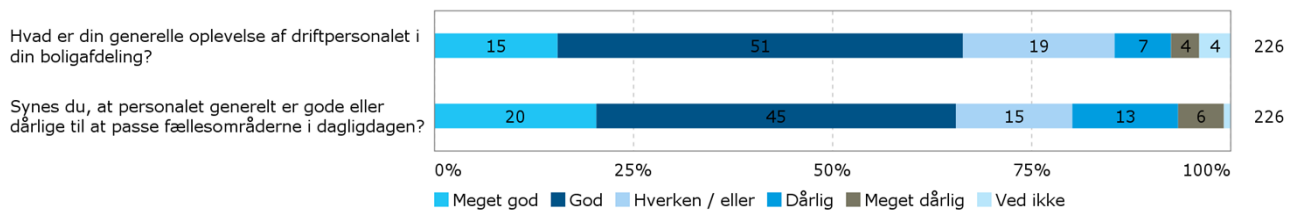
For lav



2015:

Hvor tilfreds eller utilfreds er du med at bo i dit boligområde?





Hvordan vurderer du din husleje?

