

Effektiviserings- dagsorden frem mod 2026



På tegnebrættet ...

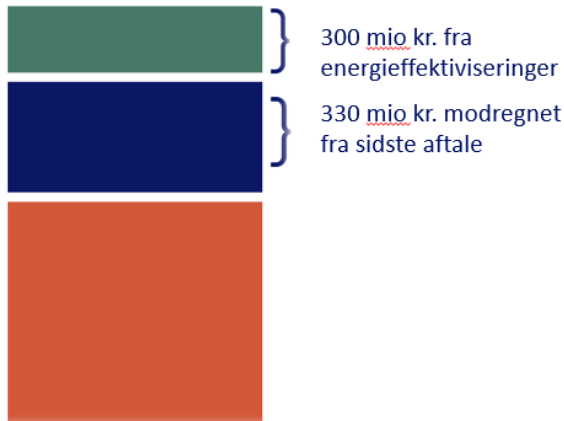
BL

- | | |
|----|---|
| 01 | Rammer og vilkår
– de siger reglerne, hvem har hvilke opgaver og ansvar |
| 02 | Opfølgning på tallene fra <u>DriftensDag</u> |
| 03 | Benchmarking og effektivitetstal
– vi kan ikke komme uden om tallene, så hvad gør vi så? |
| 04 | <u>"Insourcing"</u> – Outsourcing" – hvad er status hos jer? |
| 05 | Driftens Søjler – "Værktøjskassen"
– hvad skal tages i brug frem mod 2026 |

Mere effektiv drift – "Pas på huslejen" **BL**

2021-2026: Nyt effektiviseringsmåltal

1,8 mia. kr.



- Ny kollektiv målsætning
- Mereeffektiviseringen fra tidligere aftale modregnes
- Særsomt bidrag fra energieffektiviseringer
- Særligt fokus på afdelinger med lav effektivisering (20 pct.) og indkøb

BL DANMARKS ALMENE BOLIGER

Konto til brug for benchmarking

- 109: Renovation
- 110: Forsikringer
- 111: Energiforbrug
- 112.1: Administrationsbidrag
- 114: Renholdelse
- 115: Vedligeholdelse
- 117+121+122: Istandsættelse ved fraflytning, netto-udgift + henlæggelser

Organisationsbestyrelsens ansvarsområder

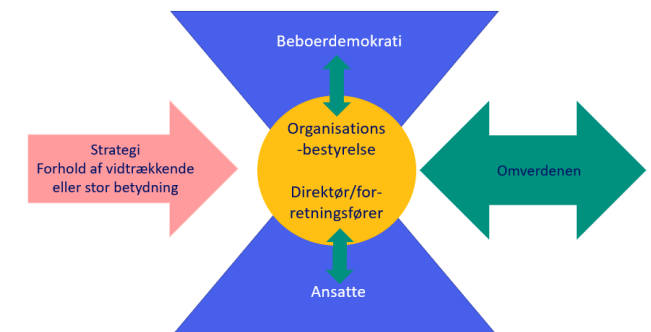
Boligorganisationens målsætninger

- Boligorganisationen skal sikre en **forsvarlig og effektiv drift** af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder udøve god økonomistyring og egenkontrol og løbende fremme kvalitet og effektivitet.
- Boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger er **økonomisk og socialt velfungerende** og fysisk fremstår i **god og tidssvarende standard**.
- Boligorganisationen skal i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger tilstræbe at få **mest mulig værdi for de investerede midler**. Byggeriet skal have en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet. Omkostninger og husleje skal samtidig holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres formål.
- Boligorganisationen skal ved udlejning af boliger **tilgodese grupper**, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår. Derudover skal en **varieret beboersammensætning** søges fremmet.
- Boligorganisationens ledelse skal udvise **god ledelsesskik** og arbejde for at fremme **et velfungerende beboerdemokrati**.
- Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal gennem etablering af **samarbejde og indgåelse af aftaler** arbejde for at realisere lovens formål og målsætninger. Boligorganisationen og kommunalbestyrelsen skal i nødvendigt omfang **koordinere deres indsats** i det enkelte boligområde med andre relevante parter.

God Almen Ledelse

VIDENSBLAD Strategi og retning 21. juli 2021	VIDENSBLAD Renovering og byggeri 07. juli 2021	VIDENSBLAD Et stærkt beboerdemokrati 07. juli 2021
VIDENSBLAD Samarbejde og dialog 06. juli 2021	VIDENSBLAD Organisationsbestyrelsens ansvar 06. juli 2021	VIDENSBLAD Effektiv drift og administration 07. juli 2021

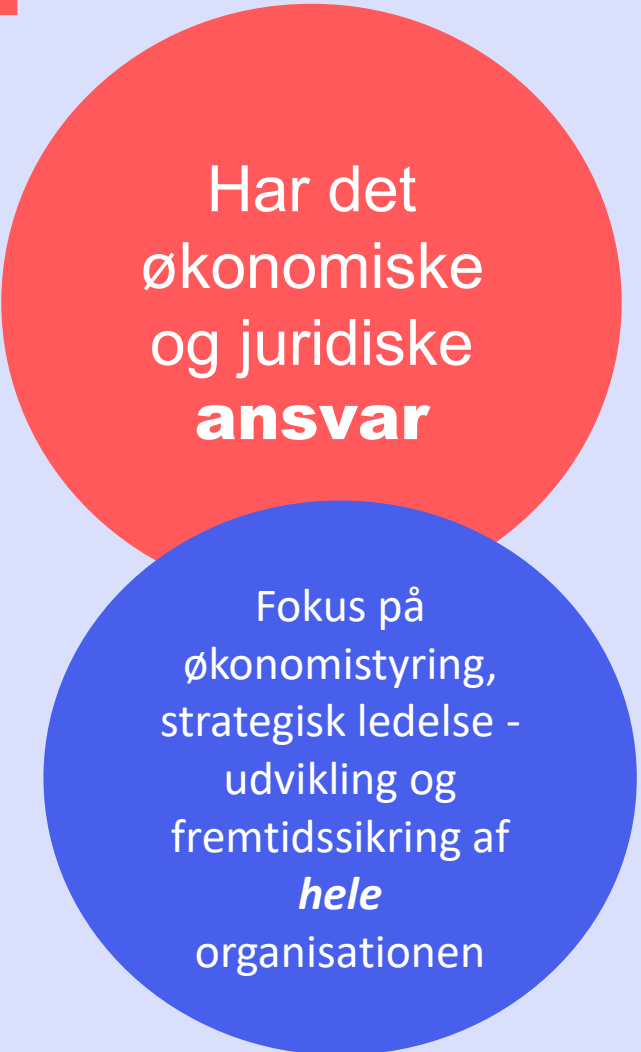
Det fælles ledelsesrum "timeglas-modellen"



Formelt ansvar

Organisationsbestyrelsen

- ”Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. ” (Driftsbekendtgørelsens § 12)
- Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at den organiseres og tilrettelægges effektivt, samt for at udlejning, budgetlægning, regnskabsaflæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de regler, der gælder herfor



Har det
økonomiske
og juridiske
ansvar

Fokus på
økonomistyring,
strategisk ledelse -
udvikling og
fremtidssikring af
hele
organisationen

Revision = ledelsestjek

Forvaltningsrevisionens fokusområder

- **Sparsommelighed:** Er udgifterne rimelige, hensigtsmæssige og sparsommelige nok ift. boligorganisationens egen målsætning om kvalitet, serviceniveau m.v.
- **Produktivitet:** Er de enkelte administrative opgaver udført ved hjælp af så få ressourcer som muligt?
- **Effektivitet:** Har den administrative praksis været effektiv i forhold til at nå de opstillede mål?

- Revisionen er et tjek på 'god almen ledelse' i praksis:
 1. Finansiell revision: Fokus på regnskabet
 2. Forvaltningsrevision: Fokus på styringen af selskabet
- Bestyrelsen bør spørge ind til tal, ændringer og opmærksomhedspunkter – og ikke automatisk og passivt forlade sig på, at alt er i orden – Det er vigtigt at forstå 'sidste side', hvor revisorens opmærksomhedspunkter står (revisionsprotokollen).
- Bestyrelsen skal sikre sig, at eventuelle kritiserede forhold bringes i orden – pålæg til direktøren og herefter løbende opfølgning

OPFØLGNING PÅ TALLENE FRA DRIFTENS DAG

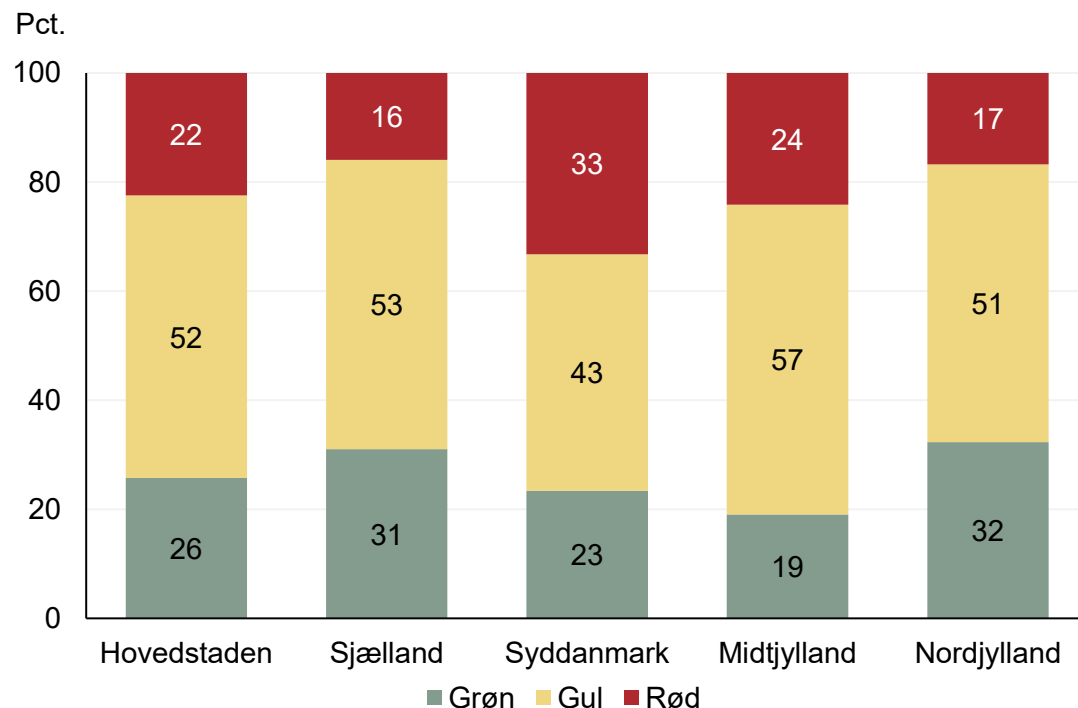
Samlet fald i
udgiftsniveau
2020

Mindre
udgiftsstigning
fra 2023-2024
(efter pristalsregulering)

Flere røde
afdelinger

Effektivitet i regionerne

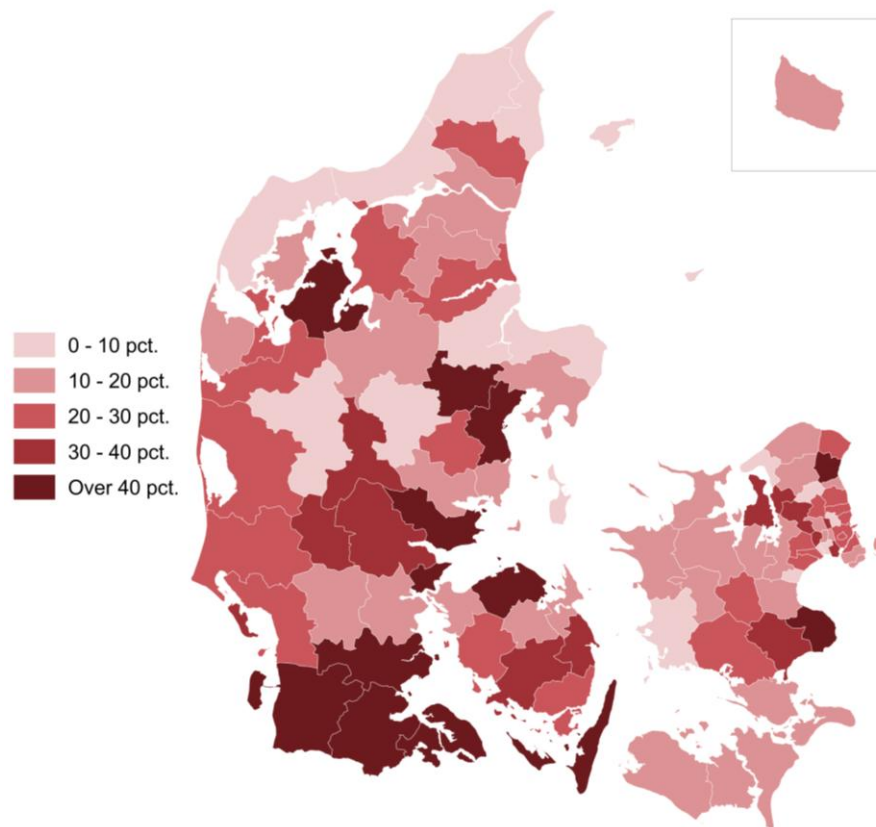
Figur 1: Andelen af røde, gule og grønne afdelinger fordelt på region i 2024



- Region Syddanmark er med 33 pct. den region med størst hyppighed af røde afdelinger
- Region Nordjylland og Region Sjælland er de regioner med lavest hyppighed af røde afdelinger og samtidig også de regioner med størst andel grønne afdelinger

Røde afdelinger i kommunerne

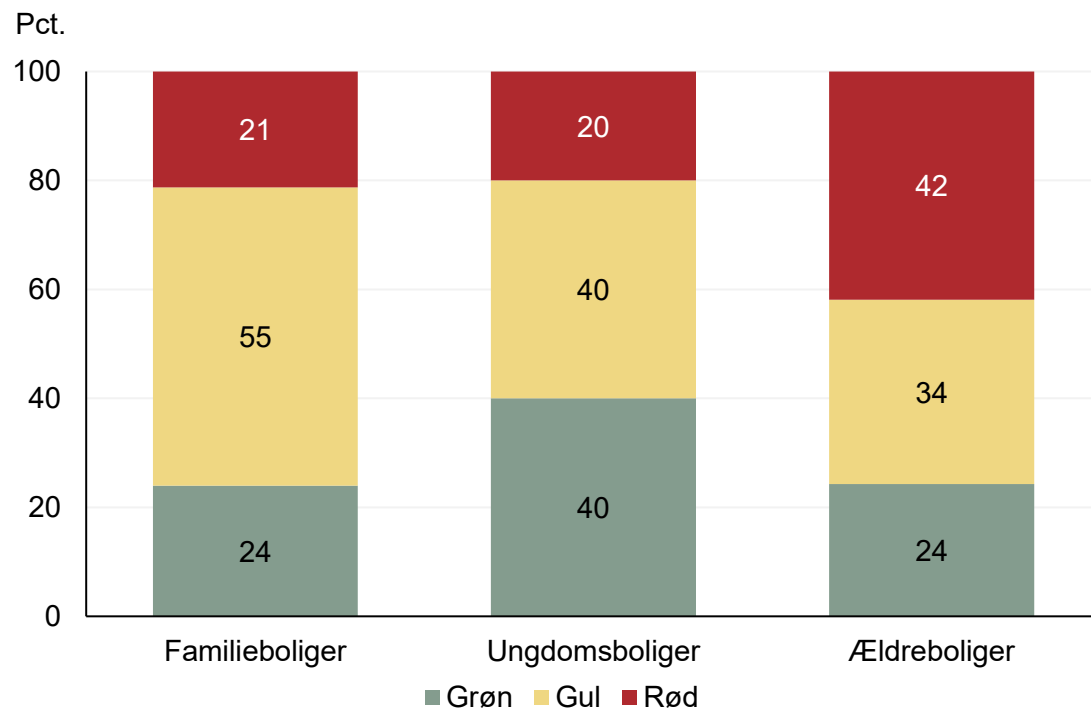
Figur 2: Andelen af røde afdelinger fordelt på kommuner i 2024



- Op til 70 pct. røde afdelinger i nogle kommuner
- Store forskelle mellem kommuner, også dem der er ved siden af hinanden
- Størst koncentration af røde afdelinger i Sønderjylland og i Stevns

Effektivitet blandt boligtyperne

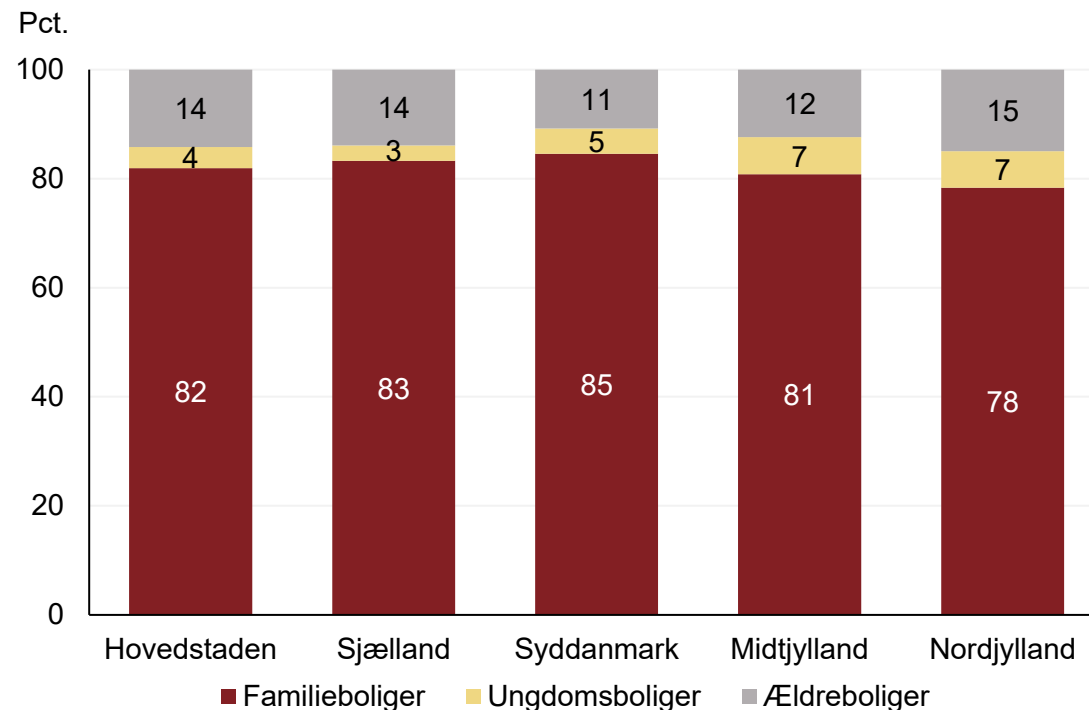
Figur 3: Andelen af røde, gule og grønne afdelinger fordelt på boligtype i 2024



- 24 pct. af ældreboligerne og familieboligerne er grønne, men der er stor forskel på andelen af røde og gule afdelinger
- 42 pct. af ældreboligafdelingerne er røde
- Ungdomsboliger er mest effektive med 20 pct. røde afdelinger og 40 pct. grønne afdelinger

Boligtyper fordelt på regioner

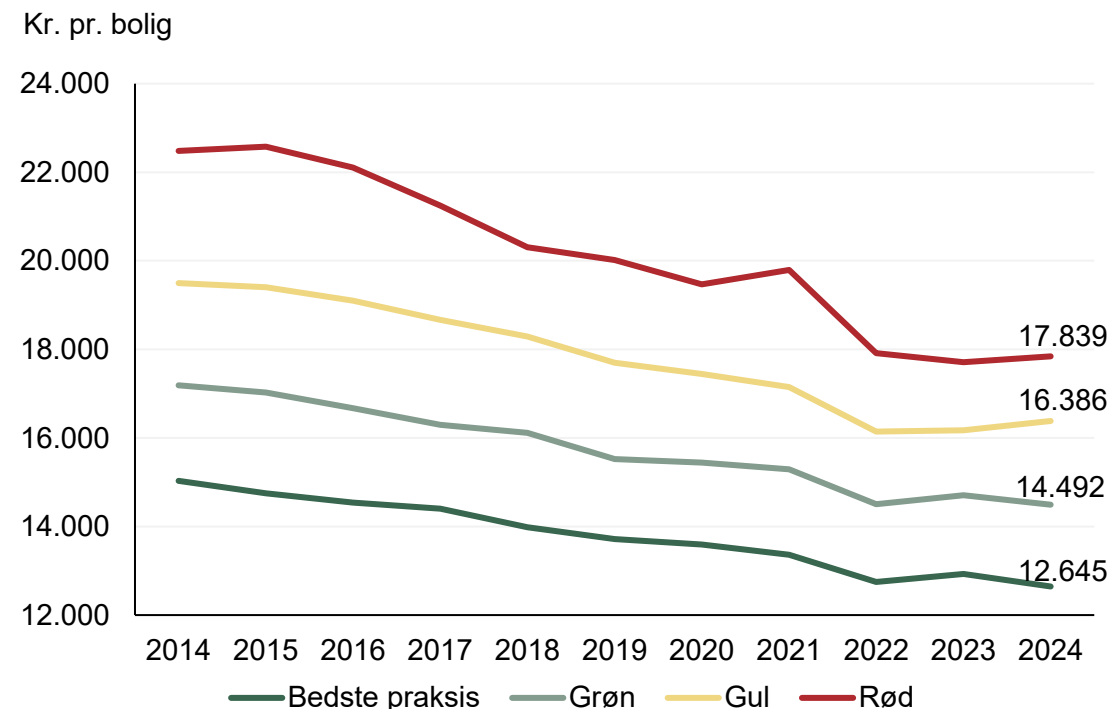
Figur 4: Andelen af ungdoms-, familie- og ældreboligaftdelinger fordelt på region i 2024



- Andelen af ældreboliger er størst i Nordjylland
- Andelen af ældreboliger er mindst i Syddanmark, som er den region med flest røde afdelinger
 - *Fordelingen af boligtyper kan ikke forklare den lave effektivitet i Syddanmark*

Udviklingen i udgifter siden 2014

Figur 5: Gennemsnitlige udgifter pr. bolig på de relevante konti* fra 2014 til 2024 fordelt på farvekategori

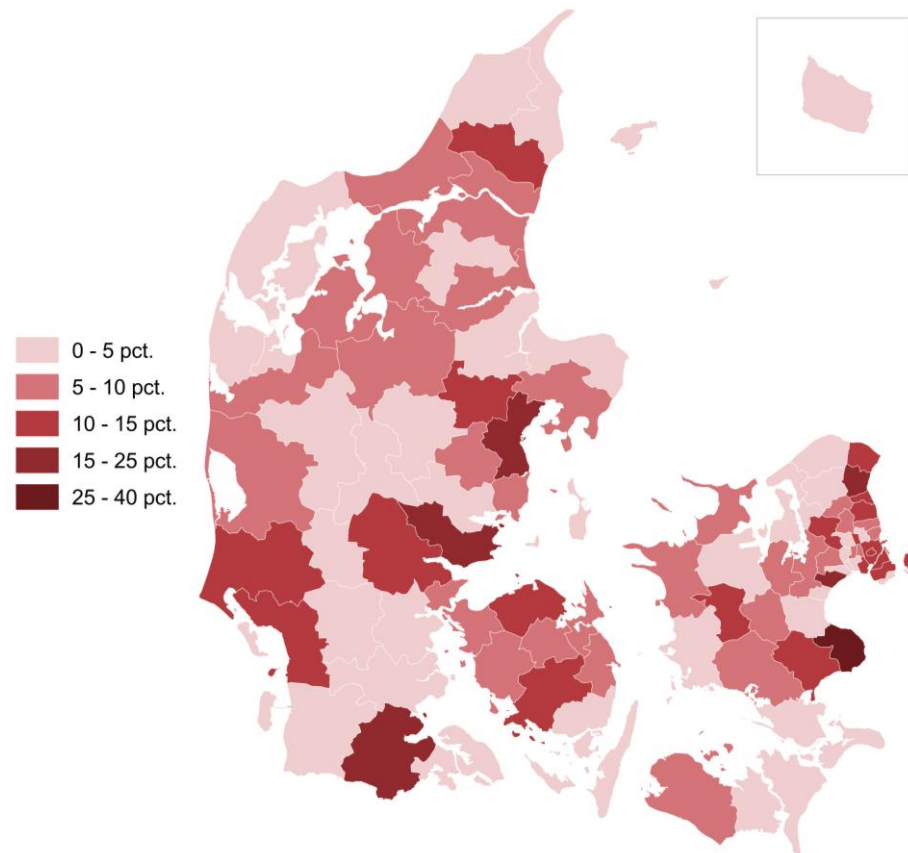


*Konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122

- Fra 2014 til 2023 er forskellene i udgifter pr. bolig mellem farvegrupperne blevet mindre, særligt forskellen mellem røde og gule afdelinger
- I 2024 er gennemsnitsudgifterne for gule og røde afdelinger steget, mens de er faldet i de grønne afdelinger og herunder blandt bedste praksis
- De faldende udgifter i "bedste praksis"-afdelingerne kan medføre, at flere afdelinger bliver røde

Nye røde afdelinger fordelt på kommune

Figur 6: Andel af kommunens afdelinger, som er gået fra gule eller grønne til røde i 2024



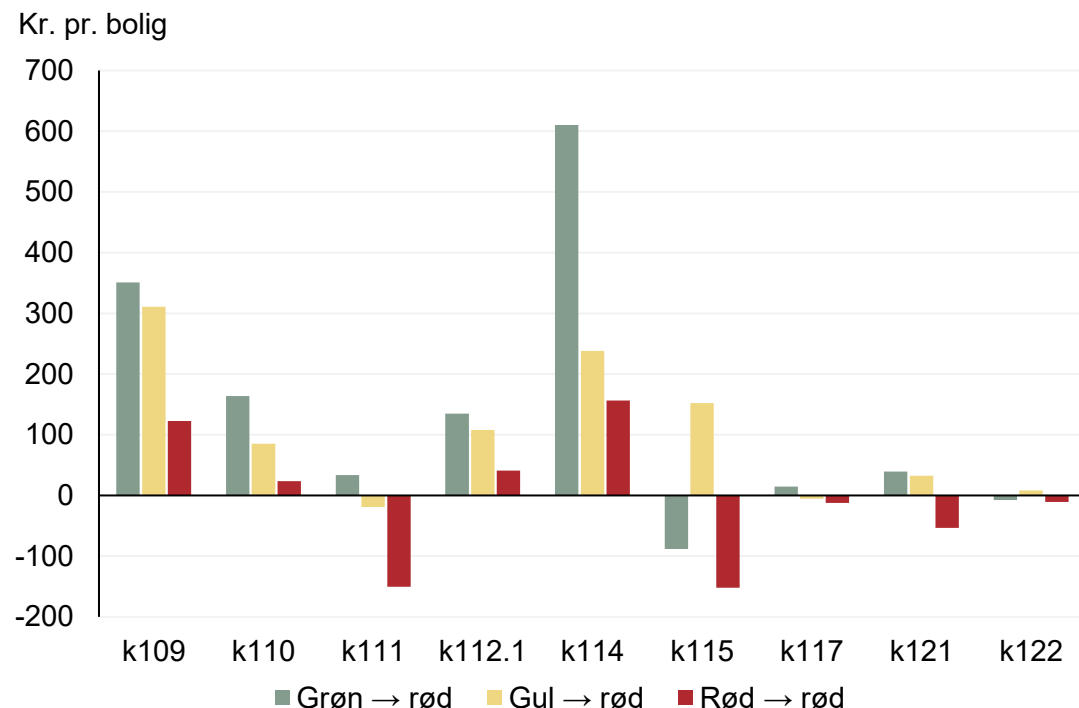
- Der er stor variation i andelen af nye røde afdelinger mellem kommunerne
- De kommuner med størst andel nye røde afdelinger er Stevns, Aarhus og Hedensted
- I Aarhus er der 107 nye røde afdelinger i 2024, og deres udgifter er især steget på konto 109



Udviklingen på de enkelte konti

Udviklingen i kontoudgifter fra 2023-2024 for røde afdelinger i 2024, fordelt på farven i 2023

Figur 7: Udviklingen i udgifter pr. bolig på de relevante konti fra 2023-2024 for røde afdelinger i 2024 fordelt på deres farvekategori i 2023



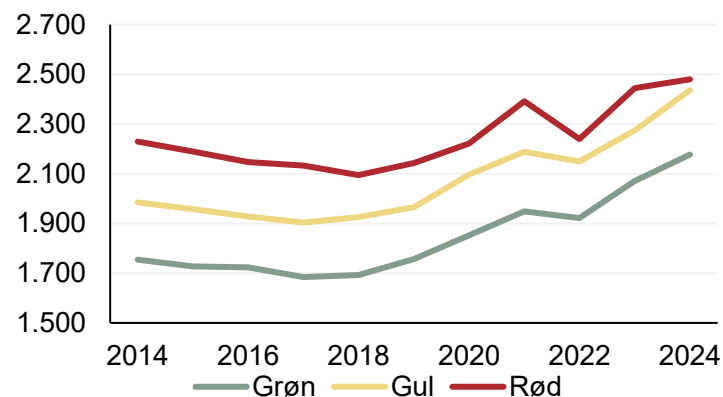
- Afdelinger, som var grønne eller gule i 2023, men som er blevet røde i 2024, har i gennemsnit haft størst stigninger på konto 109 og 114
- Derudover har der været mere moderate stigninger på konto 110 og 112.1
- Afdelinger, som var røde i 2023 og 2024 har også haft størst stigninger på konto 109 og 114 men i mindre omfang

Udvikling i kontoudgifter fordelt på farve

Figur 8.a-8.f: Udviklingen i udgifter pr. bolig fra 2014 til 2024 fordelt på farvekategori

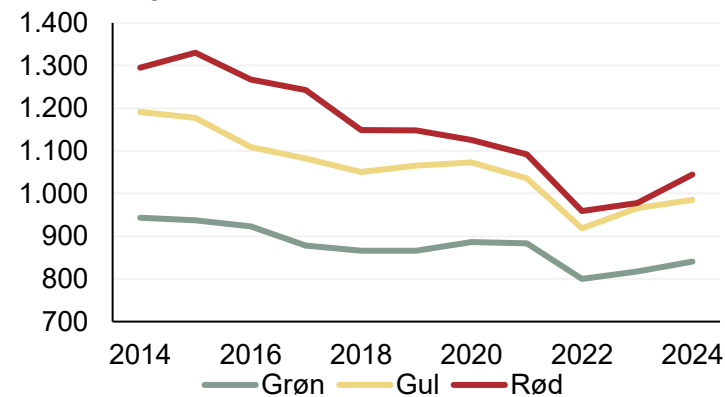
Konto 109: Renovation

Kr. pr. bolig



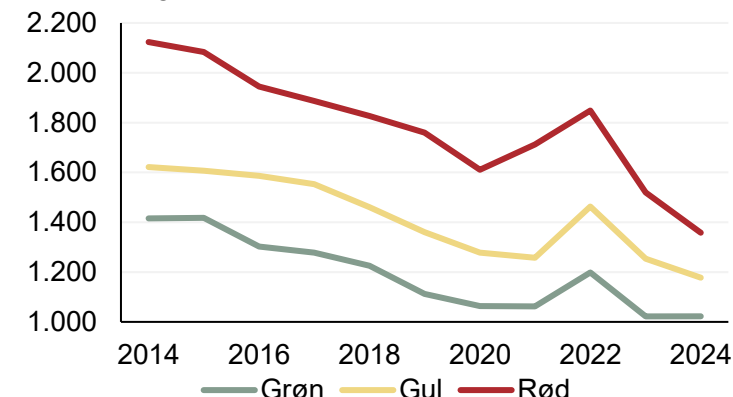
Konto 110: Forsikring

Kr. pr. bolig



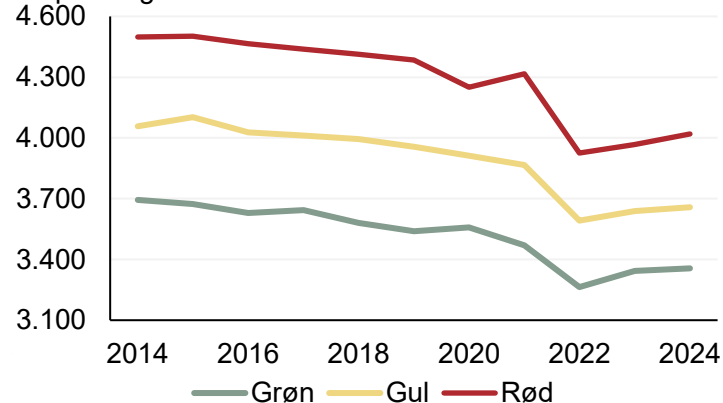
Konto 111: Energi

Kr. pr. bolig



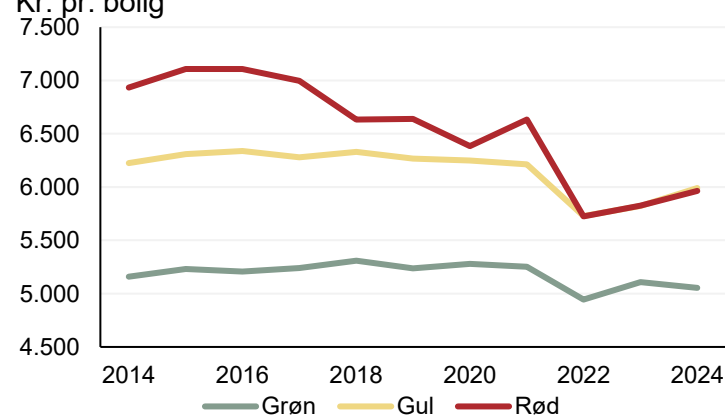
Konto 112.1: Administration

Kr. pr. bolig



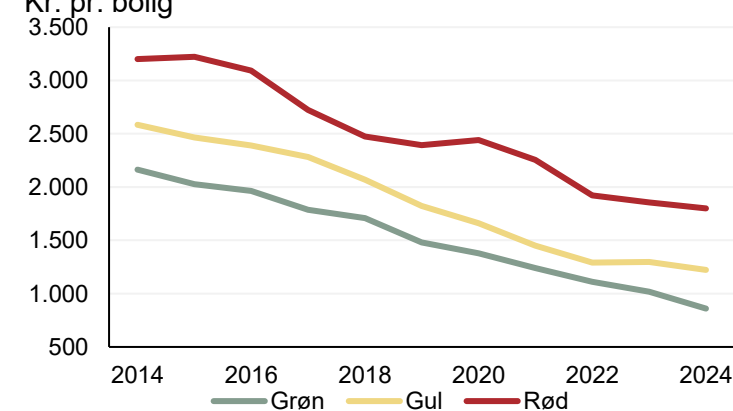
Konto 114: Renhold

Kr. pr. bolig



Konto 115: Vedligehold

Kr. pr. bolig

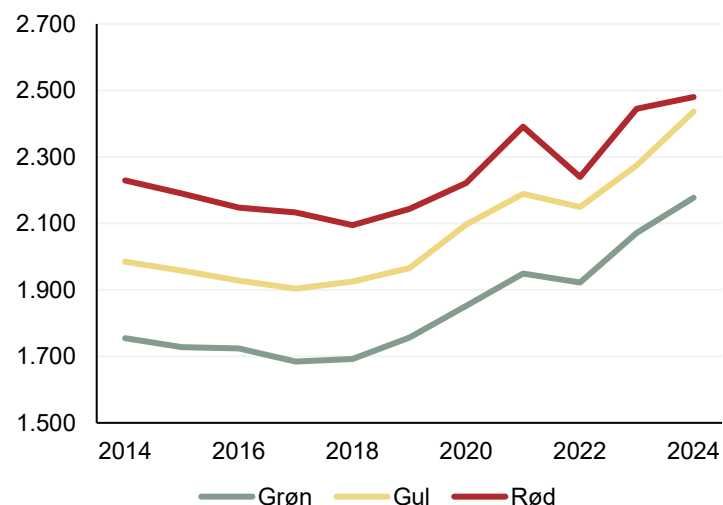


Udvikling i kontoudgifter fordelt på farve

Figur 8.g-8.i: Udviklingen i udgifter pr. bolig fra 2014 til 2024 fordelt på farvekategori

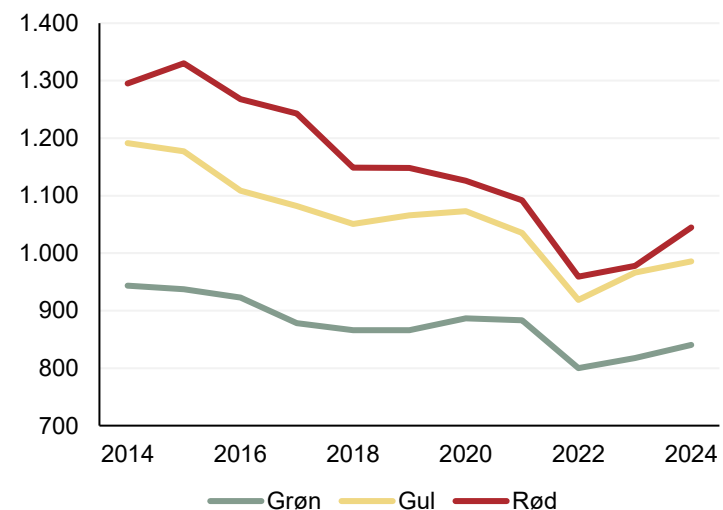
Konto 117: Istandsættelse v fraflytning mv.

Kr. pr. bolig



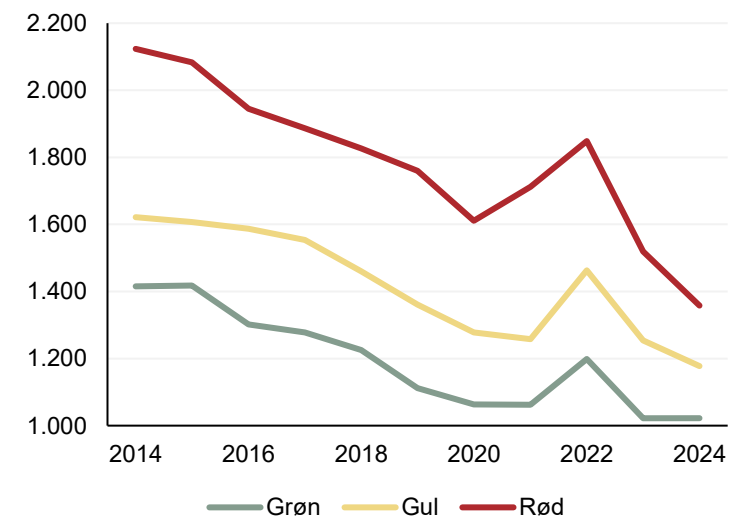
Konto 121: Istandsættelse v fraflytning, A-ordning

Kr. pr. bolig



Konto 122: Istandsættelse v fraflytning, B-ordning

Kr. pr. bolig



BENCHMARK

– NÅR VI KAN IKKE KOMME UDEN
OM TALLENE, HVAD GØR VI SÅ?

Effektiv drift = "Pas på huslejen"

BL

Organisation: 0197 Arbejdernes Andels Boligforening

LBF-nr	Navn	Antal afdelinger	Effektivitetstal	Stamdata	
				Lejemålsenheder	Gns. afdelingsstørrelse
0197	Arbejdernes Andels Boligforening	60	84	8.399	139

Afdelinger

LBF-nr	Navn	Byggeriart	Antal m ²	Udeareal m ²	Effektivitetstal
0197001	Arbejdernes Andels Boligforening: 1 Villabyen Skovbakken	Tæt/Lav	10.788	62.132	94
0197002	Arbejdernes Andels Boligforening: 2 Nordre Bydel I	Etage	2.498	1.148	68
0197003	Arbejdernes Andels Boligforening: 3 Nordre Bydel II	Etage	2.637	1.766	62
0197004	Arbejdernes Andels Boligforening: 4 Skovkanten	Etage	3.176	1.967	79
0197005	Arbejdernes Andels Boligforening: 5 Teglgården	Etage	19.179	6.647	98
0197006	Arbejdernes Andels Boligforening: 6 Ingerslevgården	Etage	12.925	2.943	100
0197007	Arbejdernes Andels Boligforening: 7 Ringkøbingvej	Etage	6.832	3.368	87
0197008	Arbejdernes Andels Boligforening: 8 Marselisgården	Etage	14.307	3.546	92
0197009	Arbejdernes Andels Boligforening: 9 Viborggården	Etage	27.717	18.030	96
0197010	Arbejdernes Andels Boligforening: 10 Skovfaldet	Tæt/Lav	2.646	7.391	76
0197011	Arbejdernes Andels Boligforening: 11 Riisvangen I	Tæt/Lav	13.858	66.980	100
0197012	Arbejdernes Andels Boligforening: 12 Riisvangen II	Tæt/Lav	10.935	54.413	100

- Boligorganisationer, der har afdelinger med lave effektivitetstal, skal udarbejde obligatoriske effektiviseringshandleplaner, som drøftes på styringsdialogmøde.
- Vær OBS på at I kan forklare "røde afdelinger"

Konto til brug for benchmarking

- 109: Renovation
- 110: Forsikringer
- 111: Energiforbrug
- 112.1: Administrationsbidrag
- 114: Renholdelse
- 115: Vedligeholdelse
- 117+121+122: Istandsættelse ved fraflytning, netto-udgift + henlæggelser

Afkryds mindst 3

1. Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger
2. Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul
3. Øget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug
4. Målstyring gennem opmåling af arealer og tidsforbrug
5. Planlagt budgetopfølgning
6. Overvejelser om in/outsourcing
7. Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig
8. Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte
9. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer)
10. Energioptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand
11. Øget biodiversitet eller anden fokus på mindre plejekrævende udearealer
12. Istandsættelse af fraflyttet lejemål i udbud, elektronisk opmåling af lejemål
13. Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere
14. Administrative stordriftsfordele fx ved sammenlægning af afdelinger
15. Digitale selvbetjeningsløsninger for beboerne
16. Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold

Skabelon til obligatorisk handlingsplan for røde afdelinger

(Indgår efter "pkt. IV Centrale facts om boligorganisationen" i styringsrapporterne).

LBF nr. xxxx - Afdeling xxx	
Hvad har afdelingen gjort for at effektivisere i det forgangne år?	[Fritekst]
Har der været nogle barrierer for effektivisering, og hvad bliver der evt. gjort for at fjerne disse?	[Fritekst]
Hvor vurderes der at være størst potentiale for effektivisering i afdelingen fremadrettet?	[Fritekst]
Inden for hvilke områder arbejdes der enten videre med eksisterende tiltag eller sættes gang i nye tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år?	[Afkryds mindst tre emnefelter] 1. Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger 2. Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul 3. Øget digitalisering af driften – fx via systemer der styrer opgaver og tidsforbrug 4. Målstyring gennem opmåling af arealer og tidsforbrug 5. Planlagt budgetopfølgning 6. Overvejelser om in/outsourcing 7. Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig 8. Bedre affaldshåndtering - fx molokker og nedlægning af skakte 9. Løbende udbud af forsikringer, brug af mægler, forsikringsmæssig optimering (f.eks. af bygninger i relation til brandforsikringer) 10. Energioptimering - fx LED-belysning, ventilation, pumper og fjernvarmereturvand

”VÆRKTØJS- KASSEN”

**HVAD SKAL TAGES I BRUG FREM MOD
2026?**

Det har de effektive til fælles ...

BL



Etablerer en fornuftig sparsommelighedskultur

- Indkøbsaftaler og udbud på alt
- Brug pengene som var det dine egne



Har en klar rollefordeling

- Arbejdsorganisering i driften (driftsfællesskaber el.lign.)
- Roller og ansvar er på plads mellem OB, afd.best. og adm.



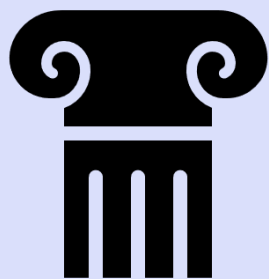
Forventningsafstemmer med beboerne og ansatte

- Strategilægning med klare mål
- Tjekker op på trivsel og tilfredshed undervejs

Effektivisering: Vi ved de her 3 ting virker

Driftens tre søjler

- et overblik til overordnet forståelse, at sætte retning og prioritere



"Over"



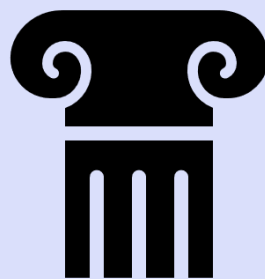
Indkøbspolitik
Samarbejdspartnere
Mærkninger
"Servicepakker"



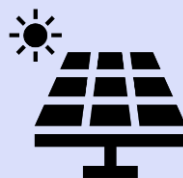
Henlæggelsesstrategi



Ledelsesstrategier
Arbejds miljø
Brug af ressourcer



"Inde"



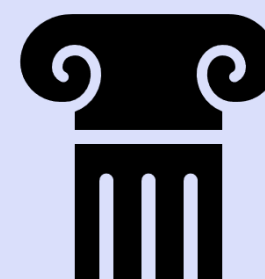
Energiforbrug
Isolering
El-ladestandere



Vedligeholdelse
Håndtering af slid
Digitalisering



Beboeradfærd
Beboerdemokratiet



"Ude"



Biodiversitet
Planteliv
Klimasikring



Maskiner, Transport
El-ladestandere
Sprøjtemidler
Arbejdsgange – cirkulær drift

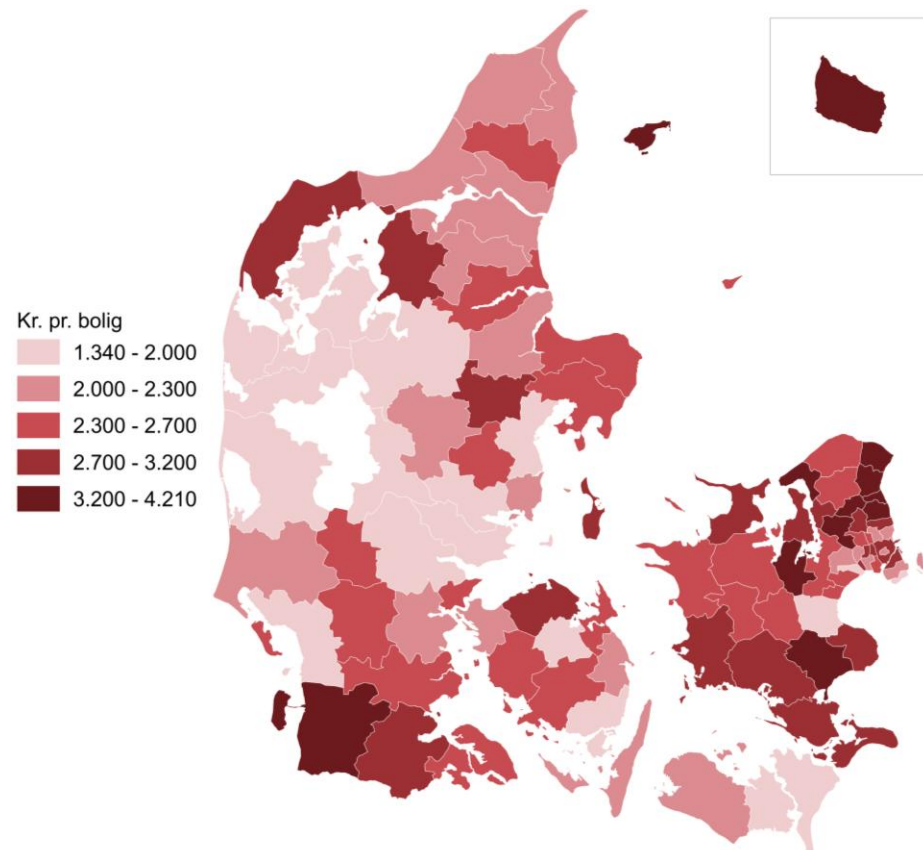


Belysning
Fælles arealer
Renovation

En strategisk
retning sikrer, at I
løfter fokus fra
"skal/skal ikke" til
"hvor meget,
hvordan mv."

Udgifter på konto 109 fordelt på kommune

Figur 10: Gennemsnitlige udgifter pr. bolig på konto 109 i 2024 fordelt på kommune



- Der er stor variation i udgifter pr. bolig på konto 109 mellem kommunerne
- Der er især høje udgifter i Nordsjælland og i Tønder