

Mødereferat

Brøndby Boligselskab

BB Konference 2017

Dato: Fredag og lørdag, den 8. og 9. september 2017

Sted: Pharmakon Conferencecenter, Milnersvej 42 i Hillerød

Deltagernavne: Beboervalgte: Kirsten Hansen, Eva Leander Mikkelsen, Britt Berthou, Peter Vagn Jakobsen, Jørn Nysum Schoop, Birgit Petersen, Iben Hansen, Helle Knudstrup, Anni Jørgensen, Channe Hjerteborg, Camilla Ingrid Halse, Brian Stoltz Michaelsen, Berit Baggers Sekyere, Finn Torben Dybvald, Lizzi Lykke Jeppesen, Jens-Erik Pedersen, Libbe Søgaard, Søren Kristensen, Charles Brændeholm, Michael Buch Barnes, Annette Jönsson, Chrisser Nielsen, Kim Christophersen (fredag),
Drift: Michael Bengtsson, Søren Ingemann, Nikolaj Frederiksen
Cafe: Maria Andersen
Administration: Kenn E. Hansen, Morten Jørgensen, Marlene Pehrson, Henriette Aamand, Jeannette Lindh, Tina Drue Schou, Odeta Parfionovaite, Tina Hansen, Mette Rossum (ref.), Erik Kyster Sørensen
Eksternkonsulenter: Konsulent Liv Nyholm Vaag, Rambøll, konsulent Niklas Jarnit og chefkonsulent Bjarne Zetterström, BL

Afbud: Rikke Bach Nielsen, Mohamed Barghadouch, Anja Andersson, Tanja Stoor, Søren Sørensen, Adile Kucuk, Ramadan Nuredini, Maria Therese Gudmundsen, Shahbaz Chauhan, Per Hellmann, Allan Løfgren, Thorsten Kleven, Aksel Borresen (sygdom).

Program:

Dag 1 - Fredag, den 8. september 2017

Kl. 16:00 Ankomst med eftermiddagskaffe
Kl. 16:30 Michael Buch Barnes byder kort velkommen
Kl. 16:40 Rambøll/BL fremlægning af effektiviseringsanalyse til inspiration
Kl. 18:00 Alene tid/omklædning
Kl. 18:30 Middag
Kl. 21:00 Underholdning

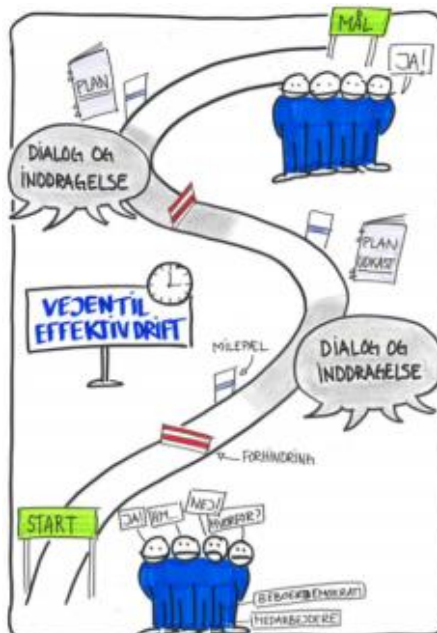
Dag 2 - Lørdag, den 9. september 2017

Kl. 08:00 Morgenmad
Kl. 09:00 Rambøll/BL - gruppearbejde
Kl. 11:30 Formanden afrunder BB konferencen 2014
Kl. 12:00 Frokost
Kl. 13:15 Hjemrejse

Emne	Beslutning/konklusion
Dag 1 Velkommen v/Michael Buch Barnes	Formand Michael Buch Barnes bød velkommen og bad deltagerne om, at bruge konferencen til at finde de rette veje for effektiviseringer i driften. Han meddelte, at effektiviseringerne ikke handlede om fyringer, men om effektiv kvalitet og oplyste, at Brøndby Boligselskab var allerede i godt i gang. Inden han gav ordet til Rambøll og BL, gjorde han opmærksom på, at sammenlægning af afdelinger i Stranden samt driftssammenlægninger af ejendomskontorer gav for små besparelser til, at man ville gå den vej. I stedet opfordrede han til, deltagerne skulle tænke ud af boksen og gå til arbejdet i en positiv ånd. Rambølls effektiviseringsanalyse blev udleveret til deltagerne.
Rambøll/BL Fremlægning af effektiviserings- analyse til inspiration	Introduktion og baggrund for analyse v/Liv Konsulent Liv Nyholm Vaag fra Rambøll præsenterede kort sig selv samt chefkonsulent Bjarne Zetterström og konsulent Niklas Jarnit fra BL. De havde sammen havde udarbejdet effektiviseringsanalyse for Brøndby Boligselskab. Regeringen har bestemt, at der skal spares 1,8 mia. i den almene sektor og projektet viste et besparelspotentiale på 8,2 mio. kr. for BB. Rapporten var baseret på interviews af beboervalgte og medarbejdere i BB samt BL's og Rambølls viden og erfaringer, som tilsammen resulterede i et initiativkatalog indenfor især otte primære initiativer for BB. Bruttolisten til BB's initiativkatalog indeholder i alt 25 initiativer indenfor indkøb, driftsfællesskaber, energi, administration mv. BB arbejder allerede med flere tiltag, og er godt i gang – fx med insourcing. De 8 initiativer (estimeret besparelse i alt 8,2 mio. kr.): 1. Driftsfællesskaber (1,0 mio. kr.) 2. Optimering af maskinpark (0,1 mio. kr.) 3. Sammenlægning af afdelinger (0,1 mio. kr.) 4. Optimering af administration (1,2 mio. kr.) 5. Etablering af molokker (underjordisk skraldecontainer) (0,8 mio. kr.) 6. Optimering af indkøb (1,1 mio. kr.) 7. Individuelle vand- og varmemålere (1,6 mio. kr.) 8. Istandsættelse ved fraflytning (2,4 mio. kr.)
Benchmark- og indkøbsanalyse v/Liv	Benchmark- og indkøbsanalyse v/Liv 9 mulige "tvillingeselskaber" til Brøndby Boligselskab er udvalgt til benchmarkanalyse. • Benchmark- og indkøbsanalysen viser, at for de samlede driftsudgifter er Brøndby Boligselskab over gennemsnittet på m2 og lejemålsenhed. Afdelingernes energiforbrug er

Særlige iagttagelser v/Bjarne	relativt højt i Brøndby Boligselskab i forhold til tvillingeselskaberne. • Udgifter til istandsættelse ved fraflytning er markant højere i Brøndby Boligselskab end for tvillingeselskaberne. • BB's udgift relateret til særlige aktiviteter er relativt højt i forhold til tvillinger. • Ca. 1/5 af den samlede drift går til organisation, resterende omkostninger er indkøb og henlæggelser. • Der indkøbes for 10 mio. kr. servicetimer • Ud fra benchmarking får Brøndby Boligselskab allerede fordelagtige priser med mulighed for optimering. Kun på malerarbejde betaler BB lidt mere end Almen Indkøb og V&S indkøbsbøger. Særlige iagttagelser v/Bjarne Yderligere besparelspotentialer på længere sigt: 1. Indførelse af politik angående udlevering af materialer til beboere (0,4 mio. kr.) 2. Hjemtagning/insourcing af elektriker opgaver (0,9 mio. kr.) 3. Forhandling af rammeaftaler og genforhandling af eksisterende aftaler (10-20 % af ikke forhandlede priser) 4. Indførelse af egenbetaling i alle vaskerier (Bør udregnes). 5. Man har erfaringer fra andre steder, at man misbruger vaskerierne når de er gratis, til udlån til familie og venner. <i>"Der var indsigelser til punkt 1, da folk stadig selv kommer til at betale for materialerne, de bare selv skal ud og købe dem."</i> Brøndby Boligselskab har engagerede medarbejdere og beboervalgte. Der er stolthed over at arbejde og bo i BB Bjarne mente, at den største barriere for realisering af besparelspotentialerne i BB er beboerdemokraternes indflydelse på den daglige drift. For optimal realisering af besparelspotentialerne bør BB derfor overveje at foretage kulturændringer. Hvor er der beboerindflydelse og hvor er medarbejderne eksperter? Den opgave er ikke løst i BB. Der skal være beboerindflydelse de rigtige steder. Medarbejdere har oplevet, at bestyrelsesmedlemmer blander sig i udførelse af driftsopgaver. Beboerdemokraterne er med til byggemøder, med det er udelukkende rådgiverne, der skal køre byggemøder, og dermed have ansvaret for processen. Medarbejderne bør have frihed og råderum til at lede og fordele og
---	--

	til at udføre deres arbejde professionelt, i stedet for, at de bliver hæmmet af beboervalgte, som blander sig. Der bør tages initiativer for uddannelse af medarbejdere og beboerdemokrater. <i>"BB har besluttet, at kun formanden må henvende sig til administrationen med forespørgsler om at få udført opgaver."</i> De fleste medarbejdere er glade for at levere et godt resultat, og det er det Rambøll og BL gerne vil hjælpe med at BB opnå. Blandt andet ved at smart drift, ved god ledelse og tilfredshed blandt medarbejdere. Der kan man opnå ret store besparelser. Forening/Forretning: Heldigvis inddrager organisationsbestyrelsen beboerdemokrater og medarbejdere i arbejdet med en mere smart drift. <i>'De ting I bliver enige om at iværksætte bliver godt, men der er altid en indkøringsperiode med omstilling. Bevar smilet, tro på det, behold gejsten - BB er på den rigtige vej, og I er et sammentømret selskab med godt beboerdemokrati og dygtige medarbejdere.'</i> Michael Buch Barnes takkede Bjarne og Liv for indlæggene, og slog fast, at det ikke kun er boligselskaberne der skal have fokus på effektivisering – det er også administrationsselskaberne. Formanden så frem til godt arbejde. Første dag sluttede herefter med middag efterfulgt af musik og dans.
Dag 2 Rambøll/BL gruppearbejde Velkommen v/Niklas Smartere udnyttelse af ressourcerne	Rambøll/BL gruppearbejde Dagens program: Velkommen v/Niklas Lørdagens program: Smartere udnyttelse af ressourcerne Pause Nedgravede containere Pause Istandsættelse ved fraflytning Formanden afrunder konferencen Initiativer og gruppeøvelser v/Niklas og Liv Niklas opsummerede kort sine observationer fra gårsdagens input fra salen, fx blev der flere gange sagt, smartere drift, og han hørte også udsagn som: ☞ Kvaliteten skal ikke forringes ☞ Work smarter not harder ☞ Det handler om kommunikation ☞ Kommunikation er en svær ting



Vejen til effektiv drift, er en lang og snoet vej.

Niklas opfordrede til at bruge dagen til at få alle de usagte ting ud, som mange oplever i hverdagen.

Liv fremlade tre initiativer - udvalgt af de otte primære effektiviseringsanalysen pegede på:

- 1. Driftsfællesskaber (smartere udnyttelse af ressourcerne)**
- 5. Etablering af molokker (og god kultur ved sortiering)**
- 8. Istandsættelse ved fraflytning**

Organisationsbestyrelsen har konkluderet, at driftsfællesskaber ikke giver store nok besparelser. Punktet blev alligevel behandlet til inspiration og eftertanke, som punkt under smartere drift.

Initiativ 1. Driftsfællesskab

1 Driftsfællesskab mellem 603 og 604

Fælles team struktur og mulighed for specialist teams på tværs af geografi.

Beskrivelse af fordele:

1. Bedre ressourceudnyttelse (større fleksibilitet ved sygdom og ferier)
2. Bedre udnyttelse af kompetencer
3. Mulighed for opkvalificering (specialister) og således højere kvalitet
4. Mulighed for at hjemtage serviceopgaver som følge af opkvalificering
5. Større tilgængelighed for beboere

Der er allerede fællesskab med udlån af fx gartnere mellem afdelingerne.

Det giver tryghed for beboerne, at de genkender deres ejendomsfunktionærer.

Erfaringer med smart ressourcestyring: Det er vigtigere at folk kommer til tiden, end det er den kendte gårdmand.

Fællesdrift/ejendomskontor - Fordele og Ulemper
 Fordele:

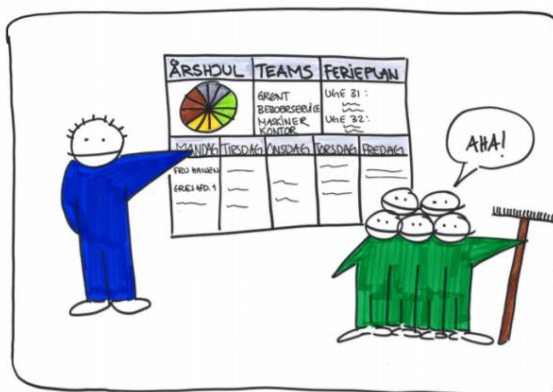
- Ledelse i fokus
- Besparelser på administration
- Ressourcer udnyttes på tværs af afdelinger
- Større fagligt og socialt fællesskab
- Bedre videndeling – ses på kvalitet
- Fællesstandard for beboerservice

Ulemper:

Er svære at finde

Ikke bare fællesdrift:

- Ressource- og opgavestyring – får mere ud af pengene
- Serviceaftaler – så man ved, hvad der skal ske
- Kompetence afklaring og styring
- Deling af maskiner
- Klare strategier for afdelingerne om, hvordan man kommunikerer, hvordan driften fungerer og hvad man skal på tværs af afdelingerne.
- Månedspaner og årshjul
- Det kræver ledelse og opbakning



Der findes mange gode eksempler og erfaringer.

Niklas henviste til BIB's nyligt udarbejde boligpolitik, som beskriver effektivisering og samdrift: BIB vil arbejde for, at finde bedre måder



1 Driftoptimering
 Smartere udnyttelse
 af ressourcerne

at løse opgaver i driften på og lave aftaler om samdrift og fælles brug af maskiner og specialværktøj.

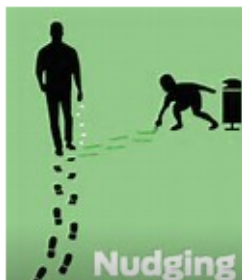
Gruppearbejde

1. Driftoptimering

Hvordan kan vi bruge ressourcerne i BB bedst muligt?
 Bør BB organisere sig anderledes i dag?

Input fra grupperne:

- ☛ Vi vil gerne gøre det smartere, fx udvikle en APP.
(Driftschef Morten Jørgensen oplyste, at administrationen allerede er i gang med at indføre en smart APP (Focal-scope) som bliver afprøvet i Brøndby Nord".
- ☛ Det er ikke gårdmanden i marken, der skal tage imod beskeder fra beboere/bestyrelser, det er ejendomskontoret, som skal have beskeden og sørge for, at sagerne udbedres.
- ☛ Organisering: Vi ønsker at bevare de lokale kontorer, for at skabe og beholde tryghed.
- ☛ Indkøbsdelen kan lægges i administrationen.
- ☛ Ressource og vidensbank, så man udnytter ressourcerne i forskellige projekter.
- ☛ Der er risiko for, at man gør som man plejer, og køber for dyre varer i blinde.
- ☛ Det er vigtigt, at personalet får arbejdsro, og at bestyrelserne ikke er arbejdsgivere.
- ☛ Gårdmændene skal efteruddannes.
- ☛ Ticketsystem (Focal-scope) – bruge ressourcer og kompetencer bedre. Der er nogen der er gode til SAM_BO som bruger deres kompetencer der- og at man samtidig sikrer, at der er backup på de forskellige pladser med videndeling.
- ☛ Der er tryghed i genkendelighed af gårdmænd.
- ☛ Kommunikation: Få fortalt til beboere og medarbejdere, hvordan gør vi, fx ved nudging



Initiativ 5
Etablering af
nedgravede
affaldscontainere
i alle afdelinger i
BB



5 Nedgravede
affaldscontainere

Opsummering af smartere udnyttelse af ressourcerne:

BB vil gerne

- Drifte sammen
- Dele viden
- Udnytte kompetencer bedst muligt
- Implementere IT-systemer/APP/mail/hjemmeside
- Tage hensyn til tryghed

5. Etablering af nedgravede affaldscontainere (molokker) i alle afdelinger hos BB

Etablering af nedgravede affaldscontainere, som vil medføre ressource reducere ved mindsket/ingen affaldshåndtering for medarbejderne.

På forespørgsel fra Channes, lovede Niklas at finde gode eksempler på både nedgravede container og sortering.

God implementering kræver adfærdsændring

- Intet kommer af sig selv
- Man må ikke tage ændringer for givet
- Kommunikation, inddragelse, kommunikation
- Accepter ændringer tager tid.

Gode initiativer:

God kommunikation

Nudging

Lave kampagner, hvor man med få midler når mange mennesker

Inddrage børn

Gruppearbejde:

Hvordan kan Brøndby Boligselskab arbejde med at ændre adfærden omkring affaldshåndtering for at sikre optimal implementering af nedgravede containere?

- ☞ Dialog og fortælle historien – vi skal løse opgaven i fællesskab, møde beboeren face to face.
- ☞ Affaldsgruppe der er ekspert på området, som hjælper og oplyser
- ☞ Se eksempler og lære af andres erfaringer, og få hjælp af professionelle
- ☞ Belønninger
- ☞ Foldere med mange gode billeder
- ☞ Have beboere med, som er nørdede, og som er uddannet til at sortere
- ☞ Få det gjort sejt og cool – få inddraget børnene

- ☛ Skærm informationer i afdelingerne - kreative og gode eksempler med illustrationer
- ☛ Tilgængelighed
- ☛ Inddrage skoler og børn som gode ambassadører
- ☛ Tilstedeværelse og synlighed
- ☛ Investerer tid og kroner
- ☛ Indsigt til at overkomme magtesløshed og overskuelighed

- ☛ Naboinvolvering
- ☛ Synlig positiv skiltning, nudging, fødder/streger
- ☛ Infokanal
- ☛ Sociale helhedsplaner
- ☛ Sjove gode film – ikke påbud
- ☛ Få børnene med, evt. samarbejde med skoler og intuitioner
- ☛ Konkurrence og positiv belønning

- ☛ Inddrage unge i fx lommepengeprojekter – hjælpe gangbesværede ol.
- ☛ Strategisk placering
- ☛ Inddrage unge og andre beboere i kampagnen
- ☛ Tag affald med når du handler
- ☛ Brug TV-info kanal
- ☛ Hente erfaringer fra andre
- ☛ Bruge produktionsskole til at lave kampagne.

- ☛ Hente erfaring fra andre selskaber
- ☛ Motiverende opgangsmøder før og efter
- ☛ Skilt på opgangsdørene med positive tekster
- ☛ Pisk/gulerod

Initiativ 8
Fraflytning –
optimering af B-
ordning og
genforhandling
af A-ordning



Initiativ 8
 Istandsættelse ved
 fraflytning

8: Fraflytning – optimering af nuværende B-ordning og genforhandling af A-ordning

Ved B-ordning har lejermålene en vedligeholdelseskonto, hvor beboeren står for vedligehold i lejermålet, hvilket også gør sig gældende ved fraflytning. Dette er erfaringsmæssigt den billigste løsning for boligorganisationen.

Gruppearbejde:

Bør der indføres B-ordninger i samtlige afdelinger?
 Hvad er fordelene og ulemperne ved at gøre det?

- ☛ Vil hellere betale for at få den standard der er besluttet i en A-ordning, end at indføre B-ordning og risikere at der ikke er penge til istandsættelse.
- ☛ B-ordning er meget afhængig af hvem der boede der før, og hvor mange penge har du til at sætte i stand.

Afrunding af konferencen v/Michel Buch Barnes	☛ I bo perioden kan man få malet lidt, men det er en forudsætning, at man selv kan gøre det. ☛ Det er beboerne selv, der skal betale for misligholdelse, og A-ordning spares op. ☛ Selskabet har store udeståender for skyldnere ved fraflytning. ☛ Det koster også penge at tjekke det udførte vedligeholdelsesarbejde. ☛ Det tager mange år at spare op i B-ordninger, og lejlighederne falder i kvalitet, når boligen ikke bliver sat i stand ved fraflytning. ☛ Ved sundhedstjek, kan man få overblik over boligens tilstand. Niklas og Liv takkede for indsatsen og var meget imponerede over den store enighed, der er i selskabet og de småting der skiller vandene. Michael Buch Barnes takkede for indsatsen og lovede, at der kommer positive forandringer. Han gjorde opmærksom på, at det er de beboervalgte der er selskabets ambassadører, som skal give det gode budskab videre. Han opfordrede deltagerne til at engagere sig i boligpolitik og læse den BIB's boligpolitik, som er sendt til alle afdelingsbestyrelser i BB. Konferencen sluttede med frokost inden hjemkørsel i bus og biler
--	---

mro/13. september 2017