

Drifts- og vedligeholdelsesstrategi for Bo-Vita

1. Mål

Det er målet i drifts- og vedligeholdelsesstrategien for Bo-Vita, at der i forhold til regnskaberne i 2014 skal være sparet 15 mio. kr. senest i 2020¹ jf. BL's aftale med regeringen og KL om effektivisering af driften i de almene boliger.

2. Indsatser

For at nå dette mål igangsættes følgende tiltag.

a. Vand

Opsætning af vandmålere i afdelingerne 21-0, 218-1, 240-0, 245-0 og 330-0 i forbindelse med helhedsplaner. I afdelingerne 273-0, 345-0, 404-0, 405-0, 448-0, som har et stort vandforbrug, undersøges det konkret om det vil være omkostningseffektivt at opsætte målere.

b. Affald

Billigere affaldshåndtering tages op i følgende afdelinger i form af Molok eller anden løsning baseret på affaldssortering:

- 21-0, 40-0, 216-0 og 404-0 undersøges i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan for fællesgård
- 240-0 indgår i LBF-helhedsplan under udarbejdelse i 2017/2018
- 245-0 vil indgå i minihelhedsplan, som påbegyndes udarbejdet efteråret 2017
- 248-0 forslag behandles i afdelingen i efteråret 2017
- 270-0 og 364-0 indgår i LBF-helhedsplan, som udarbejdes 2017/18
- 391-0 indgår i LBF-helhedsplan/minihelhedsplan, som påbegyndes udarbejdet i 2018/19
- 392-0 indgår i LBF-helhedsplan, som påbegyndes udarbejdet i 2017/18
- 413-0 forslag behandles i foråret 2018, affaldsskakte kan dog ikke aflukkes i ældreboliger
- 463-0 løsning for rækkehusene og affaldssortering ved materielgård undersøges

c. Mindre vedligeholdelsesopgaver

- Ved at ejendomsfunktionærene løser nogle af de mindre vedligeholdelsesopgaver, som i dag løses ved at håndværkere bestilles til opgaverne, kan afdelingerne også spare penge. Driftschefen vurderer løbende hvordan de forskellige driftsfællesskaber kan kvalificeres og bemandedes til at løse flere opgaver selv.
- De mindre vedligeholdelsesopgaver som ejendomsfunktionærer løser registreres for at kunne følge udvikling i og omfanget af det herunder beregning af sparede midler. Der undersøges en it-løsning herfor.

d. Indkøb

- Der skal for afdelingerne besluttes en effektiv og håndterbar måde for ejendomsfunktionærene at foretage indkøb, som skal sikre såvel lave udgifter, god kvalitet og service. Der foretages forsøg i team i 2017/18, hvorefter det gennemføres i alle afdelinger.
- Afdelingernes serviceabonnementer skal gennemgås.

¹ Jf. aftalen omfatter besparelserne ikke oprindeligt lån, ejendomsskat, planlagt vedligehold og LBF-projekter og der korrigeres for udvikling i beboersammensætning og pris-og lønudvikling

e. Smarte løsninger

- I udvalgte afdelinger gennemføres forsøg med robotplæneklipper og hækkeklipper som finder det afklippede.
- Der gennemføres forsøg med at slukke cirkulationspumpe for radiatorer i sommerperioden.
- Der opsættes LED-belysning alle de steder, hvor det er muligt i afdelingerne.
- Afdelinger opfordres til at overveje, hvordan der kan spares på rengøringen af fællesarealer. Det kan f.eks. ske ved, at der foretages mindre rengøring i sommerperioden.

f. Hårde hvidevarer

- Der arbejdes målrettet med, at det i flere afdelinger besluttet, at hårde hvidevarer ikke fremover skal være en del af det lejede. Initiativet skal koordineres med kollektiv råderet for køkkener, hvor mange afdelinger vælger indbygningskomfurer. Hidtil har det kun omfattet nyindflyttede. Det undersøges juridisk om der også kan findes en løsning, hvor nuværende lejere via ny lejekontrakt kan frasige sig afdelingens vedligeholdelse af hårde hvidevarer.

g. Tab ved fraflytning

- Det undersøges om det er muligt at reducere tab ved fraflytning ved at opfordre afdelinger til at beslutte turnusarbejder (efter § 11 i driftsbekendtgørelsen), hvor der på konto 116 sættes penge af til lakering af gulve og maling af andet træværk i lejemål. Arbejdende gennemføres i forbindelse med fraflytning.
- For derudover at minimere tab ved fraflytning fortsætter servicebesøg i følgende form:
 - Ved indflytning (mangelgennemgang) råd til vedligehold af lejemål og hjælpemidler (gave)
 - Skimmeltjek i forbindelse ventilationsindjustering hvert 5. år
 - Løbende i forbindelse med anden adgang til lejlighed
 - Beredskab tager sig af de tunge sociale sager

h. Nybyggeri og større renoveringer

- I forbindelse med nybyggeri og større renoveringer skal der systematisk arbejdes med minimering af fremtidige driftsudgifter: f.eks. minus hårde hvidevarer i det lejede, igen fællesvaskeri, fælles ejendoms kontor og beboerlokaler på tværs af afdelinger, særligt slidstærke gulve i køkkener samt inddragelse af driften i hele processen for derved også at sikre lavere udgifter i driften. Krav til byggeriet skrives ind i aftale (AOSF) fra starten herunder at opmåling af afdelinger til Emoove er en del af byggesagen.
- Der skal også i forbindelse nybyggeri og større renoveringer arbejdes med, hvordan personaleudgifter i driften kan minimeres, herunder organisering af medarbejdere i teams.

i. Korrekt kontering

- Der vil i 2018/19-budgettet og fremover blive gennemgået særskilte konti for alle afdelinger for at sikre, at udgifter konteres ensartet og på de rette konti, så der kan foretages en retvisende benchmarking mellem afdelinger og i forhold til andre boligorganisationer.

j. Idépris og pulje til forsøg

- Organisationsbestyrelsen indstifter en Idépris (Den gyldne pære) som uddeles én gang årligt (i forbindelse med sommermødet) og gives til den afdeling, som har gennemført det bedste forslag til effektivisering.
- Derudover formidles afdelingernes gode forslag til effektiviseringer i driften løbende til alle afdelingerne til inspiration.
- Endelige indarbejder organisationsbestyrelsen i deres strategi for dispositionsfond m.v. muligheden for at der kan ydes støtte til at undersøge og afprøve nye metoder til effektivisering.

3. Evaluering

De forskellige initiativer evalueres én gang årligt af forvaltningen og i den årlige evaluering af budgetstrategien redegøres for udviklingen i følgende udgifter: faste, variable (særlig konto 114.1, 115 og 117.1), henlæggelser og ekstraordinære (særligt tab og tilgodehavender ved fraflytninger). På baggrund heraf træffer organisationsbestyrelsen beslutning om eventuelle ændringer i mål og tiltag.