

Samdrift i almene boligafdelinger

billigere drift og bedre beboerservice - del 1

Kort fortalt

**Kortlægning af nuværende samdriftsformer
i fsb og erfaringer fra andre almene
boligorganisationer**

København, oktober 2014

Udarbejdet af



Samdrift i almene boligafdelinger

Øgede udgifter til drift og dermed højere husleje presser mange almene boligafdelinger økonomisk. Samtidig forventes typisk højere serviceniveau, effektivitet og professionalisering af boligorganisationerne. Dette fokus på høj faglig kvalitet og færrest mulige udgifter øger kravene til kompetencerne hos både ledelsen og de ansatte i boligafdelingerne. Samdrift mellem almene boligafdelinger rummer mulighederne for billigere drift og bedre beboerservice.

Dette er et uddrag af rapporten **Kortlægning af nuværende samdriftsformer i boligorganisationen fsb og erfaringer fra andre almene boligorganisationer** som er resultatet af første del af projekt **Samdrift i almene boligafdelinger - billigere drift og bedre beboerservice**.

Projektet er støttet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter under den almene forsøgspuljes emne om **Innovative metoder til billiggørelse af driften af almene boliger** (2013).

Kortlægningen er gennemført for at finde ud af, hvilke samdriftsformer der findes i dag, og hvilke styrker og svagheder samdriftsformerne indeholder. Anden del af projektet vil fokusere på udvikling af fremtidens samdrift og forventes færdig medio 2015. Bagerst i denne opsamling beskrives, hvordan kortlægningen er gennemført.

Parametre med betydning for samdrift

Kortlægningen viser, at rigtig mange parametre spiller ind på samdrift. Det er vigtigt at forholde sig til alle parametre, når man skal sammensætte eller vurdere en samdrift, men det er ikke ensbetydende med, at det er muligt at tage hensyn til dem alle.

Disse parametre er opdelt i

- 1 Indledende overvejelser
 - 2 Processen
 - 3 Organiseringen
 - 4 Vedligeholdelsen
-

1 Indledende overvejelser

A. Tillid mellem samdriftens parter

- Organisationsbestyrelse og administrativ ledelse
- Organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelser
- Driften og afdelingsbestyrelser
- Afdelingsbestyrelserne indbyrdes
- Ledelsen i boligorganisationerne, når der er samdrift mellem to boligorganisationer

B. Boligafdelingernes administrative tilknytning

- Administrative systemer
- Politikker og forretningsgange

C. Boligafdelingernes og samdriftens størrelse

- Antal boligafdelinger, der indgår i samdriften
- Antal lejemål pr. boligafdeling

D. Geografisk placering mellem boligafdelingerne

- Trafikale forhold
- Fysisk afstand

2 Processen

E. Etablering af samdrift

- Anledningen til samdrift
- Medarbejdernes, beboernes og afdelingsbestyrelsens tilfredshed inden igangsættelsen af samdrift
- Inddragelse og information af medarbejdere, beboere og beboervalgte
- Skabe forståelse for fordelene og udbyttet ved samdrift

3 Organiseringen

F. Sammensætning af og gennemskuelighed i fordelingsnøglen

- Antal lejemål og størrelsen af udearealet
- Opførelsessår og vedligeholdelsesstandard
- Fysisk indretning af fællesarealer
- Beboersammensætningen og servicekrav
- Afdelingsbestyrelserne og servicekrav

G. Ledelsen af driften og optimering af driften

- Organisering af personalet
- Tilpasning af medarbejdernes kompetencer
- Fælles driftsmateriel og indkøb
- Et fælles ejendoms kontor

H. Driftens samarbejde med afdelingsbestyrelserne


- Skriftligt aftalegrundlag med regelmæssig opfølgning
- Faste fælles driftsmøder mellem afdelingsbestyrelserne og driften

I. Afdelingsbestyrelsernes interne samarbejde

- Afdelingsbestyrelsernes interne personlige relationer
- Det politiske samarbejde

4 Vedligeholdelsen

J. Synliggørelse af de positive resultater ved samdriften

- Bedre træffetider på ejendomskontoret - personlig - og telefonisk henvendelse
 - Billigere husleje
 - Forbedringer uden huslejestigninger
 - Antallet af ejendomskontorer
- 

Det har stor betydning for samdriften, hvordan man håndterer parametrene. Der er i kortlægningen observeret en række styrker og svagheder i forhold til de enkelte parametre og i forhold til projektets grundidé om at billiggøre driften og højne beboerservicen. I det følgende opsummeres styrker og svagheder.

Indledende overvejelser

A. Tillid mellem samdriftens parter

Tillid mellem parterne på alle niveauer i samdriften smidiggør forløbet og gør det nemmere at etablere og drive samdriften. Det gælder både tilliden mellem organisationsbestyrelse og administrativ ledelse, mellem organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelse, mellem den lokale drift og afdelingsbestyrelse og afdelingsbestyrelserne imellem. Hvis der er tale om samdrift mellem to boligorganisationer, har tilliden mellem ledelsen i de to organisationer også betydning. Tilliden betyder, at viljen til at overdrage beslutningskompetence øges, hvilket giver hurtige beslutningsprocesser og mere ensartede løsninger. Dette muliggør en optimering af muligheden for driftsbesparelser og øget serviceniveau.

Manglende tillid besværliggør processen og resulterer i meget individuelt tilpassede løsninger, som kan reducere den samlede økonomiske og serviceforøgende fordel ved samdriften. Det kan også betyde, at kravet om kontrol og dokumentation øges, hvilket kan være administrativt tidskrævende.

B. Boligafdelingernes administrative tilknytning

Når boligafdelingerne administreres af samme administrationselskab/boligorganisation, undgår man en række problemstillinger omkring forskellige administrative systemer (herunder IT), politikker og forretningsgange

Forskellige administrationselskaber kan betyde, at en eventuel besparelse reduceres på grund af et merforbrug til administration i forbindelse med håndtering og vedligeholdelse af flere systemer, politikker og forretningsgange. Det kan også give vanskeligheder i forhold til forskellige personalepolitikker og lønforhold

C. Boligafdelingernes og samdriftens størrelse

Få boligafdelinger med mange lejemål pr. boligafdeling gør det nemmere at udnytte stordriftsfordelene, herunder specialisering af egne medarbejdere. Den del af opgaverne, der eventuelt ikke kan optimeres ved samdrift, udgør en mindre del af den samlede udgiftsstruktur. Der er få afdelingsbestyrelser, der skal samarbejde.

Mange boligafdelinger med få lejemål pr. boligafdeling gør det svært at lave driftsoptimering, da visse dele af arbejdet er det samme uafhængigt af boligafdelingens størrelse (fx regnskab og budgetlægning, bestyrelsesbetjening m.m.).



D. Geografisk placering mellem boligafdelingerne

Kort afstand betyder, at medarbejderne skal bruge mindre tid på transport. Et fælles ejendomskontor er let tilgængeligt for alle beboerne og giver bedre mulighed for beboernes oplevelse af 'nærhed'.

Transporttid betyder, at en større del af de potentielle driftsbesparelser går tabt. Desto mindre boligafdelingerne er og des større afstandene er, jo større er tabet. Afstanden til et fælles ejendomskontor kan af beboerne opleves som forringet service.

Processen

E. Etablering af samdrift

Hvis medarbejdere og bestyrelser oplever, at de er inddraget og informeret i forhold til processen for samdrift, eller de selv har taget initiativet til samdriften, er det en styrke. Der er bedre forståelse for nødvendigheden af og/eller fordelene ved samdriften. Hvis processen ikke strækker sig over for lang tid, er det en styrke, da perioden fra ændringer meddeles til de implementeres altid vil være forbundet med usikkerhed og hermed lavere effektivitet.

Hvis bestyrelser oplever, at de bliver 'tvunget' ind i en samdrift, er det en svaghed. Det kan skabe risiko for mistro i forhold til driften, mindre tolerance og større fokus på eventuelle 'fejl'. Hvis medarbejderne ikke oplever, at de er inddraget og informeret, påvirker det arbejdsmotivationen og arbejdsindsatsen negativt.



Organiseringen

F. S sammensætning af og gennemskuelighed i fordelingsnøglen

Hvis fordelingsnøglen opleves gennemskuelig og retfærdig af beboere og afdelingsbestyrelserne, er det en styrke. Hvis fordelingsnøglen er enkel, er den ikke for tidskrævende at administrere. En fleksibel fordelingsnøgle kan motivere beboerne til at bidrage til lavere driftsomkostninger, fx gennem affaldshåndtering og tidsforbrug i forbindelse med bestyrelsesarbejdet.

Hvis fordelingsnøglen opleves uigennemskuelig, og fx ikke er baseret på det aktuelle tidsforbrug, kan det skabe mistillid og mistro internt mellem afdelingsbestyrelserne og driften. En 'kompliceret' fordelingsnøgle er en omkostning, der reducerer fordelene ved samdriften.

G. Ledelsen af driften og optimering af driften

Der er mulighed for driftsmæssige besparelser på lønnen ved en fælles leder af flere boligafdelinger i stedet for en leder i hver boligafdeling. Udnyttelse af stordriftsfordelene i forhold til at kunne dele driftsmateriel, foretage fælles indkøb og kun have ét ejendomskontor, giver driftsmæssige besparelser. Mere personale tilknyttet samme ejendom giver mulighed for fleksibilitet ved sygdom og ferie og gør det lettere at sende en medarbejder på kursus/efteruddannelse. Der er også større mulighed for at fordele opgaverne efter medarbejdernes kompetencer og anvende specialistfunktioner. Tidsregistrering medvirker til at skabe synlighed og effektivitet omkring opgavernes udførelse. Medarbejderne kan arbejde på tværs og samtidig have tilknytning til et bestemt område, og det kan give både medarbejdere og beboere en oplevelse af nærhed og tryghed.

Hvis medarbejderne har et stort ejerskab til og identitet i forhold til den ejendom, de tidligere har været vant til at betjene, kan det være en svaghed. Det kan være svært at skabe en ny fælles identitet omkring 'vores fælles område'. Mange 'uformelle' aftaler omkring driften gør samarbejdet mellem de to boligafdelinger uigennemsigtig, og det kan skabe usikkerhed omkring, hvorvidt boligafdelingerne får leveret den service, de er berettiget til. Manglende målbare mål og succeskriterier for samdriften kan give usikkerhed om retningen og prioritering (økonomiske besparelser, højere service, mere kvalitet i opgaveløsningen osv.).



H. Driftens samarbejde med afdelingsbestyrelserne

Stor tillid mellem driften og afdelingsbestyrelserne er en styrke. Det kan betyde, at afdelingsbestyrelsen har stor forståelse for de forklaringer og ønsker driften fremsætter, og derfor accepterer periodiske afvigelser i forhold til fordelingsnøglen. Hvis betingelser for samdriften er aftalt skriftligt, undgås en række problemer omkring hvad der egentlig er aftalt. Regelmæssige møder mellem driften og afdelingsbestyrelserne kan betyde, at eventuelle problemer kan håndteres, inden de bliver for store.

Manglende skriftlighed omkring aftaler er en svaghed, da der så meget let vil kunne opstå misforståelser. Det kan betyde, at mindre problemer kan eskalere. Samtidig vil det ofte give anledning til diskussion om, hvorvidt den enkelte boligafdeling 'får det, de betaler for'. Hvis der ikke følges op på aftalerne, forældes de. De tilpasses således ikke ændrede forhold, der påvirker boligafdelingernes forholdsmæssige træk på de fælles ressourcer (tid, materiel m.m.).

I. Afdelingsbestyrelsernes interne samarbejde

Afdelingsbestyrelsernes evner til at tænke i helheder og se udover behov og krav i egen boligafdeling er af stor betydning for samdriften. Godt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne har en positiv afsmitning på driften af boligafdelingen. En formel politisk overbygning giver mulighed for, at alle problemstillinger og fremtidige investeringer kan aftales her. Det kan reducere driftens tidsforbrug i forhold til koordinering og aftaler omkring forskellige forhold på tværs af boligafdelingerne. Den formelle overbygning er også et godt forum til at skabe tillid og gensidig forståelse mellem afdelingsbestyrelserne og boligafdelingerne. Overbygningen kan organiseres som et driftsudvalg eller som faste, regelmæssige møder mellem afdelingsbestyrelserne.

Manglende politisk samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne vanskeliggør samdrift og muligheden for at udnytte stordriftsfordelene. Personlige modsætninger vanskeliggør samdriften. Det kan skabe mistillid i forhold til, om man modtager den service, man betaler for. Hvis der ikke er et formelt samarbejde mellem bestyrelserne, kan det vanskeliggøre håndteringen af forskellige holdninger.



Vedligeholdelsen

J. Synliggørelse af de positive resultater ved samdrift

Synlige fordele for beboere, beboervalgte og medarbejdere er en styrke for samdriften. Det styrker opbakningen til samdriften og kan hermed bane vej for en udvidelse af denne, ligesom eventuelle ulemper lettere accepteres som en nødvendig omkostning for at opnå fordelene.

Hvis fordelene ikke er synlige, kan det resultere i modstand mod samdriften, ligesom eventuelle senere ulemper kan virke større.

Ideelle rammer for samdrift

I forlængelse af ovenstående er de ideelle rammer for en samdrift kendetegnet ved:

- stor tillid mellem parterne i samdriften
- boligafdelingerne i samdriften administreres af samme administrationsselskab/boligorganisation
- få store boligafdelinger
- boligafdelingerne i samdriften er placeret geografisk tæt
- en enkel, retfærdig og gennemskuelig fordelingsnøgle, der løbende tjekkes og reguleres, og som motiverer boligafdelingerne til aktivt at bidrage til at billiggøre driften
- etableringen er sket med inddragelse og information af medarbejdere, beboere og beboervalgte
- driftsledelsen har fokus på driftsoptimering og mulige besparelser og herved en høj grad af administrativ integration
- samarbejdet bygger på en skriftlig aftale, der løbende følges op gennem et beslutningsdygtigt driftsudvalg, der er sammensat af driften og repræsentanter fra de involverede afdelingsbestyrelser
- afdelingsbestyrelserne har gode gensidige relationer, er helhedstænkende og samarbejder om driften, og herved en høj grad af politisk integration
- synlige positive resultater af samdriften

Denne ideelle samdrift er ikke observeret nogen steder i forbindelse med kortlægningen. Man kan/skal ikke kun oprette samdrift, når de ideelle rammer er til stede, men punkterne er vigtige pejlemærker for at opnå den størst mulige effekt i forhold til billigere drift og højere beboerservice.

Otte udfordringer

Parametrene indeholder en række udfordringer, som skal håndteres i forbindelse med etablering af samdrift. Oversigten over udfordringer er ikke udtømmende, men indeholder de vigtigste, der har vist sig i kortlægningen. I del II af projektet tages der højde for udfordringerne og anvises, hvordan de kan behandles, så udfordringerne ikke bliver en hindring for at etablere samdrifter.

Otte udfordringer

Udfordring 1

At udvælge boligafdelinger til samdrift. Hvilke kriterier skal man vælge ud fra?

Ud over de rent økonomiske forhold er der også en række andre forhold, der kan have betydning for hvilke boligafdelinger, der skal indgå i samdriften. Det er fx boligafdelingernes fysiske stand, udearealernes størrelse og indretning, afstanden mellem boligafdelingerne, det samlede antal boligafdelinger og lejemål i samdriften, afdelingsbestyrelserne og medarbejdernes motivation, afdelingsbestyrelsernes personlige relationer, personalets forhold til bestyrelserne, medarbejdernes kompetencer og beboersammensætningen.

Hertil kommer at boligafdelinger, som umiddelbart ville opfylde kriterierne, i nogle tilfælde tilhører og administreres af forskellige boligselskaber, hvilket kan komplicere samdriften på grund af forskellige administrative systemer og forretningsgange.

Udfordringen er at få udvalgt de boligafdelinger, der egner sig til samdrift, og hvor det via samdriften er muligt at billiggøre driften og højne beboerservicen på samme tid.

Udfordring 2

At udarbejde en gennemskuelig fordelingsnøgle, der er enkel at administrere. Den skal være retfærdig og medtage alle de forhold, som kan give anledning til forskellig arbejdsindsats og dermed forskellige udgifter i boligafdelingerne.

Da der er mange forhold, som påvirker omkostningsniveauet (størrelse, bebyggelsens standard, vedligeholdelsesstand, fællesarealernes indretning, beboersammensætning, forskellige bestyrelser osv.) er udfordringen at forene en gennemskuelig og enkel fordelingsnøgle med en model, som samtidigt medtager alle relevante forhold således, at det bliver en retfærdig fordelingsnøgle. Der skal også tages hensyn til den arbejdsindsats, det vil kræve at administrere fordelingsnøglen.

Udfordring 3

At inddrage medarbejdere og afdelingsbestyrelser i etableringen af samdrift og samtidig sikre en smidig og hurtig proces.

Det er vigtigt, at både medarbejdere og afdelingsbestyrelsen oplever, at de er inddraget og informeret i forhold til processen for samdrift for at skabe ejerskab til og engagement i samdriften. Omvendt skal processen ikke strække sig over for lang tid, da perioden, fra ændringer meddeles til de implementeres, altid vil være forbundet med usikkerhed og hermed lavere effektivitet. Samtidig kan en inddragelsesproces også betyde kompromisser, som reducerer den økonomiske besparelse.

Den ledelsesmæssige udfordring er at tilrettelægge en smidig og hurtig proces, hvor de relevante aktører samtidig oplever, at de er inddraget og efterfølgende engagerer sig positivt i samdriften.

Udfordring 4

At udvikle organisationens kompetencer og ressourcer, så de matcher de behov, der er efter etablering af samdrift.

Etablering af samdrifter ændrer kompetencebehovet, fx skal der typisk anvendes færre generalister og flere specialister. Der vil desuden være behov for færre ledere, der til gengæld skal bruge mere af deres tid på ledelse og administration, ligesom der også kan være behov for ændring af arbejdsdelingen mellem ledelsen i samdriften. Udfordringen er at få de rette kompetencer i samdriften.

'Specialistfunktioner er pt. begrænset, men hvis vi bliver større, skal der ses på det'

driftsleder



Udfordring 5

At finde den rigtige balance mellem selv at løse flere opgaver i boligafdelingerne og at bruge eksterne specialister/håndværkere.

Ved etableringen af større samdrifter vil evnen til at håndtere flere opgaver selv være stigende, og det kan give mulighed for at besparelser. Det er dog i denne forbindelse vigtigt at vurdere egen pris inkl. alle omkostninger i forhold til den eksterne pris for at sikre, at det reelt gøres billigere, og ikke blot ser billigere ud. Alle omkostninger skal med fx betaling for sygdom, ferie uddannelse etc. Desuden skal man sikre, at man overholder momsloven, der begrænser hvilke opgaver, der kan udføres uden moms. Udfordringen er, at kunne foretage en reel vurdering af om anvendelsen af egne kompetencer til at løse opgaver reelt giver en besparelse, eller om det er mere fordelagtigt, at opgaverne løses eksternt.

Udfordring 6

At placere ejendomskontoret centralt og øge mulighederne for personlig henvendelse, nærhed, tryghed og identitet med boligafdelingen.

Sammenlægning til ét ejendomskontor for alle boligafdelinger i samdriften vil give mulighed for store økonomiske besparelser. Her skal man være opmærksom på de gener, det kan give beboerne i forbindelse med personlige henvendelser, ligesom der også kan være yderligere tidsforbrug til de ansattes transport i forbindelse med opgaveløsning.

Man skal også være opmærksom på, at de identitetsmæssige faktorer så som 'vores ejendomskontor' og 'vores mand' samt trygheden ved at personalet er 'lige ved siden af' håndteres. Samme forhold kan også gælde for personalet, der kan miste fornemmelsen af 'min ejendom' og 'mit ansvar'.

Udfordringen er at bevare medarbejdere og beboeres oplevelse af nærhed og identitet med boligafdelingen samtidig med at opnå de økonomiske fordele, der er ved etableringen af ét ejendomskontor.

'Beboerne kender de folk der er på ejendomskontorerne i kontortiden, og det er af stor værdi for både ansatte og beboere'

driftsleder

Udfordring 7

At opstille målbare mål for samdriften og at følge op på dem. Det skal synliggøres, hvad besparelserne anvendes til.

Hvis der opstilles klare, konkrete mål for samdriftens succes, og disse mål er afstemt med det lokale beboerdemokrati, har man en klar retning at navigere efter i forbindelse med tilrettelæggelsen og gennemførelsen af samdriften.

Udfordringen er at opstille konkrete, målbare mål og samtidig have frihed til at agere ud fra de behov, man løbende skønner vigtige i forhold til tilrettelæggelsen af driften.

Udfordring 8

At vedligeholde den nødvendige tillid mellem samdriftens parter.

Udfordringen er løbende at synliggøre fordelene ved samdrift, så den nødvendige tillid mellem parterne vedligeholdes. Det gælder både tilliden mellem den administrative ledelse og organisationsbestyrelsen, mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne, mellem driften og afdelingsbestyrelserne og afdelingsbestyrelserne indbyrdes. Høj tillid giver desuden større forståelse for nødvendige afvigelser ift. til det aftalte, fx i forhold til tidsforbruget i den enkelte boligafdeling i en periode.

Udfordringen er at vedligeholde den nødvendige tillid mellem samdriftens parter gennem synliggørelse af samdriftens fordele og retfærdigheden i fordelingen af udgifter.

'Hvis de 2 bestyrelser ikke arbejdede sammen, ville det umuliggøre vores arbejde'

områdeleder



Ønsker til fremtidens samdrift

I forbindelse med interviewene blev respondenterne bedt om at forholde sig til, hvilke ønsker de havde til fremtidens samdrift. Samtidig blev de bedt om at 'frede' et ønske, dvs. et ønske som skulle med i kortlægningen. Her er ønskerne oplistet i uredigeret form.

1. Om forudsætningerne og processen for samdrift:

- det er vigtigt, at beboerne er i centrum, og at udviklingen fokuserer på deres behov og ønsker
- at der er en forandrings-villighed hos de forskellige aktører involveret i samdriften, for man kan ikke både etablere samdrift og så fortsætte som 'man plejer at gøre'
- afdelingsbestyrelserne skal være positivt indstillede overfor samdrift, ellers er det virkelig 'op ad bakke'
- at medarbejderne tages med på råd i etableringen af samdriften
- at afdelingsbestyrelserne inddrages i processen mod et tættere samarbejde omkring driften og er med på ideen om reel samdrift

2. Den fremtidige indretning af samdrift:

- der skal ikke være for langt til ejendomskontoret, og der skal kun være ét sted, man kan henvende sig
- fælles drift af udearealer, for her er der store besparelser at hente
- nye bedre ansættelsesvilkår for den lokale leder af driften (driftsleder), så man ansættes til det, man er god til, og så man har mulighed for at uddelegere opgaver
- vigtigt med et tæt samarbejde mellem driften og afdelingsbestyrelserne

Sidste nyt - samdrift under udvikling

I fsb er flere samdrifter under udvikling og udvidelse med deltagelse af flere boligafdelinger. Dette gælder bl.a. 2 samdrifter i Københavns nordvest område med i alt 5 boligafdelinger, som pt. er i fuld gang med at etablere et egentligt driftsfællesskab ved at øge både den administrative og politiske integration. Samdrifterne forholder sig til en række af de parametre og tilhørende udfordringer, der har betydning for samdrift. Begge samdrifter er karakteriseret ved:

- inddragelse af både medarbejdere og beboerdemokrati i en struktureret proces for udvikling af samdriften - initiativet til udviklingen kommer fra driftschefen
 - synlige resultater i form af længere åbnings/telefon-tider på ejendomskontoret
 - målsætninger om bedre service, bedre bygningstandard og bedre økonomi, men uden en yderligere konkretisering
-

- boligafdelingerne skal være fælles om mandskab, maskiner og lokaliteter såsom garager og ejendomskontor, altså høj grad af administrativ integration
- bedre/bredere medarbejderkompetencer
- etablering af specialistfunktioner: specialiserede servicefunktioner, bygningskonstruktører og meget andet
- et officielt godkendt aftalegrundlag
- en politisk overbygning med regelmæssige møder

fsbs seneste erfaringer fra de samdrifter, der er under udvikling, inddrages i del II af projektet.

Bag om kortlægningen

I praksis kan der tales om samdrift, når der er én formel fælles administrativ ledelse, der tilrettelægger og fordeler arbejdet for de ansatte på tværs af boligafdelingerne i samdriften. Samdrift defineres i projektet som når:

'Driften (eller dele heraf) for flere almene boligafdelinger foregår i fællesskab under en fælles ledelse'

Kortlægningen er en systematisk vidensopsamling af erfaringerne med forskellige samdriftsformer. Da der ikke har været tradition for skriftlig dokumentation af erfaringerne med samdrift, blev der anvendt kvalitative interviews til at indhente viden om samdrift. Kortlægningen bygger på en interviewundersøgelse af en lang række ledende driftsmedarbejdere i fsb og fem andre almene boligorganisationer samt interview med afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra fsb.

Samdrift mellem almene boligafdelinger rummer mulighederne for billigere drift og bedre beboerservice. Det sker gennem stordriftsfordele. Flere af respondenterne i undersøgelsen oplever, at samdrift har medført netop billigere drift og bedre beboerservice, men dette kan ikke entydigt konkluderes. De færreste har haft fokus på at dokumentere besparelserne, og hvad de er anvendt til, ligesom der stort set ingen steder har været opstillet målbare mål.

Interviewundersøgelsen indikerer, at samdrift alene ikke skaber billigere drift eller bedre beboerservice. Det kræver et skarpt fokus, at omsætte mulighederne til faktisk reduktion af omkostninger og bedre service.



Samdriftskultur i fsb

fsb er en af Københavns største almene boligorganisationer og administrerer ca. 13.000 lejemål. fsb har arbejdet med samdrift i en lang årrække, og det er blevet naturligt at tænke samdrift som en del af den måde, driften af boligafdelingerne tilrettelægges på.

I dag er 44 fsb boligafdelinger med tilsammen 7.664 lejemål involveret i en eller anden form for samdrift. Der er i alt 8 fungerende samdrifter og 2 samdriftslignende former. Samdriftskulturen har hovedsageligt udviklet sig via lokale initiativer fra de enkelte boligafdelinger - såvel via beboerdemokratiet som via driftsledere/driftschefer.

Samdrift i andre boligorganisationer

Der er også indhentet erfaringer fra 5 andre boligorganisationer, som alle har flere års erfaring med samdrift. Nogle steder er alle boligafdelinger med i en samdrift (Boligselskabet Sjælland og ØsterBO) mens andre (DAB, Himmerland Boligforening og BO-VEST) i lighed med fsb både har boligafdelinger i samdrift og boligafdelinger, der kører selvstændigt. I de boligorganisationer, hvor alle boligafdelinger er i samdrift, er processen for etablering karakteriseret ved, at det er organisationsbestyrelsen, der har truffet beslutningen, mens de andre boligorganisationer har ladet det være op til afdelingsbestyrelserne at beslutte, hvorvidt der skal etableres samdrift mellem de enkelte boligafdelinger.

