

## CASE #2: KAB

# 360°-ANALYSE FINDER DIGITALISERINGSPOTENTIALER

Der er næsten garanti for besparelsesmuligheder og digitaliseringsgevinster, når KAB tilbyder sine boligorganisationer en 360°-analyse af, hvor de og deres afdelinger kan optimere driften. Desuden kan analyserne give en tværgående indsigt, som kan veksles til udvikling af værdifulde fælles digitale værktøjer. Indtil videre har analyserne ført til udviklingen af bl.a. en fælles indkøbsportal og digital ind- og fraflytning herunder udbud af flyttelejligheder.

### Strategi med socialt sigte

I 2016 lancerede KAB en overordnet strategi som hedder "Pas på huslejen." Strategien har det fokus, at beboerne i de almene boliger er særligt udsatte for stigninger i driftsomkostningerne. Det fører til stigninger i huslejen, som nedsætter deres rådighedsbeløb. Derfor vurderede KAB, at der var behov for at effektivisere driften. Til det arbejde udviklede KAB 360°-analyseværktøjet, som en måde at finde og synliggøre effektiviseringspotentialer i boligselskaberne og afdelingerne.

» *Den indsigt, som analysen giver, er uvurderlig for at træffe ordentlige beslutninger om effektivisering* «

*Lone Skriver, Kundesupportchef,  
KAB*

### Holistisk analyse

360°-analysen er en holistisk analysemetode, der indtager en palette af digitale redskaber og bruger data til at pege på, hvor driften kan optimeres i de enkelte boligorganisationer. Analyserne baserer sig på benchmarking, strukturanalyser og interviews. Der bliver sammenlignet på alle udgiftsposter i afdelingen og administrationen, og ved hjælp af benchmarking med tilsvarende foreninger, peger analysen på forbedringsmuligheder med konkrete anbefalinger, som afdelingerne kan gennemføre.

360° analysen kigger på:

#### Variable udgifter

- Renholdelse
- Almindelig vedligeholdelse
- Drift af vaskerier
- Diverse udgifter
- Henlæggelsesniveau

#### Øvrige udgifter

- Udgifter til renovation
- Anskaffelsessum og forbedringsarbejder
- Tab ved fraflytning
- Administrationsbidrag
- Forsikringer
- Udgifter til maskiner
- Indkøb
- Socioøkonomiske nøgletal
- Benchmarking af huslejeniveau

I arbejdet med analyserne benyttes bl.a. statistik fra KAB og Landsbyggefondens, benchmarking gennem Landsbyggefondens tvillingeværktøj, hvor en organisation kan sættes op imod en lignende samt arbejds- og aktivitetsplaner.

Analysen fører til en rapport enten på boligorganisationsniveau eller afdelingsniveau med en række anbefalinger, som er delt op i syv kategorier, der er illustreret i figur 3.

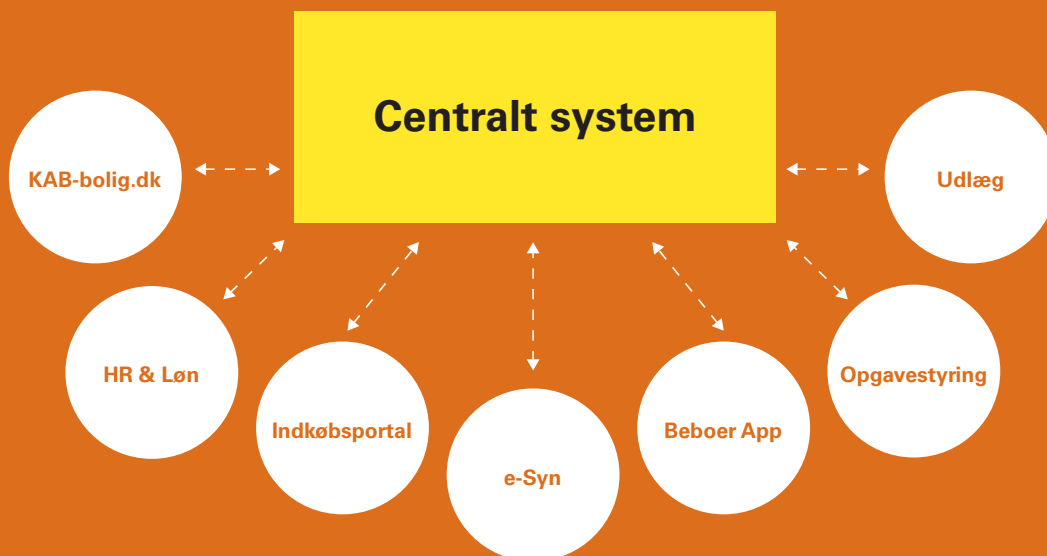
## 1: Indhold i 360° analyse



## 2: Anbefalinger til organisation og afdelinger



## 3: Implementering via bl.a. den digitale platform



### Figur 3 - noter:

1. Den overordnede analyse består af 1) Struktur, 2) Organisering, der dækker over ejendomskontorer, medarbejderressourcer og maskiner, 3) Indkøb og udbud, 4) Renovation, 5) Energibesparende tiltag, 6) Udlejning, fx minimering af tab ved lejeledighed og fraflytning) og 7) Fællesfaciliteter, fx fælleslokaler og vaskerier.
2. Der laves analyser på to niveauer; en rapport med anbefalinger til hver afdeling, der samles op med en række konklusioner på organisationsniveau.
3. Den digitale platform: Et centralt IT-system til boligadministration (Unik Bolig 4), integrerer en række digitale redskaber, så der skabes ensartet brugerflade og sammenhæng mellem systemer, så data kan bruges på tværs af hele organisationen.

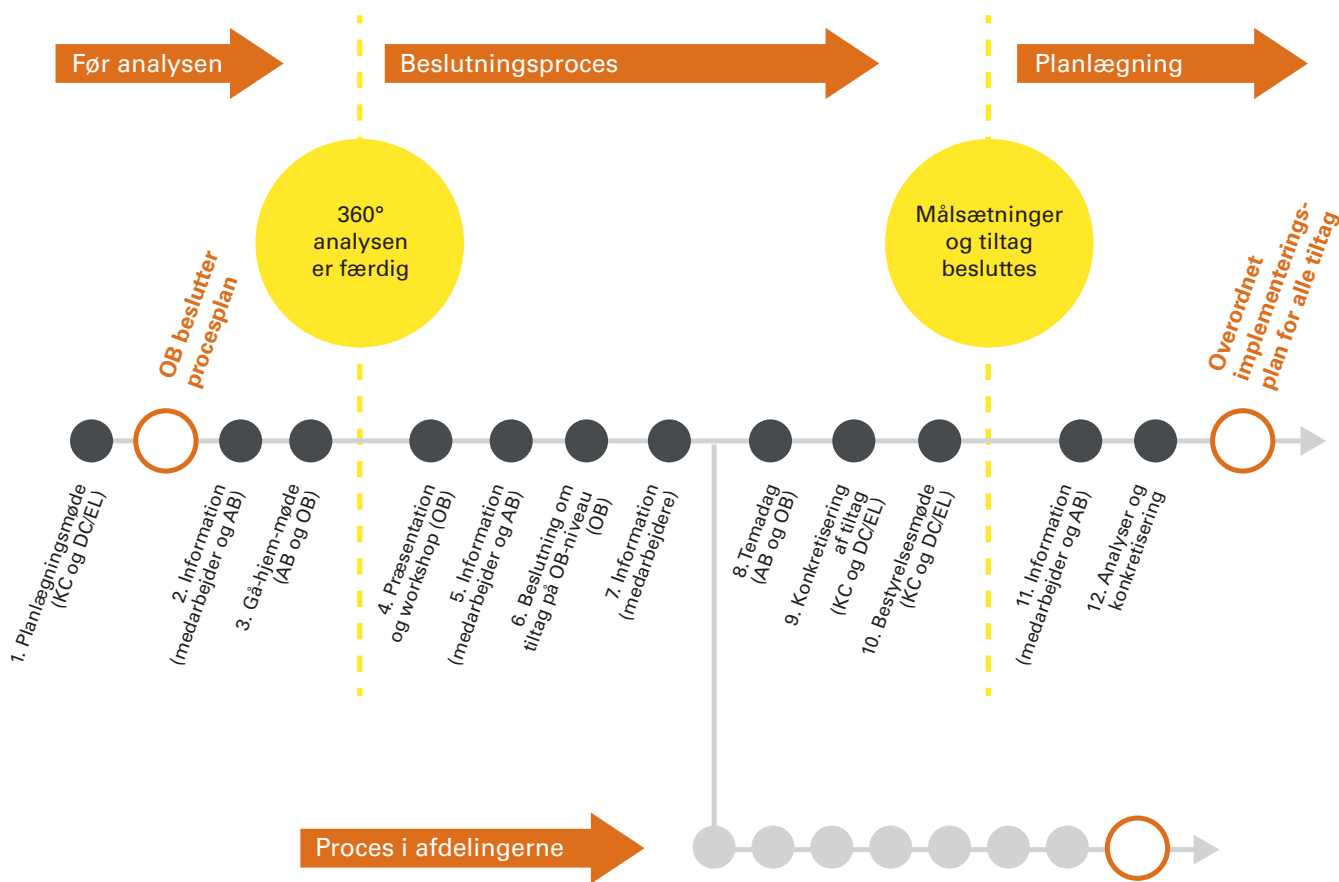
## Proces

Analysen bliver gennemført ved, at værktøjet først præsenteres for organisationsbestyrelsen, som herefter træffer beslutning om at gennemføre analysen eller ej. Derefter foretages analysen i boligafdelingerne – dette tager ca. 1 uge for hver afdeling – og så præsenteres de anbefalinger, som analysen afdækker, for bestyrelsen.

Derefter opstiller man i fællesskab organisationens succeskriterier og vurderer, om der er afdelinger, som boligorganisationen skal være særligt opmærksomme på.

360 graders analysen er gennemført for stort set alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet.

## Proces op til implementering af de enkelte tiltag



Figur 4

## Nye digitale værktøjer - en samlet platform

Parallelt med analyserne har KAB udviklet en ny digitaliseringsstrategi, og er netop ved at udrulle en komplet digitalisering, der integrerer en række systemer i en samlet brugerflade via Unik Bolig 4 (se figur 3), der er et IT-system til boligadministration.

Analyserne har bragt indsigt i udviklingsområder og initiativer, der er nødvendige for at komme i mål med besparelsesmål i den almene branche. Fx blev KAB opmærksomme på, at en fælles indkøbsportal ville kunne spare boligorganisationerne for mange penge til indkøb.

Derfor gik KAB i gang med at udvikle en webportal sammen med Bolind. Andre redskaber, som den digitale ind- og fraflytning herunder udbud af flyttelejligheder, bliver sammen med indkøbsportalen tilgængelig fra og leverer data ind i det centrale IT-system.

## Business case

Analyserne peger på mange forskellige gevinster, der overordnet bliver samlet op i en konklusion på hhv. organisationsniveau og afdelingsniveau. I én mindre organisation anviser rapporten potentiale for, at de fx kan spare 646.000 kr. om året fordelt på tre mindre afdelinger. Det svarer til 24 kr./m<sup>2</sup> eller 1.700 kr./lejemål/år – i alt 5,3% alene på de afgrænsede driftsudgifter (konto 139 – fratrukket nettokapitaludgifter, ejendomsskatter, henlæggelser og ydelse vedr. bygningsrenovering mv.)

Derudover kan hver enkelte digitale løsning, der er del af den samlede digitale platform, foldes ud i sin egen business case. Her er to eksempler:

## Indkøbsportal sparer 10% på indkøb i driften

I en mindre case vedrørende udbud af hvidevarer påviser en tidligere kontrakt, der via udbud og en ny kontrakt giver en besparelse på 15%. Indregnes driftsudgifterne ligger besparelsen på 22%.

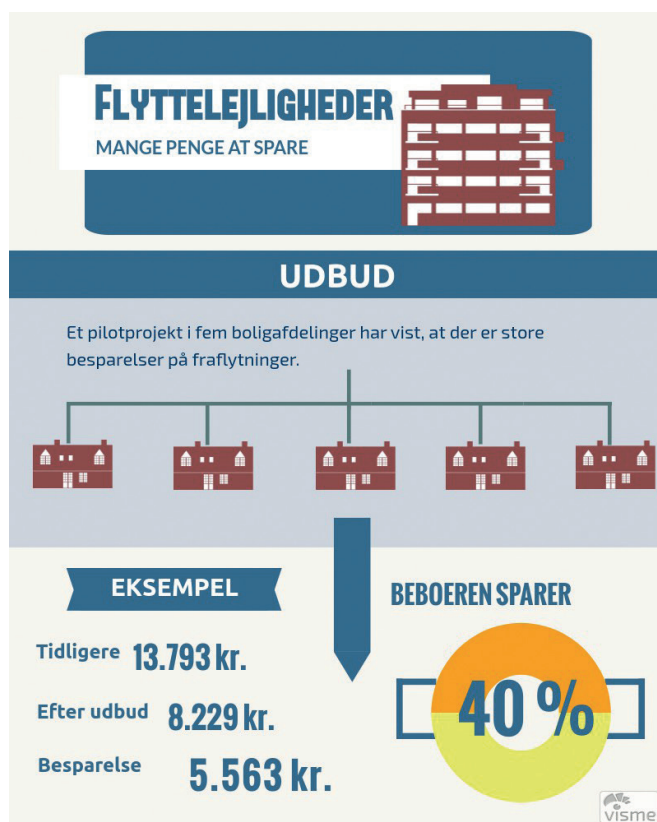
Når portalen er rullet ud til alle boligorganisationer og afdelinger, forventer KAB samlet at spare 10% på alle indkøb i driften, svarende til ca. 60 mio. kr. - og på sigt mere, da data, om hvad der købes og i hvilke mængder, bliver tilgængelige og kan bruges til at forhandle tilbud og lave udbud, så priserne kan blive endnu lavere. Den tid, som afdelingerne sparer på indkøb, skal anvendes

til mere og bedre service overfor beboerne, uden at det betyder huslejestigninger – ud fra strategien "Pas på huslejen".

## Digital ind- og fraflytning

Et andet effektiviseringspotentiale, som analyserne synliggjorde, var at der kunne spares meget ved at digitalisere ind- og fraflytninger. KAB lancerede sidste år en model og koncept til 3D-opmåling af lejligheder og udbud af flyttelejligheder. Modellen kan give en præcis opgørelse af kvadratmeter, så der er et meget bedre grundlag for udregning af behovet for fx maling, gulvbehandling og rengøring i forbindelse med istandsættelse.

Eksempelvis blev en flytteregning på 13.800 kr. reduceret til 8.200 kr., hvilket svarer til en besparelse på 40%. 3D-værktøjet er efterfølgende blevet testet forskellige steder, og alle steder med markante besparelser på mellem 15 og 40%.



## Dialogredskab

Processen med at implementere analysens anbefalinger i de enkelte boligorganisationer og afdelinger er meget dialogbaseret og tager afsæt i og udfordrer den eksisterende kultur. KAB har som hjælp til processen udviklet et velfungerende lille dialogredskab – en "flipflap", der illustreres på billedet.

Indholdet oplister en række afgørende spørgsmål i jagten på de største besparelspotentialer:

### Husleje →

1. Kan huslejen falde? → Hvad kan man gøre for at nedsætte huslejen?
2. Er det problematisk at huslejen stiger? → Hvordan kan huslejestigninger undgås?

### Affald →

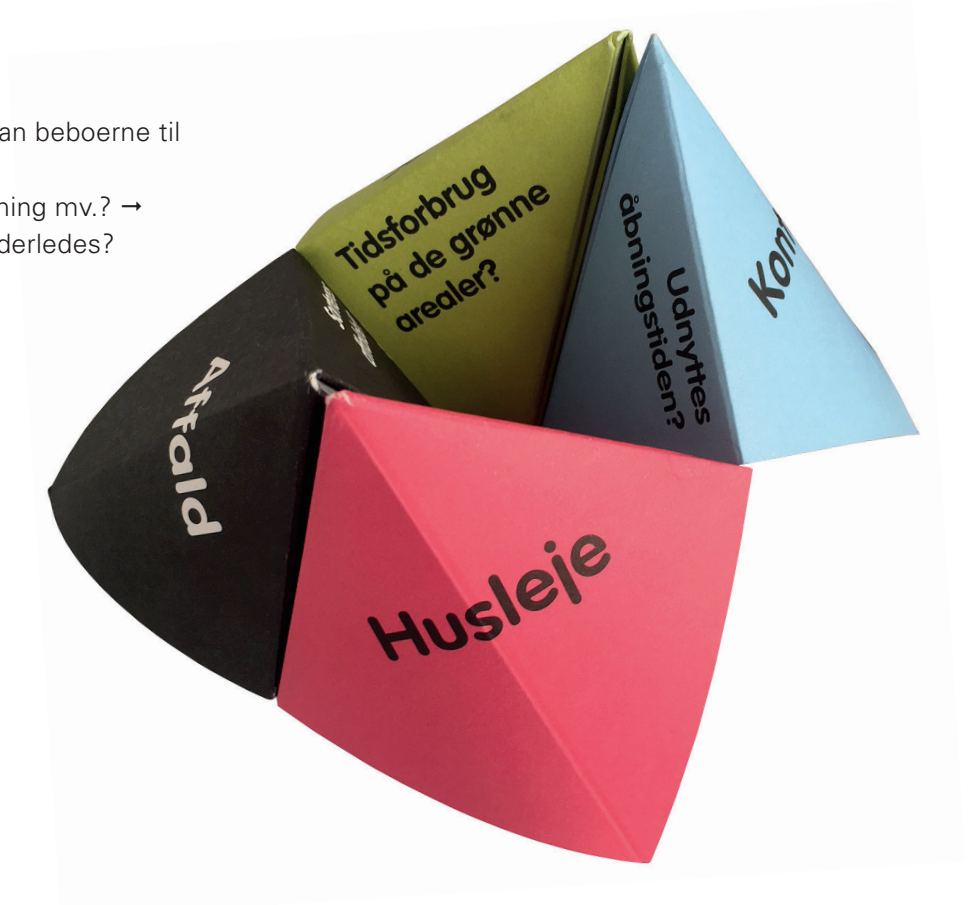
1. Sorteres affaldet? → Hvordan får man beboerne til at sortere mere og bedre?
2. Bliver der brugt meget tid på oprydning mv.? → Kan affaldshåndteringen tænkes anderledes?

### Kontorer →

1. Udnyttes åbningstiden? → Hvordan vil den optimale beboerservice være?
2. Er der mulighed for at samarbejde med andre afdelinger? → Hvor giver samarbejde mening?

### Udendørsarealer →

1. Udnyttes maskinparken? → Kan maskinerne deles eller bruges udvides?
2. Bruges der meget tid på de grønne arealer? → Kan arealer omlægges eller vedligeholdelsen være anderledes?



## Vil du vide mere?

Se [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

Kontakt: Kundesupportchef, Lone Skriver på telefon:  
33 63 11 49