

Datadrevet ejendomsdrift

FRA VISION TIL INDSATSER | Status på 3 konkrete initiativer: Indkøb, bygningsservice, digitalisering af bygningerne



HVEM ER KAB?



Boligorganisationer



Boligafdelinger



Boliger



Kommuner

- KAB er en **nonprofit** organisation.
- I tæt samarbejde med boligorganisationerne **udvikler, bygger og drifter** KAB almene boliger.
- De administrerede boligorganisationer ejer KAB, og tilsammen er vi **KAB-Fællesskabet**.

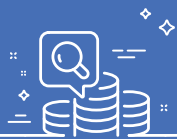
VISION

Vi vil levere bedre boliger for alle,
med respekt for klima,
(bio)diversitet og menneskers trivsel.

Vi insisterer på at skabe værdi
ved professionelt at udfordre praksis
og bruge fællesskabets
styrke til fælles løsninger.

VORES VISION UDLEVES GENNEM KAB'S TRE PRIMÆRE VIRKEFELTER

**Udlejning
og økonomi**



**Ledelse
og rådgivning**



**Ejendomsdrift
og byggeri**



Ejendomsdrift og byggeri



VIRKEFELT EJENDOMSDRIFT OG BYGGERI

God ejendomsdrift og veludført byggeri er essentielle for vores mission om at levere bedre boliger for alle på en bæredygtig måde.

Vi skal derfor skabe fælles værdi for alle KAB-Fællesskabets boligorganisationer ved at håndtere opgaverne professionelt, udfordre praksis og hjælpe både leverandører og kunder med at drifte og bygge så bæredygtigt som muligt.

Derved kan vi **sikre ejendommenes levetid og værdi, reducere miljø- og klimapåvirkninger og holde huslejeniveauerne så lave som muligt.**

FRA VISION TIL HANDLINGER INDEN FOR EJENDOMSDRIFT



Bedre boliger for alle, med respekt for klima, (bio)diversitet og menneskers trivsel



Efterslæb på vedligeholdelse og manglende henlæggelser i sektoren

Dyr ejendomsdrift

Højere krav fra myndigheder og beboere

Nye muligheder for at anvende data og teknologi



Vi skaber værdi ved at udfordre praksis og bruge fællesskabets styrke til fælles løsninger



Øget værdi for beboere og boligorganisationer

- Proaktiv og relevant
- Jævn huslejeudvikling
- Nærhed & faglighed

Økonomisk ejendomsdrift

- Faglighed & kvalitet
- Ensartet anvendelse af data og standarder
- Digitalisering af bygningerne
- Anvendelse af kunstig intelligens

Reducere miljø- og klimapåvirkninger

- Struktureret arbejde med tilstandsvurderinger
- Nyt EMS system /ressourcestyring



Øget værdi for beboere og boligorganisationer

- Bygningsservice

Økonomisk ejendomsdrift

- Fælles indkøb
- Digitalisering af bygningerne

Reduceret klimapåvirkning

- EMS system
- CO2 Baseline & målsætninger
- AI genererede tilstandsvurderinger

BYGNINGSSERVICE

HVORFOR SER VI ET BEHOV FOR EN NY TILGANG TIL BYGNINGSVEDLIGEHOOLD?

1

Efterslæb på vedligeholdelse
i den almene sektor

2

Manglende
henlæggelser

3

Flere opgaver
og krav lokalt

4

Ændrede støtteordninger
fra Landsbyggefonden

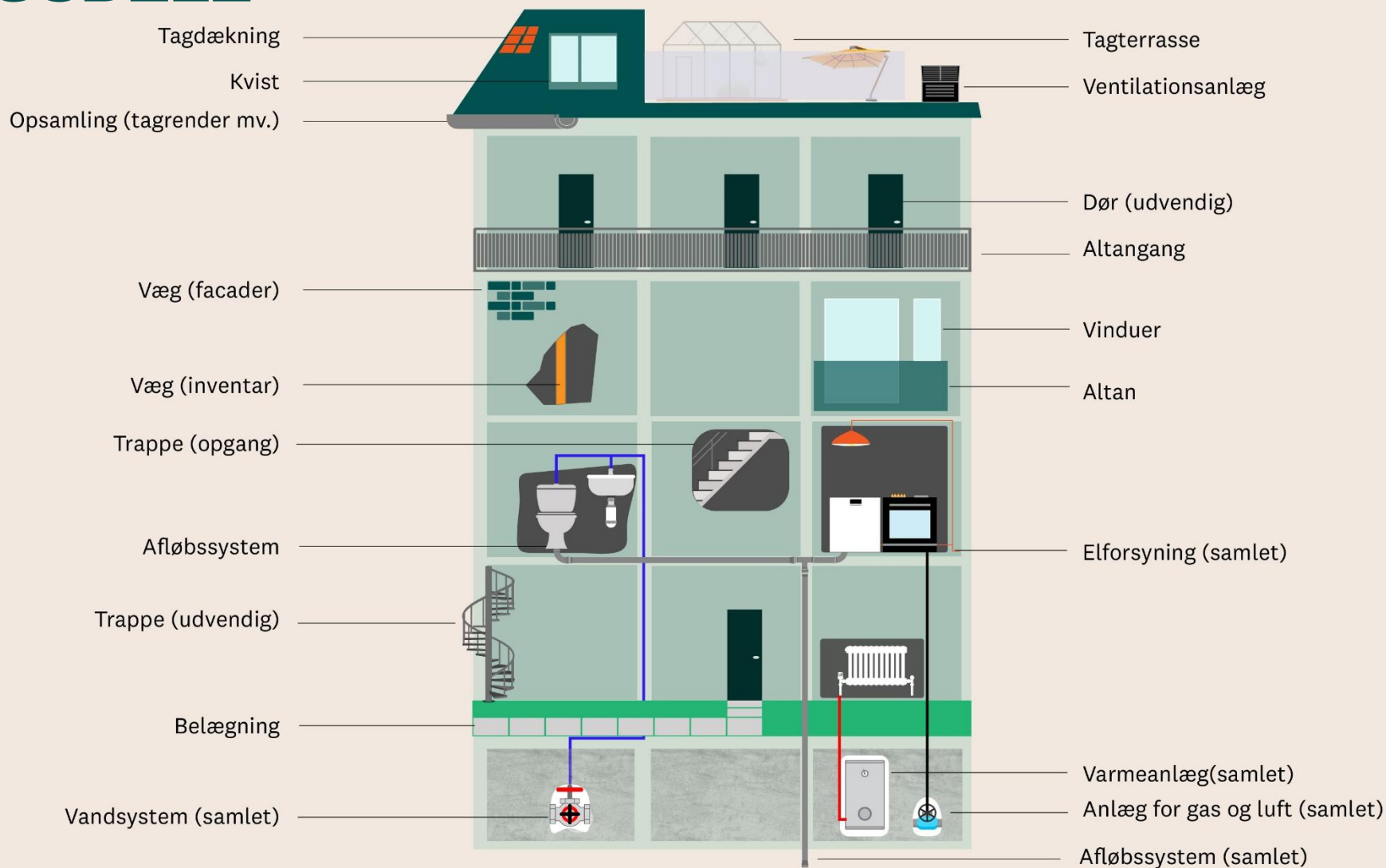
5

Nye muligheder for at
anvende digitale
værktøjer & data

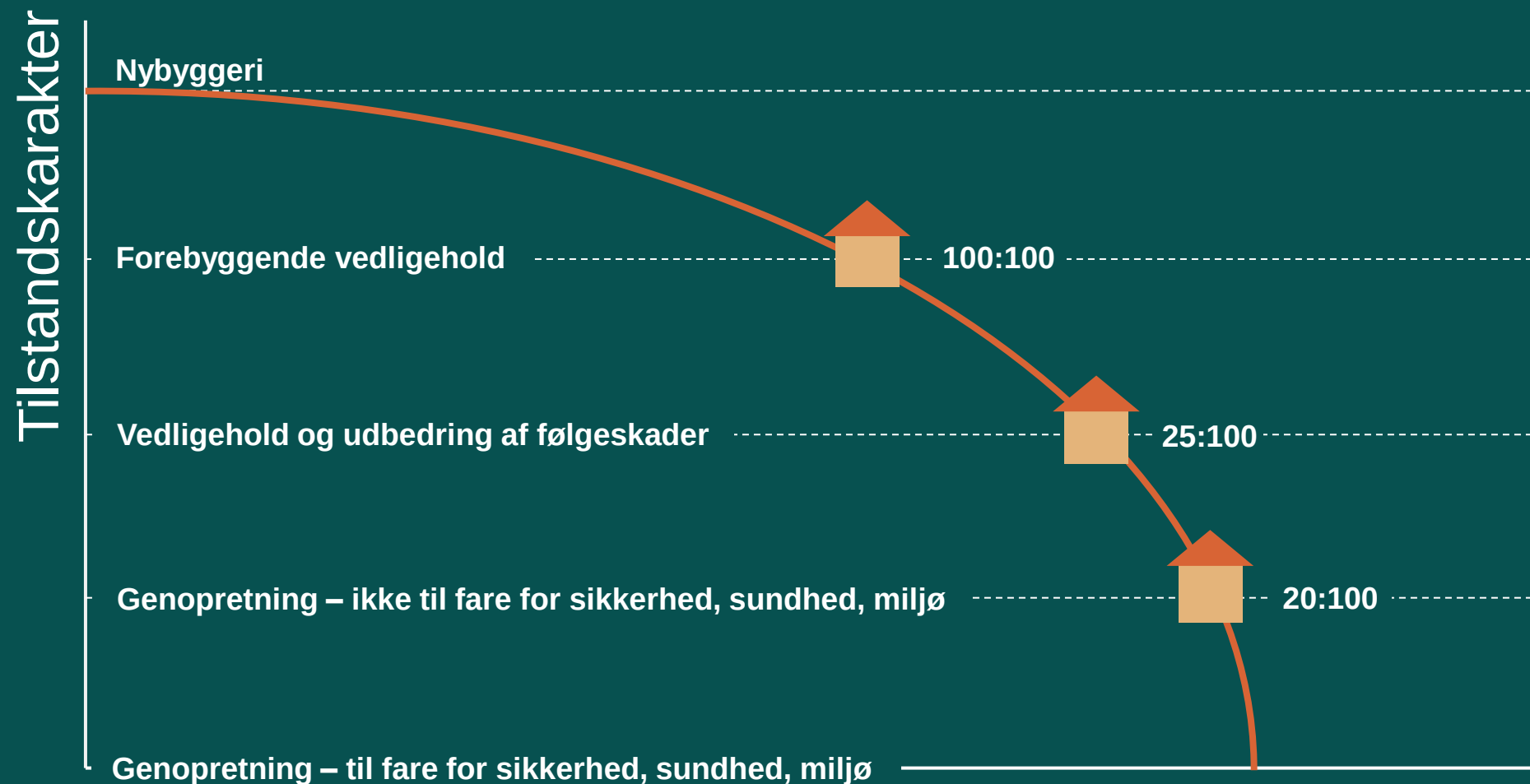
6

99% af KAB's
CO2-udledning

MÅLRETTET YDELSE MED FOKUS PÅ 20 UDVALGTE BYGNINGSDELE



Værdi ved forebyggende vedligehold



Kilde: Skab bedre drift, bæredygtigt vedligehold og optimale tilstandsvurderinger.
Rapport udarbejdet for Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen 2019.

BYGNINGSSERVICE



- Langsigtet perspektiv: 30 års vedligeholdelses - og nyanskaffelsesplaner
- Ensretning af levetidsbetragtninger - Molio
- Sikring af de rette serviceaftaler
- Oplæg til henlæggelser
- Kvalificering af markvandring med oplæg til årets vedligeholdelsesopgaver
- Opgaveløsning, opfølgning, afrapportering





INDKØB

STATUS & LÆRINGER

Status

- Ca. 10.000 lejemål er pt. omfattet af bygningservice, - flere er på vej
- Der er etableret en dedikeret enhed til at sikre fremtidige resultater
- Stor positiv interesse fra beboerdemokratiet

Læringer

- Kundeinddragelse i udvikling af Bygningservice har været alfa & omega
- Kommunikation, kommunikation, kommunikation
- Tæt samarbejde med lokal drift afgørende for gode kundeoplevelser
- Tydelige roller og ansvar er vigtigt



INDKØB

PERSPEKTIVER

Perspektiver og next steps

- Yderligere digital understøttelse nødvendig for både kvalitet og effektivitet
- Skalering af både kunder & medarbejdere i det rigtige tempo er i fokus
- Strukturerede data på 65.000 lejemål – kun fantasien sætter grænser for hvilken viden & værdi det kan give: risk management, justering af levetidsbetragtninger, opnåelse af klimamål...

INDKØB



INDKØB

KONKRETE MÅLSÆTNINGER

- Spare kunderne for minimum DKK 25. mio./år
- Effektivisere indkøbsopgaven
- Sikre compliance med tilbud- og udbudsloven.
- Sikre compliance med selskabets egen indkøbspolitik
- Bedre indsigt i selskabets forbrug



INDKØB

STATUS & LÆRINGER

Status for indkøb

- Al vareindkøb er digitaliseret og det meste er blevet konkurrenceudsat
- Der er etableret en enhed til at sikre fremtidige resultater
- Der er realiseret en to-cifret mio. besparelse siden implementering
- ESG aftryk forbedret via krav i udbud

Læringer

- Implementering af nye digitale værktøjer tager tid – både teknisk og organisatorisk
- What's in it for me? – Troværdig afrapportering af gevinster er essentiel
- Vedholdenhed og fortsat udvikling efter projektafslutning er vigtig
- Tydelig ledelse



INDKØB

PERSPEKTIVER

Next steps - eksempler

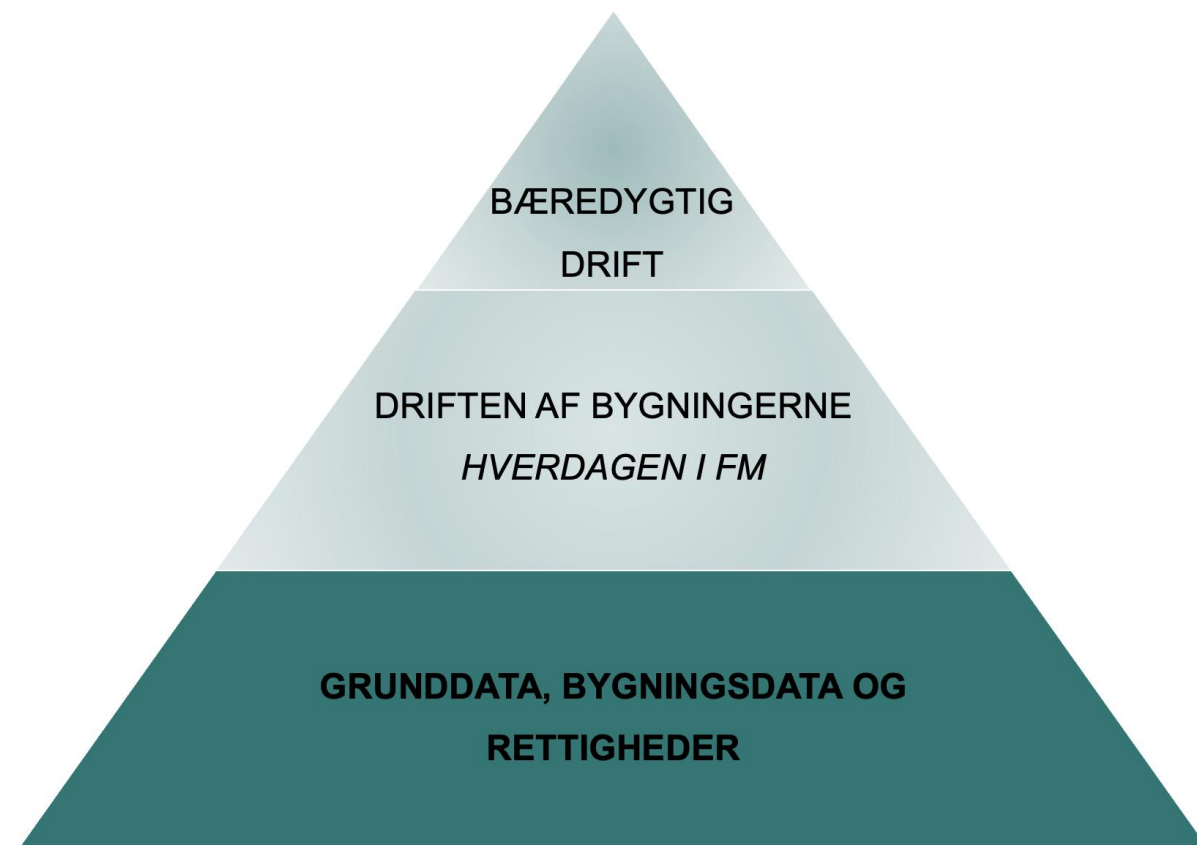
- Konkurrenceudsættelse af serviceydelser fx servicekontrakter, rengøring, flyttelejligheder
- Fokus på governance – herunder ensartet dokumentation af compliance med lovgivning
- Yderligere udnyttelse af de digitale funktionaliteter ved fakturering, rapportering om forbrugsmønstre mv.

DIGITALISERING AF BYGNINGERNE
KABS FACILITY MANAGEMENT SYSTEM

DIGITALISERING AF BYGNINGERNE I KAB-FÆLLESSKABET - ET LANGT SEJT TRÆK

Fokus i 2025

- Sikre fundamentet at bygge projektet på
- Vi minimerer risici med mindre leverancer
- Vi høster gevinster undervejs i stedet for at afvente en stor implementering



ØNSKEDE GEVINSTER

- FORELØBIG



2025

- Nem adgang til data om bygningerne (Energimærke, BBR tilstandsvurderinger mv.)
- Standardiseret tjeklister og rapporter (Legepladsinspektion, brandgennemgang, markvandring, EVK notat)
- Vejledninger
- Byg til Drift - handover

Fundament



2026-2027

- PPV-planer
- Organisering af opgaver i driften)
- 1års og 5 års gennemgang
- Ad hoc driftsopgaver
- Årshjulsopgaver (rengøring, renovation, lokal vedligehold mv)
- Eksterne kan anvende dele af system

Hverdag



Efter ibrugtagning

- Dokumenthåndtering
- ESG data
- Afrapportering til Landsbyggefonden
- Færre forsikringsskader
- Risk Management
- Fra personbåren erfaring til fælles vidensbank
- Færre helhedsplaner

Bæredygtig drift



INDKØB

STATUS & LÆRINGER

Status

- Systemet er konfigureret og ca. 30 pct. af grunddata indlæst
- En række tjeklister/skabeloner udarbejdet og testet (EVK-notat, markvandring, PPV-plan)
- Handover fra byg til drift konfigureret og klar til live test
- Stor positiv interesse fra lokal drift

Læringer

- Kundeinddragelse i udvikling af konfigurationen har været alfa & omega
- Tæt samarbejde med øvrige digitale projekter / organisation afgørende for god implementering
- Vær klar på replanlægning, hvis den første plan ikke overlever mødet med virkeligheden
- Datakvalitet rykker op som et vigtigt emne på agendaen



INDKØB

PERSPEKTIVER

Perspektiver og next steps

- Systemet har et overvældende funktionaliteter. Fokus på at udvikle det der passer til strategien & hverdagens behov skal være en ledestjerne
- Strukturerede data på 65.000 lejemål – kun fantasien sætter grænser for hvilken viden & værdi det kan give: risk management, justering af levetidsbetragtninger, opnåelse af klimamål...

SPØRGSMÅL / KOMMENTARER?

