

Omlægning af bygningsdriften – Budget 2015

Center for Kommunale Ejendomme har udarbejdet et effektiviseringsforslag med udgangspunkt i en målsætning om at skabe et økonomisk provenu ved effektivisering af ejendomsdriften.

Hvis der skal skabes et betydeligt økonomisk provenu på ejendomsdriften, kan det kun ske ved en total omlægning af bygningsdriften, der vil medføre betydelige ændringer. Det vil ikke nødvendigvis betyde serviceændringer objektivt set – men subjektivt vil en del af disse tiltag kunne opleves som serviceforringelser.

Denne type omlægning til mere koncernstyret bygningsdrift gennemføres i disse år i mange andre kommuner, og der vil i høj grad kunne deles erfaringer med andre kommuner.

Bygningsdriften samlet set – mange penge at spare

Med udgangspunkt i Slagelse Kommunes driftsudgifter i 2010 vil en effektiv bygningsdrift kunne bidrage med årlige besparelser på mindst 33 mio. kr. i 2019. Potentialet er formentlig større, hvis det lykkes at reducere bygningsmassen betydeligt iht. den nyligt vedtagne ejendomsstrategi.

Så meget er der at spare på bygningsdrift					
	2015	2016	2017	2018	2019
Rengøring – total inkl. budgetforslag	-10	-12	-13	-14,5	-14,5
Ejendomsstrategi – indlagt i budget	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5
Energiinvesteringer – indlagt i budget	-3,0	-3,5	-4,0	-4,5	-5,0
Bygningsdrift – budgetforslag	1,0	1,0	-2,5	-5,5	-10,0
Samlet årlig besparelsesmulighed					33,0

Konkret effektiviseringsforslag på bygningsdriften

Der er lavet et konkret effektiviseringsforslag. Det forventes at have fuldt gennemslag i 2019 med en årlig besparelse på 10 mio. kr.

Omlægning af bygningsdriften - fordeling 2015-2019				
2015	2016	2017	2018	2019
1,0	1,0	-2,5	-5,5	-10

Konsekvenser ved omlægning af bygningsdriften

Forslaget er ikke detaljeret gennemarbejdet, og det økonomiske gevinstpotentiale er baseret på en samlet vurdering ud fra erfaringer på området. Forslaget vil medføre, at al bygningsdrift samles en nogle servicecentre under Center for Kommunale Ejendomme. Det vil i særdeleshed betyde ændringer i de centre, der beskæftiger medarbejdere med bygningsdrift – særligt skoleområdet og kultur- og fritidsområdet. Følgende områder vil være omfattet af omlægningen:

Arealdisponering

Arealdisponeringen vil fremover blive mere koncernstyret – som et led i den vedtagne ejendomsstrategi. En omlægning af bygningsdriften vil i højere grad bidrage til denne styring.

Daglig bygningsdrift og servicefunktioner

Daglig drift omfatter eksempelvis adfærd omkring energiforbrug, åbne/lukke, udskiftning af pære, rensning af afløb og tagrender, småreparationer og almindelig daglig bygningsvedligeholdelse, flytning af inventar, fokus på optimering af varmeanlæg og det daglige opsyn.

Her vil også ske en integrering med den nuværende centrale bygningsvedligeholdelse og systematisk styring af vedligeholdelsesopgaver. Der skal formelt være flere forskellige løsninger afhængig af bygningstype.

Intern husleje

På en del områder, særligt de større takstfinansierede områder, herunder handicap- og psykiatriområdet, indføres intern husleje til at styre en effektiv udnyttelse af arealerne og bygningsdriften.

Rengøring

Rengøringen integreres med den øvrige bygningsdrift.

Udearealer

Drift af udearealer og grundejerforpligtigelser udføres centralt. Her er en udlicitering sandsynlig.

Indvendig vedligeholdelse

Den indvendige bygningsvedligeholdelse udføres i tæt samarbejde mellem servicecentre og de decentrale ledere.

Udlicitering og egenproduktion

En meget stor del af effektiviseringspotentialer ligger i mere effektive snitfald mellem hvilke ydelser, vi selv producerer, og hvilke vi køber fra eksterne leverandører.

Der vil være områder, der med fordel kan udføres internt – i sammenhæng med andre kommunale opgaver - og der vil være opgaver, der med fordel kan udliciteres til private. Som eksempel kan nævnes, at alt, der skaber sæsonudsving, med fordel kan vurderes udliciteret, som fx pleje af udearealer. På den anden side kan det være, at udkald ved

alarmer med fordel kan integreres med den kommunale åbne-/lukkevagt, osv. En væsentlig forudsætning for en effektiv bygningsdrift er, at der løbende kan vurderes på dette, og at der skabes stor fleksibilitet på området.

Understøttende tværgående funktion

Det er vigtigt, at den daglige drift og service til de decentrale enheder udføres i tæt samarbejde med de decentrale enheder, med fokus på deres dagligdag og behov. Det er en forudsætning at de er de decentrale ledere der er med til at definerer servicebehov og opbygningen af de nye servicefunktioner. Det er altafgørende at adgangen og responstiden i de nye service funktioner matcher de behov der er lokalt i organisationen. Der er i det aktuelle forslag afsat tid til dialog med de decentrale enheder omkring opbygning af de nye service enheder.

Ændrede service og forbedret service

Mange institutioner vil formentlig kunne opleve ændringerne som serviceforringelser, men mange især mindre institutioner vil formentlig oplevet det som serviceforbedringer, at de ikke længere står alene med bygningsdriften. Helt generelt viser alle erfaringer med denne type omlægninger, at det er et spørgsmål om tilvænning.

Hvor skal besparelserne hentes?

- Vurdering af om alle arbejdsopgaver er nødvendige iht. til tidens aktuelle behov
- Sammenlægning og forenkling af arbejdsopgaver
- Indførelse af it-værktøjer, herunder ejendomsdriftssystemet MainManager, adgangskontrolsystemer mv.
- Vurdering af hvem der udfører opgaverne bedst og billigst – både internt og eksternt
- Undgå mange dyre småreparationer samt gøre bedre og billigere indkøb på tværs
- Udlicitering af sæsonbestemte opgaver
- Fokus på primære opgaver og kernekompetencer og udlicitering af periferiopgaver
- Understøtte Slagelse Kommunes nye ejendomsstrategi

Konsekvenser for medarbejderne

Omlægningen vil få konsekvenser for stort set alle medarbejdere, der beskæftiger sig med bygningsdrift. Organisationsforholdet og jobbeskrivelser vil blive ændret for de fleste. Det må forventes, at der skal være færre ansatte, når omlægningen er fuld implementeret. Man ved fra erfaringer at de fleste medarbejdere på sigt bliver glade for en mere faglig tilgang til arbejdsopgaverne.

Det skal man være særligt være opmærksom på

- Der vil være en opstartsperiode før alting fungerer 100%
- Ændrede snitfald og opgaver i forhold til de decentrale institutioner
- Ændrede snitfald og opgaver i forhold til fagcentre
- Fagcentrene driver ikke længere bygningerne
- Ændringer vil kunne opleves som serviceforringelser
- Omlægning af bygningsdriften sammenkøres med ejendomsstrategien, og lokaler tildeles efter andre principper end tidligere

Det videre forløb

Der vil blive udarbejdet en tids- og procesplan der viser hvordan fagudvalg, Byråd, decentrale enheder og medarbejdere inddrages i processen.

Center for Kommunale Ejendomme / 6. august 2014