

Ny Service model - beskrivelse

I Ny servicemodel kan virksomhederne vælge i mellem enten AB eller ABC:

A) Fuld forankring i Ejendomsservice

B) Ansvar for opgaveledelse

C) Overdragelse af økonomi og medarbejderressurser

Formålet med en Ny Servicemodel er, at sikre virksomhedernes indflydelse på den service der ydes af Ejendomsservice. I den løbende dialog som Ejendomsservice har haft med virksomhederne, udtrykker nogle stor glæde ved, at opgaverne løses uden, at virksomheden skal bruge ledelsestid på at forholde sig til det. Andre virksomheder ser en værdi i, at have muligheden for at være med i den enkelte opgave og kunne ændre prioriteringerne løbende.

Virksomheder som ønsker at tage ansvaret for opgaveledelsen (B), skal aktivt melde til Ejendomsservice, at de ønsker dialog om ændring af formen for opgaveløsningen. Det er muligt at vælge/fravælge hver enkelt Servicekategori uafhængig af andre kategorier. Det ville sige at virksomhederne har mulighed for at forme den lokale serviceydelse efter eget behov og ønske.

De virksomheder der vælger (B), får mulighed for at disponere over medarbejderens tid som er tildelt virksomheden efter en ressourcemodel.

Ved valg af (C) tilføres økonomi/medarbejder fra Ejendomsservice til virksomheden, og samtidig følger ansvaret med. Virksomheden bliver dermed ansvarlig for økonomien, medarbejderen, for at opretholde bygningernes tilstand og udføre faste opgaver i årshjulet.

Skemaet over kategoriseringen, beskriver overordnet de opgaver som udføres i de kommunale ejendomme. Ikke alle opgaver udføres på alle ejendomme pga. deres forskellighed.

I alle optioner og i alle kategorier, kan virksomhederne købe ekstra tid eller ydelser fra Ejendomsservice efter eget behov og ønske. Det tilkøb kan omhandle valg af materialer, udførsel af ekstraopgaver eller nye opgaver som ikke er inkluderet i den årlige drift eller planlagte vedligeholdelsesopgaver. Ved tilkøb af ekstra ydelser eller varer skal der tages højde for afledt drift.

Medarbejderressourcen der er til rådighed for den enkelte virksomhed, beregnes i alle modeller efter en fælles harmoniseret model hvor der både er taget højde for besparelser siden etablering af Ejendomsservice, samt fordeling af økonomien til virksomheder, som ikke havde økonomi med i sammenlægningen i 2016. Der tages desuden højde for *institutionsstørrelse og den bygningsmæssige standard*, jf. budgetteksten.

Model AB

(A) Fuldt forankret i EJDS	(B) Overdragelse af råderet	
Sikkerhed og klimaskærm	Sikkerhed og klimaskærm	Ansvar, økonomi og udførelse ligger hos Ejendomsservice
Indvendig bygnings- vedligehold	Indvendig bygnings- vedligehold	Virksomheder kan vælge i mellem (A) <i>Øget Indflydelse</i> eller (B) <i>Overdragelse af råderet</i>
Udendørs vedligehold	Udendørs vedligehold	Virksomheder kan vælge i mellem (A) <i>Øget Indflydelse</i> eller (B) <i>Overdragelse af råderet</i>
Service opgaver	Service opgaver	Virksomheder kan vælge i mellem (A) <i>Øget Indflydelse</i> eller (B) <i>Overdragelse af råderet</i>

Model ABC

(A) Fuldt forankret i EJDS	(B) Overdragelse af råderet	(C) Overdragelse af medarbejder/økonomi	Ansvaret, økonomi og udførelse ligger hos Ejendomsservice
Sikkerhed og klimaskærm	Sikkerhed og klimaskærm	Sikkerhed og klimaskærm	Ansvaret, økonomi og udførelse ligger hos Ejendomsservice
Indvendig bygningsvedligehold	Indvendig bygningsvedligehold	Indvendig bygningsvedligehold	Virksomheder kan vælge i mellem mulighederne A, B eller C
Udendørs vedligehold	Udendørs vedligehold	Udendørs vedligehold	Virksomheder kan vælge i mellem mulighederne A, B eller C
Service opgaver	Service opgaver	Service opgaver	Virksomheder kan vælge i mellem mulighederne A, B eller C

(A) Øget indflydelse

Ejendomsservice påtager sig her fortsat medarbejderledelsen og den daglige opgaveledelse i dialog med virksomheden. Der igangsættes en række tiltag, der skal forbedre service og dialog. Disse tiltag, samt andre tiltag, er i dag samlet i projekt kaldet Velfærdunderstøttende Facility Management (VFM).

Brug af årshjul og ressourcemodel skal øge gennemsigtigheden af det arbejde der leveres, samt danne et grundlag for en forbedret dialog i mellem Ejendomsservice og virksomhedsledere. Den samlede medarbejderressource ændres ikke, men ved tildeling af timer via en ressourcemodel, kan det medføre at nogle virksomheder fremover vil opleve at få flere eller færre ressourcer end i dag.

Dialogen styrkes via fastlagte, årlige eller halvårslige, møder samtidig med at Ejendomsservice igangsætter arbejde med servicekultur.

Fordele:

- Ejendomsservice har det fulde overblik over alle bygninger og opgaver i forbindelse med driften af dem.
- Data på bygningsvedligehold og bygningstilstand kan hentes på alle bygninger.
- Mulighed for effektivisering, prioritering og eksekvering af opgaver på tværs af bygninger.

Ulemper:

- Virksomheder har ikke råderet over medarbejderen og skal derfor i vist omfang have en dialog med Ejendomsservice om opgaverne.
- Ventetid på opgavens udførelse kan forekomme, da opgaver prioriteres på tværs af bygninger.

Konsekvens:

- Virksomheden har ikke indflydelse på medarbejderens virke og tilhørsforhold.

Sikkerhed og klimaskærm

Indvendig bygningsvedligehold

Udendørs vedligehold

Service opgaver

(B) Overdragelse af råderet

Virksomhederne kan vælge at tage ansvaret for opgaveledelsen og udførelse for hhv. Serviceopgaver, Indvendig bygningsvedligehold og/eller Udendørs vedligehold. Ansvar og eksekvering af alle opgaver relateret til Sikkerhed og Klimaskærm ligger fortsat hos Ejendomsservice.

Servicemedarbejderen er ansat hos Ejendomsservice, hvor økonomien også fortsat ligger. Virksomheden har den daglige ledelse af servicemedarbejderens opgaver, samt prioritering og eksekvering af de opgaver der ligger i de kategorier de vælger. Ejendomsservice får den vejledende rolle, i forhold til at sikre at opgaver bliver løst i forventet kvalitet og at lov og regler overholdes. Den samlede medarbejderressource ændres ikke, men ved tildeling af timer via en ressourcemodel, kan det medføre at nogle virksomheder fremover vil opleve at få flere eller færre ressourcer end i dag.

Fordele:

- Virksomhederne har adgang til servicemedarbejdere 24/7 også ved sygdom og ferie.
- Medarbejderne bevarer det forhold de har til Ejendomsservice og det er fortsat muligt at hente assistance fra kollegaer.
- Virksomheder har det fulde overblik over de opgaver der udføres hos deres virksomhed.
- Muligheden for tværgående indkøb eller udbud på opgaver bevares.

Ulemper:

- Servicemedarbejdere kan havne i interessekonflikt i mellem Ejendomsservice og virksomhedslederen.

Konsekvens:

- Der er ingen konsekvens for ansættelsesforhold for EJDS medarbejderne.
- Modellen har ingen indflydelse på den måde puljemidler anvendes.



(C) Overdragelse af økonomi og medarbejdere

Medarbejderressource, ansvar for opgaver og udførelse samt økonomi for hhv. Serviceopgaver, Indvendig bygningsvedligehold og/eller Udendørs vedligehold overføres til virksomhederne. Dvs. servicemedarbejderen bliver en medarbejder hos virksomheden.

Ansvar og eksekvering af alle opgaver relateret til Sikkerhed og Klimaskærm ligger fortsat hos Ejendomsservice.

Ejendomsservice får en vejledende rolle hvor virksomheden kan søge sparring og rådgivning omkring overholdelse af lov og regler. Den samlede medarbejderressource ændres ikke, men ved tildeling af timer via en ressourcemodel, kan det medføre at nogle virksomheder fremover vil opleve at få flere eller færre ressourcer end i dag.

Fordele:

- Virksomhederne kan frit prioritere de opgaver der ligger i de kategorier de vælger at overtage.
- Virksomhederne kan frit prioritere hvorvidt økonomien skal bruges til bygningsrelaterede opgaver.

Ulemper:

- Servicemedarbejderen afløses ikke af andre medarbejdere hos EJDS i tilfælde af ferie, sygdom og lign.
- Ensartet dataindsamling vanskeliggøres, hvilket medfører til mindre datasikkerhed.
- Mulighed for stordriftsfordele formindskes.
- Risiko for ulighed i bygningstilstand og drift øges.

Konsekvens:

- Valg af mulighed C medfører store konsekvenser for nuværende Servicemedarbejdere i form af tilhørsforhold og ansættelsessikkerhed.
- Virksomheden modtager ikke længere puljemidler til vedligehold.
- Virksomheder skal selv stå for anlægsønsker til indvendige og udendørs arealer.
- EJDS driftsudgifter kan stige pga. ringere mulighed for driftsoptimering.

Sikkerhed og klimaskærm

Indvendig bygningsvedligehold

Udendørs vedligehold

Service opgaver

Eksempel på sammensætning af model AB – Virksomhed X

Sikkerhed og
klimaskærm

Sikkerhed og klimaskærm – Fuldt forankret i Ejendomsservice

Ejendomsservice fortsætter sit virke som hidtil, inkl. tiltag til forbedret service.

Økonomi og medarbejderressource ligger hos Ejendomsservice .

Der igangsættes tiltag der skal forbedre service og dialog.

Indvendig
bygning-
vedligehold

Indvendig bygningsvedligehold – (A) Fuldt forankret i Ejendomsservice

Ejendomsservice fortsætter sit virke som hidtil.

Økonomi og medarbejderressource ligger hos Ejendomsservice .

Der igangsættes tiltag der skal forbedre service og dialog.

Udendørs
vedligehold

Udendørs vedligehold – (B) Overdragelse af råderet

Økonomi og mandskab ligger hos Ejendomsservice .

Virksomheden har ansvaret for opgaveledelse og udførelse af opgaverne der er beskrevet i kategorien.

Service
opgaver

Service opgaver – (B) Overdragelse af råderet

Økonomi og mandskab ligger hos Ejendomsservice .

Virksomhederne har ansvaret for opgaveledelse og udførelse af opgaverne der er beskrevet i kategorien.

Eksempel på sammensætning af model ABC – Virksomhed X

Sikkerhed og klimaskærm

Sikkerhed og klimaskærm – Øget indflydelse

Ejendomsservice fortsætter sit virke som hidtil, inkl. tiltag til forbedret service. Økonomi og mandskab styres fra Ejendomsservice .

Indvendig bygnings vedligehold

Indvendigbygningens vedligehold – (C) Overdragelse af økonomi & medarbejdere

Økonomi og medarbejderressource overføres til virksomheden som overtager ansvaret for opgaver, udførelse samt økonomi for kategorien.

Udendørs vedligehold

Udendørs vedligehold – (A) Øget indflydelse

Ejendomsservice fortsætter sit virke som hidtil, inkl. tiltag til forbedret service. Økonomi og mandskab styres fra Ejendomsservice .

Service opgaver

Service opgaver – (C) Overdragelse af økonomi & medarbejdere

Økonomi og medarbejderressource overføres til virksomheden som overtager ansvaret for opgaver, udførelse samt økonomi for kategorien.