

Omlægning af bygningsdrift (B)

Sagsfremstilling

6. Omlægning af bygningsdrift (B)

Sagsnr.: 330-2014-48594

Dok.nr.: 330-2015-67663

Åbent

Kompetence: Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal godkende den konkrete udmøntning af Byrådets budgetbeslutningen om omlægning af bygningsdriften.

Baggrund

Byrådet besluttede i forbindelse med budget 2015-18 en total omlægning af bygningsdriften med henblik på udmøntning af en besparelse på 10 mio. kr. fra 2019.

Besparelsesforslaget blev i forbindelse med budgettet beskrevet på det vedtagne budgetskeam samt et tilhørende notat (begge vedlagt som bilag). Af notatet fremgår bl.a.:

Hvis der skal skabes et betydeligt økonomisk provenu på ejendomsdriften (10 mio. kr.), 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.

Omlægning af bygningsdriften bygger på en række delelementer. Disse delelementer er nærmere beskrevet nedenfor:

Ny serviceorganisation

Etableringen af en ny tværgående serviceorganisation med lokale serviceområder er den gennemgående akse i omlægningen og den væsentlige bidragsyder til hjemtagelse af effektiviseringen. Den er samtidig også det væsentlige element i at kunne yde den bedst mulige service fremadrettet. Det er derfor altafgørende for både økonomien, og den service den nye organisation er i stand til at levere, at omlægningen kommer til at omfatte alle kommunens bygninger og alle de medarbejdere, der i dag leverer serviceydelser til de forskellige fagområder.

Den nye serviceorganisation etableres som én samlet virksomhed med ét tværgående serviceområde med en række tværgående funktioner samt en række lokale serviceområder, der dækker alle bygninger i et afgrænset geografisk område. Omlægningen vil også betyde, at en række opgaver flyttes fra vores nuværende centrale bygningsvedligeholdelse til de lokale serviceområder, eksempelvis akut udvendig bygningsvedligeholdelse. Opbygningen og principperne for opgavefordelingen vil være følgende:

Decentrale virksomheder og institutioner

Indholdsdrift (passe børn, undervise, ældrepleje osv.)

Udvikling af det faglige indhold

Sparring og samarbejdspartner i forhold til driften og udviklingen af bygninger

Adfærd i forhold til energiforbrug

Lokale serviceområder

Serviceopgaver (en bred vifte af forskellige serviceopgaver, herunder klargøring af lokaler til aktiviteter, opstilling af borde, sportsanlæg, kørselsopgaver mm.)

Mindre flytteopgaver, oprydning, ophængning af tavler mm.

Daglig dialog med brugerne (adgang, oprydning, glemte ting mv.)

Opsyn med bygningerne tilknyttet området, herunder grundejerforpligtigelser (renhold, snerydning mm.)

Akut bygningsvedligeholdelse (indvendig og udvendig)

Almindelig vedligeholdelse (toiletter og vandhaner der løber, rens vandlåse, afløb, tagrender og lignende)
Almindelige driftsopgaver (skifte pærer, test af ABA-anlæg, alarmer mv.)
Daglig drift af tekniske anlæg, varmestyring, varmeanlæg mv.
Løbende dialog med brugerne om energiforbrug
Åbne/lukke funktion (hvor det løses af servicemedarbejder)
Mindre planlagte vedligeholdelsesopgaver
Rekvirering af håndværkere ved vedligeholdelsesopgaver
Tæt dialog med de decentrale virksomheder
Kørsel til alarmer i bestemte tidsrum

Tværgående opgaver (nuværende)

Planlagt bygningsvedligeholdelse (udvendig og indvendig)
Større vedligeholdelses- og ombygningsopgaver
Udsving i energipriser og graddage
Service af ventilationsanlæg
Tværgående serviceaftaler (elevators, andre lovpligtige service mv.)
CTS-anlæg og energioptimering
Energiprojekter
Alarmsystem og overordnet ansvar for alarmkørsel
Risikovurdering af kommunens ejendomme
Elektroniske låse/adgangskontrol
Bygningssyn
Støttefunktion for serviceområderne

Der vil blive udarbejdet en præcis SLA (serviceaftale/administrationsgrundlag), der beskriver snitfladerne mellem Center for Kommunale Ejendomme og de decentrale virksomheder. Den udarbejdes i tæt samarbejde med de decentrale institutioner, og der bliver nedsat referencegrupper for hvert fagområde, så alle typer fremtidige servicemodtagere er repræsenteret i arbejdet. Den vil blive forelagt Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget senest i september 2015.

Udover den nye serviceorganisation består omlægningen af bygningsdriften af følgende primære elementer:
Arealdisponering, udearealer, boligadministration og intern husleje.

Arealdisponering

Arealdisponeringen vil fremover blive mere koncernstyret – som et led i den vedtagne ejendomsstrategi. Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget skal vedtage retningslinjer for arealoptimering/-anvendelse, gældende for alle bygninger i Slagelse Kommune (en del af udmøntningsplanen for ejendomsstrategien). Center for Kommunale Ejendomme vil efterfølgende - i en periode på 2-3 år - registrere anvendelsen af alle arealer i basisbygninger, og sikre at de vedtagne retningslinjer følges, og at arealanvendelsen løbende optimeres.

Udearealer

Drift af udearealer og grundejerforpligtigelser (ikke sportsgræs) samles i en central enhed, på samme måde som det er gjort med rengøringen. Området opmåles, beskrives og udliciteres. Opgaven med at samle og udbyde driften af udearealer placeres i Entreprenørservice, da kompetencerne til denne type opgave er bedst her. Der udarbejdes en særskilt politisk sag for selve udliciteringen. Det er svært på nuværende tidspunkt at vurdere omfanget af medarbejdere, der skal virksomhedsoverdrages i den forbindelse, men en foreløbig vurdering ligger på 10-20 medarbejdere. Udliciteringen skal udover en konkurrenceudsættelse af opgaven medvirke til en betydelig sæsonudjævning i den fremtidige bygningsdrift.

Boligadministration og intern husleje

Udover en række forskellige udlejningsejendomme har Slagelse Kommune ca. 500 boligenheder, der er opført efter lov om almene boliger. Det er plejeboliger (ældreboliger) og handicapboliger. Den tekniske og administrative drift af disse boliger er i dag spredt ud over 3 forskellige kommunale centre og en ekstern aftale med et boligselskab i

Roskilde (huslejeopkrævning, regnskab iht. særlig lovgivning mv.). Det fungerer i dag ikke optimalt, med stort ekstra resurseforbrug, ligesom der mangler en samlet tovholder for opgaven. Denne opgave samles i én enhed (Boligadministration) i Center for Kommunale Ejendomme, og den tekniske servicedel integreres i den nye serviceorganisation (beskrevet ovenfor). Administrationsaftalen med boligselskabet i Roskilde fornyes derfor ikke, når den udløber i 2017.

Udover administration og drift af pleje- og handicapboliger skal Boligadministrationen også varetage opgave med intern husleje.

I første omgang indføres intern husleje på handicap- og psykiatriområdet. Modellen udarbejdes i tæt samarbejde med Center for Handicap og Psykiatri og Økonomiecenteret. Intern husleje vil betyde, at områdets økonomi til bygningsdrift og vedligeholdelse bliver en lukket økonomisk enhed. Det er målsætningen, at intern husleje skal fungere fra 1. januar 2017. Det kan efterfølgende vurderes, om dette skal udbredes til andre områder.

Proces og tidsplan

Der er vedlagt en overordnet tidsplan for udmøntning af både bygningsdrift og rengøring. Hovedstrukturen for etableringen af den ny serviceorganisation er således:

Februar-juli 2015

Flytning af bygningsdrifts- og administrationsopgaver fra centre (administrationen) til Center for Kommunale Ejendomme

Afdækning af økonomi forbundet med bygningsdrift, -administration og serviceopgaver i hele organisationen

Afdækning af konkrete medarbejdere helt eller delvist beskæftiget med bygningsdrift, bygningsadministration og bygningserviceopgaver i hele organisationen

Udarbejdelse af detaljeret SLA (Serviceaftale/administrationsgrundlag) i samarbejde med de decentrale organisationer

August 2015 – Februar 2016

Organisationen fastlægges, herunder antal af lokale serviceområder

Ledere af de fremtidige serviceområder udpeges

Øvrige medarbejdere placeres i de lokale servicecentre

Juni 2016

Ny serviceorganisation træder endeligt i kraft

Inddragelse

Der er udarbejdet en konkret plan for inddragelse af både medarbejdere og fremtidige servicemodtagere. I første omgang vil de fremtidige servicemodtagere blive inddraget i udarbejdelsen af SLA

(Serviceaftale/administrationsgrundlag) og efterfølgende vil de berørte medarbejdere blive inddraget i, hvordan området skal organiseres og principper for håndtering af medarbejderne i omstruktureringen. Derudover er Ejendomscentrets MED-sektorudvalg udvidet med 4 personer fra skoler og institutioner, der berøres af omstruktureringen.

Retligt grundlag

Ingen bemærkninger, idet det bemærkes, at sag om udlicitering af udearealer behandles konkret i separat sag.

Handlemuligheder

Selve princippet, og at omlægningen af bygningsdriften omhandler hele organisationen og de anførte elementer, er en forudsætning for Byrådets budgetbeslutning, men der er naturligvis masser af detaljer og processer, som kan ansues fra forskellige vinkler. Udvalget bør derfor i denne sag tage stilling til, om der er yderligere forhold, som de ønsker belyst, inden det konkret udmøntes.

Vurdering

Det er vurderingen, at den aktuelle plan for omlægning af bygningsdriften både er i stand til at skabe en god proces for de berørte medarbejdere og de decentrale virksomheder, samtidig med at den vil kunne udmønte den forudsatte besparelse. Det er endvidere vurderingen, at der vil kunne leveres en god og afstemt service, når den nye serviceorganisation er kommet på plads. Der vil naturligvis være en overgangsperiode, før den nye organisation fungerer optimalt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er indarbejdet en besparelse i budgettet stigende til 10 mio. kr. i 2019. Det er en forudsætning for udmøntningen af besparelsen, at omlægningen udmøntes i sin helhed. Det må forventes, at der skal ske en reduktion af antallet af serviceledere og medarbejdere. Det er målsætningen, at flest mulige afskedigelser sker naturligt eller ved frivillige aftaler, men det kan ikke udelukkes, at der skal ske ufrivillig afsked. Derudover forventes et antal medarbejdere virksomhedsoverdraget i forbindelse med udlicitering af udearealer.

Konsekvenser for andre udvalg

I det vedtagne budgetskema er konsekvenserne for målgruppen beskrevet således:

De fleste institutioner og decentrale enheder vil opleve ændringer i forhold til, hvad de er vant til, og serviceniveauet vil ændre sig en del steder. Der vil blive en højere grad af koncernstyring på bygningsdriften. Omlægningen vil derfor også medføre ændringer i opgavefordelingen - i særdeleshed i forhold til Kultur- og Fritidsområdet og Skoleområdet.

Indstilling

Centerchef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. **at** udmøntningen af budgetbeslutningen omkring omlægning af bygningsdriften udmøntes som beskrevet,
2. **at** der fremsendes særskilt politisk sag omkring udlicitering af udearealer,
3. **at** Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget forlægges den endelige SLA (serviceaftale/administrationsgrundlag) til godkendelse, senest i september 2015,
4. **at** beslutningen om udmøntning sendes til orientering i de øvrige fagudvalg og Økonomiudvalget i april.

Bilag

330-2015-72767	Tidsplan for bygningsdrift og rengøring - februar 2015
330-2014-376549	2.1.2.9 Omlægning af bygningsdrift.xlsx
330-2014-375542	Notat - Omlægning af bydningsdriften i SLagelse Kommune

Beslutning i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget den 2. marts 2015:

Fraværende:

Godkendt

For så vidt angår udearealer er Kurt Rasmussen (A) imod udbud af opgaven og ønsker den løst af kommunen.

For så vidt angår udbud af udearealer ønsker Jørn Melchior (Ø) et kontroltilbud.