

# INNOVATIONSFORSLAG

**Forslagets titel:** Udvikling af IT-værktøj til screening af kapacitetsudnyttelsen af kommunens ejendomme

**Kort resumé:** Udvikling af IT-værktøj som viser nøgletal for ejendommens brug. Dette kan anvendes til at identificere hvilke ejendomme, der har et potentiale for reduktion af udgifter eller bedre udnyttelse.

**Der søges om midler fra:** Innovationspuljen

**Fremstillende forvaltning:** Økonomiforvaltningen

**Berørte forvaltninger:**

<input checked="" type="checkbox"/> Økonomiforvaltningen	<input type="checkbox"/> Socialforvaltningen
<input type="checkbox"/> Kultur- og Fritidsforvaltningen	<input type="checkbox"/> Teknik- og Miljøforvaltningen
<input type="checkbox"/> Børne- og Ungdomsforvaltningen	<input type="checkbox"/> Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
<input type="checkbox"/> Sundheds- og Omsorgsforvaltningen	

Angiv p/l:

## 1.1 FORSLAGETS SAMLEDE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

1.000 kr. 2021 p/l	Styringso mråde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Implementeringsomkostninger</b>							
Etablering af datagrundlag og processer	Service	518					
Systemopsætning	Service	750					
Projektledeelse	Service	174					
<b>Samlede implementeringsomkostninger</b>		<b>1.442</b>					

Note til alle tabeller: Alle *besparelser* er angivet med negativt (-) fortegn.

## 1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Københavns Kommune administrerer samlet en ejendomsportefølje på 3.500 bygninger, som omfatter daginstitutioner, skoler, idrætsanlæg, boliger for ældre og udsatte, administrationsejendomme og private erhverv.

Som led i Københavns Kommunes digitaliseringsredegørelse i 2019 blev der gennemført en analyse af potentialet for anvendelse af ny teknologi i Københavns Kommune. Et af de initiativer, der blev udpeget til at have potentiale, var optimeret kapacitetsudnyttelse. Efterfølgende har KEID udarbejdet et innovationsforslag, som skal udvikle og teste et IT-værktøj til optimeret kapacitetsudnyttelse på udvalgte områder af kommunens ejendomme. Værktøjet skal vise nøgletal for ejendommens brug og identificere hvilke ejendomme, der har et potentiale for reduktion af udgifter eller bedre udnyttelse. Med udgangspunkt heri vil der kunne udarbejdes egentlige effektiviseringsforslag. Værktøjet bidrager endvidere til at realisere den politisk vedtagne "Handleplan – Mere byggeri for pengene og smartere brug af m<sup>2</sup>".

## 1.3 FORSLAGETS INDHOLD

### 1.3.1 Anvendelsen af værktøjet

Værktøjet er en digital løsning, som sammenstiller eksisterende data om Københavns Kommunes ejendomme og anskueliggør optimeringsmuligheder ift. udnyttelse og driften af ejendommene. Værktøjet kan bl.a. beregne, hvor der er overskydende kapacitet eller potentiale for at spare på husleje, energi, ejendomsdrift mv. På baggrund af værktøjets forslag udføres yderligere analyser, for at vurdere om potentialet kan realiseres i praksis.

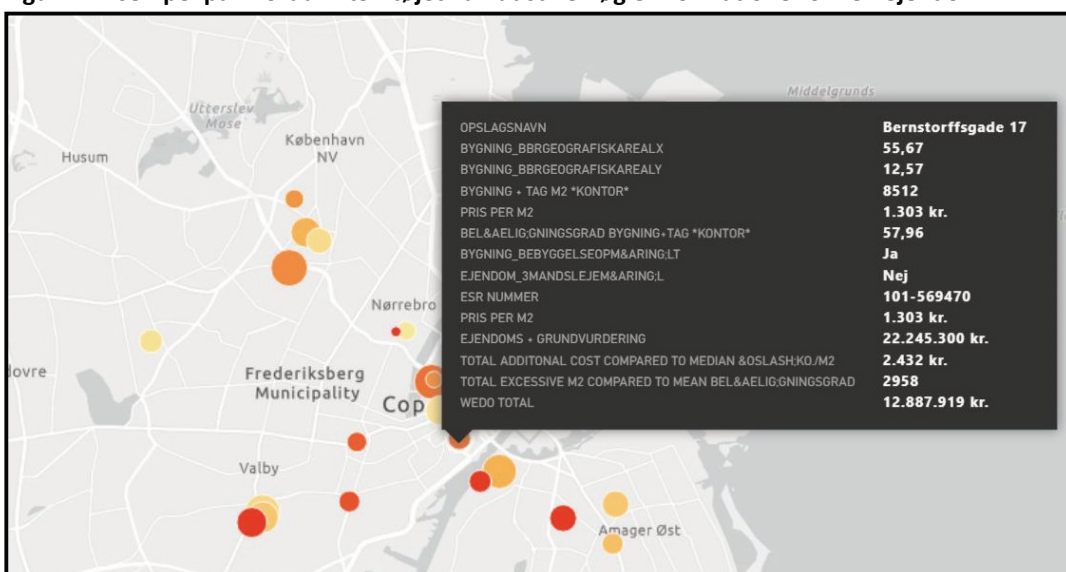
KEID har identificeret, at værktøjet skal vise følgende nøgleinformationer om hver af kommunens ejendomme:

- Belægningsgrad (m<sup>2</sup> per medarbejder)
- Priser pr. m<sup>2</sup>, herunder;
  - Husleje
  - El-udgift
  - Vandudgift
  - Varmeudgift
  - Drift, vedligehold
  - Ejendomsværdi
  - Øvrige omkostninger
- Tomgang (ejendomme og lejemål der ikke er fuldt udlejet)

Dette innovationsforslag fokuserer på bygninger, der anvendes til administrative formål, hvilket ligeledes kan understøtte det politisk besluttede mål om at reducere kommunens administrative udgifter. Hvis resultaterne bliver positive, kan værktøjet udvides til øvrige bygningstyper.

Figur 1 viser et eksempel på, hvordan et værktøj kan vise nøgleinformationer om ejendommene, og på baggrund af en sammenligning med benchmarkingtal markere hvilke ejendomme der har et potentiale for lavere udgifter.

Figur 1. Eksempel på hvordan værktøjet kan udstille nøgleinformationer om en ejendom



Note: Ejendomme, der har en høj pris pr. m<sup>2</sup> er røde

Værktøjet kan skabe grundlag for følgende analyser:

### **Øget udnyttelse af m<sup>2</sup>**

Ved identificering af ejendomme med en lav belægningsgrad kan man undersøge, hvorvidt det er muligt at flytte medarbejdere sammen og frigøre lokaler eller hele ejendomme. Dette giver mulighed at anvende ejendomme til andet formål, opsiges et 3.mandslejemål eller sælge ejendomme.

### **Reduktion af udgifter og CO<sup>2</sup>-reduktion**

Ved identificering af høje priser pr. m<sup>2</sup> for ejendomme giver det mulighed for at undersøge:

- Om lejemål med billigere basisleje kan anvendes i stedet
- Om der kan igangsættes energirenoveringer, som vil minimere forbrugsudgifterne
- Om ejendomme skal afhændes eller gennemgå en gennemgribende renovering for at imødegå stigende vedligeholdelsesudgifter

### **1.3.2 Organisering af projektet og fremtidig anvendelse**

ØKF er ansvarlig for udvikling af værktøjet.

Den løbende opdatering og vedligehold af systemets database vil følge de udviklede forretningsprocesser og involvere ejendomsadministrationen i KEID samt de enheder i forvaltningerne, der understøtter de nuværende processer for oprettelse og ændring af lejemål.

KEID vil være ansvarlig for datamanagement og overvågning af systemtekniske forhold.

## **1.4 ØKONOMI**

### **1.4.1 Potentiale ved anvendelsen af værktøjet**

På baggrund af de informationer, som værktøjet skal indeholde, har KEID foretaget en analyse af kommunens administrationsejendomme. Ejendomme til administrative formål udgør ca. 12 % af kommunens ejendomsportefølje, hvorfor værktøjets potentiale må forventes at være højere ved anvendelse på alle kommunens ejendomme.

Analysen indikerer flere typer af gevinstpotentiale som følge af anvendelsen af værktøjet. Nedenfor præsenteres to eksempler på gevinstpotentialer, som ikke overlapper (dvs. ingen ejendomme indgår i flere potentialer).

#### **Potentiale ved øget udnyttelse af m<sup>2</sup>**

Der er identificeret 3 administrationsejendomme med en lav belægningsgrad. De 3 ejendomme har mere end 58 m<sup>2</sup> pr. medarbejder, mens sammenligningsejendommene har 29 m<sup>2</sup> pr medarbejder.

Hvis de 3 ejendommen havde en belægningsgrad svarende til sammenligningsejendommene, og man frigjorde de overskydende m<sup>2</sup>, ville lejeudgiften (ekskl. forbrug) alt andet lige kunne reduceres med 13 mio. kr. årligt.

## Potentiale ved reduktion af udgifter til husleje

Der er identificeret 5 administrationsejendomme med en høj husleje pr. m<sup>2</sup>. De 5 ejendomme har en husleje på 2.600 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit, mens sammenligningsejendommene har en husleje omkring de 1.300 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Hvis ejendommene havde en husleje pr m<sup>2</sup> svarende til niveauet for sammenlignelige ejendomme, ville udgiften til husleje alt andet lige kunne reduceres med 24. mio. kr. årligt. Grundet huslejeniveauet i Københavns Kommunes huslejemodel er potentialet størst for 3. mandslejemål.

Potentialer der forudsætter køb og salg af ejendomme eller større indvendig renovering kan have et realiseringsperspektiv på 3-5 år eller mere afhængigt af muligheder og kompleksitet.

Potentialer, som baserer sig på at energieffektivisering og flytning af administrative arbejdspladser til allerede egnede lokaler, kan have et kortere perspektiv.

### 1.4.2 Investeringsbehov

Etableringen af et fuldt funktionsdygtigt værktøj kræver gennemførelse af 3 hovedaktiviteter;

1. Etablering af datagrundlag
2. Teknisk opsætning
3. Udarbejdelse og implementering af procesbeskrivelser

Etablering af et tilstrækkeligt datagrundlag – mapning af kommunens organisationsdata (KKorg-data) til ejendom/lejemål - kræver en gennemgang af ca. 1.600 lejemål (hele porteføljen inkl. institutioner m.v.). Det forventes, at forvaltningerne og øvrige projektmedarbejdere skal anvende henholdsvis ca. 250 og ca. 100 timer hertil til en samlet udgift på 211 t. kr. ved anvendelse af udgiften til standard AC-årsværk inkl. overhead.

Den tekniske opsætning kræver, at der opsættes en databehandlingsfacilitet, som automatisk samler data fra forskellige datakilder og samler det med øvrige informationer for hver lejemål.

Udviklingen er med input fra bl.a. Koncern IT (KIT) estimeret til 750.000 kr.

Det forventes, at forvaltningerne og KEID skal anvende henholdsvis ca. 140 og 370 timer til udarbejdelsen og implementeringen af de nødvendige processer. Ved anvendelse af udgiften til et standard AC-årsværk inkl. overhead forventes en samlet udgift på 307 t. kr. hertil.

Herudover vurderes projektledelsesrollen at skulle varetages af en specialkonsulent i ca. 300 timer til en samlet udgift på 174 t. kr.

**Tabel 1. Serviceinvesteringer i forslaget**

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Etablering af datagrundlag	211					
Systemopsætning	750					
Implementering af processer	307					
Projektledelse	174					
<b>Investeringer totalt, service</b>	<b>1.442</b>					

### 1.5 KRITERIER TIL PRIORITERING AF INNOVATIONSPULJEN

KEID forventer at kunne tage værktøjet i brug i slutningen af 2020. Forventningen er, værktøjet kan anvendes til at finde de første investeringsforslag til overførselssagen 2020/2021, som kan realiseres inden for et til to år. De første forslag vil formentlig være af en mindre skala i omegnen af 2-5 mio. kr. med involvering af én eller to forvaltninger. Effektiviseringen vil være en reduktion af de involverede forvaltningers husleje, derved service.

Investeringsforslaget vil medføre en ændring af de involverede forvaltningers lejemål. Udgiften til investeringsforslagene vil derfor indebære en mulig flytteudgift, udgifter til modernisering af bygningen for at tilpasse sig de nye lejeres formål og mulige udgifter til inventar. På den baggrund vurderes udgiften at være mellem 5-15 mio. kr.

Det kræver meget forarbejde fra TeO, KEID, forvaltningerne for at kunne indgå aftaler om ændring af lokaliteter for mere end en enhed. Det må derfor forventes, at projekter af en større skala først vil kunne blive fremlagt efter et til to år.

**Tabel 2. Kriterier til prioritering**

Udgift	Forventet investeringsforslag	Potentiale for varig effektivisering (angiv styringsområde)	Tværgående effektivisering	Potentiale for storskala	Modne anvendelse af ny teknologi
5-15 mio. kr.	OFS 2020/2021	2-5 mio. kr. (service)	X	X	X

### 1.6 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

KEID forventer at udvikling og implementering af værktøjet vil løbe over perioden maj 2020 til december 2020. Det medfører, at værktøjet kan tages i brug ultimo 2020.

KEID driver projektet i samarbejde med KIT.

Den fremtidige anvendelse af værktøjet forankres i økonomiforvaltningen og vil ske i samarbejde med forvaltningerne.

### 1.7 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Værktøjet er anbefalet på baggrund af Digitaliseringsredegørelsen. Projektet samarbejder ikke med eksterne partnere uden for kommunen, men indebærer et tæt samarbejde mellem KEID og TeO.

## 1.8 FORSLAGETS EFFEKT

Værktøjet vil producere datagrundlag i forbindelse med beslutninger om reduktion i kommunens omkostninger til ejendomsporteføljen.

## 1.9 OPFØLGNING

	Hvordan måles succeskriteriet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Implementering	Værktøjet er færdigudviklet til det administrative område primo december 2020	Projektejer (KEID Digitalisering)	Status 1.8.20 Status 1.10.20 Aflevering 1.12.20
Udarbejdet investeringsforslag til ovf. 2020/2021	Katalog og plan for realisering af første investeringsforslag	KEID	Status 1.10.20 Status 1.12.20 Aflevering 10.01.21

## 1.10 RISIKOVURDERING

Risici ved implementering vises i figur 2.

Figur 1. Risikoparametre og mitigerende handlinger ved implementering

Risk & impact	Action to mitigate	Risk Assessment
1 Implementering af processerne der skal relatere Kkorg (medarbejder antal) og lejemål (både ved oprettelse af lejemål og ændringer) vil være svært	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stærkt ledelseskommittment (tværgående over forvaltningerne)</li><li>• Godt samarbejde med Forvaltningerne, KS og KIT's Kkorg- organisation</li><li>• God kommunikation</li><li>• Godt designede processer</li><li>• God implementeringsprojektplan</li></ul>	
2 Datamodellen er afhængig af opmålings- og mapningsprojektet	<ul style="list-style-type: none"><li>• Koordinering og prioritering mellem opmålings- og mapningsprojektet og ejendomsoptimeringsprojektet</li></ul>	
3 Ikke opdaterede datakvalitetsproblemer (medarbejderkategorisering, ejendoms-kategorisering mv.)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opgradere datamanagement og governance omkring data</li><li>• Overvågning af datakvalitet og forebyggede foranstaltninger ift. dårlig datahygiejne</li></ul>	
4 Potentialerealisering vanskeliggøres/udskydes som følge af kompleksitet og modstand mod at flytte	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stærkt ledelseskommittment</li><li>• God kommunikation</li><li>• Anlægs-kapital til investering i ejendomsudvikling</li></ul>	

Kompleksiteten ved ændring af lejeforhold for forvaltningernes enheder er høj og afhænger af mange faktorer. De største risici, der kan påvirke potentialerne, er politiske hensyn relateret til enhedernes beliggenhed eller anvendelse af ejendommen, der gør at enhedernes lejemål ikke kan ændres på trods af et stort effektiviseringspotentiale.

Derudover kan realisering af potentialet for nogle ejendomme kræve større anlægsinvesteringer med en tilbage betalingstid over seks år.

Potentialet ved værktøjet forventes trods risici at være langt større end implementeringsudgiften.

### 1.11 HVEM ER HØRT?

	Ja/Nej	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	20-02-2020

	Ja/Nej/Ikke relevant	Dato for godkendelse
Ejendomsfaglig vurdering	Nej	
IT-kredsen	Ja	17-02-2020
Koncern-IT	Er hørt	
HR-kredsen	Nej	
Velfærdsanalytisk vurdering	Nej	