



**Til Strukturudvalget**

31-08-2012

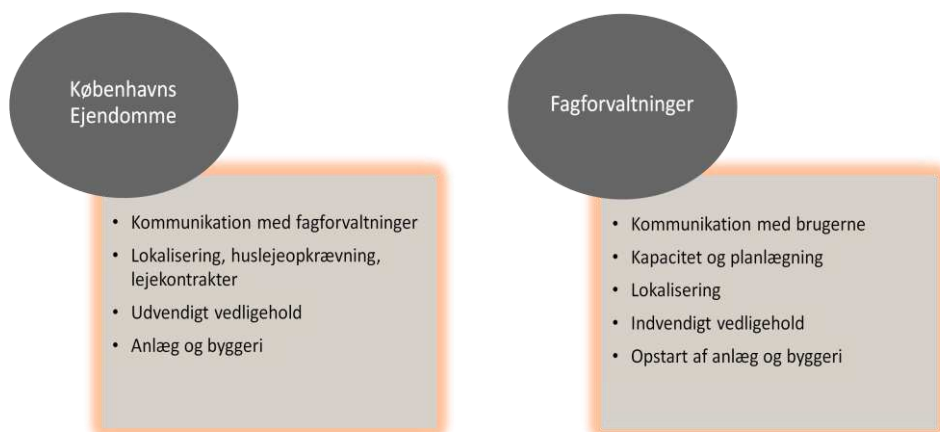
## **Københavns Ejendommers input til strukturarbejdet**

### *Etablering af Københavns Ejendomme*

Københavns Ejendomme blev etableret 1. januar 2006. Formålet var at skabe en tværgående ejendomsenhed med fokus på kerneopgaver inden for byggeri, vedligeholdelse og ejendomsadministration. Ejendomsenheden skulle skabe bedre overblik over og styring af kommunens ejendomsportefølje og -data. Desuden skulle en samling af opgaver give en række fordele ved stordrift og mulighed for at optimere og professionalisere løsninger.

Ejendomsenheden beskæftiger ca. 550 medarbejdere og driver 2,2 mio. kvm. fordelt på 2.000 bygninger på godt 800 adresser. Derudover administrerer Københavns Ejendomme yderligere 300.000 kvm. hvor Københavns Kommune lejer sig ind.

Borgerrepræsentationen traf beslutning om en intern huslejemodel og om fordeling af ansvar mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne på flere områder, eksempelvis:



### *Manglende kommunikation og uhensigtsmæssig brug af ressourcer*

Som det fremgår af figuren har Københavns Ejendomme ikke ansvar for kommunikation med slutbrugerne, dvs. borgere, institutionsledere, forældrebestyrelser m.v., som har deres daglige gang i kommunens lejemål. Men det er ofte nødvendigt at have dialog med netop slutbrugerne om eksempelvis planlægning og gennemførelse af en renovering eller andet, der har væsentlig betydning for slutbrugerne.

Trods målrettede forsøg på at kommunikere ansvars- og opgavefordelingen på ejendomsområdet opleves det fortsat, at ejendomsrelaterede

Sagsbehandler  
Rikke Sønderris/  
Mikkel Frederiksen

Nyropsgade 1, 5. Sal  
1602 København V

Telefon  
3366 6870

Mobil  
2672 2613

E-mail  
rikkes@kff.kk.dk

EAN nummer  
579809781482

www.kejd.dk

opgaver løses udenfor Københavns Ejendomme. Det ses eksempelvis, at institutioner eller forvaltninger indgår lejekontrakt med 3. mand, at man er langt i forhandlinger med interne som eksterne parter i lokaliseringsspørgsmål/rokader, at en ejendom foreslås solgt eller der søges bevilling til omfattende ændringer af en ejendom, uden at Københavns Ejendomme har været hørt eller inddraget.

Disse forhold indebærer, at kommunen ikke udnytter sit overblik over porteføljen og eksisterende lokaliseringmuligheder, at kontrakter forhandles af ikke-professionelle, at gennemførte løsninger bliver uflexible og dyre, at løsninger har en ringere kvalitet osv. Og ikke mindst oplever slutbrugerne, at de ikke er tilstrækkeligt informeret eller i værste fald blevet dårligt serviceret.

Med den nuværende opgave- og ansvarsfordeling på ejendomsområdet anvendes der også ressourcer i Københavns Ejendomme på at efterprøve oplysninger, skrive høringssvar og såkaldte § 15-erklæringer samt samle op på budgetønsker eller konkrete byggeprojekter, som ejendomsenheden bliver involveret i for sent i processen.

Med hensyn til Københavns Kommunes udførelse af opgaver så som rengøring, vedligehold, arealpleje og lignende, de såkaldte facility management-opgaver (FM), er området kendetegnet ved at være udpræget decentral og uden beskrivelse af ydelser, kvalitet og frekvens. FM-opgaven er sjældent knyttet til kerneopgaven på institutionerne og opgaven varetages i nogle tilfælde af medarbejdere uden ejendomsfaglige kompetencer.

Den decentrale udførelse og manglende overordnede koordinering betyder, at der ofte ikke er samme serviceniveau for sammenlignelige opgaver, at der mangler tværgående viden om ressourceforbrug og organisering, samt at der kun i begrænset omfang opnås kvalitative og effektive synergieffekter på tværs af lejemål og forvaltninger.

Alt i alt er virkeligheden på ejendomsområdet i Københavns Kommune, at den nødvendige dialog mellem ejendomsenheden og slutbrugerne er utilstrækkelig, at der fortsat mangler kendskab til snitflader og ansvarsfordeling, og at ressourcer dermed ikke anvendes hensigtsmæssigt.

#### *Ny organisering skal give klarhed, høj faglighed og effektivitet*

Hvis man ønsker at ændre organiseringen på ejendomsområdet i Københavns Kommune, skal der være fokus på entydig placering af opgaver og ansvar, effektiv administration, høj faglighed i opgaveløsningen og én indgang for slutbrugerne.

Københavns Ejendomme foreslår konkret et ”totalt servicekoncept”:

- Én indgang for slutbrugerne
- Samling af alle bygge- og ejendomsfaglige opgaver og medarbejdere, herunder køb og salg

- FM-opgaver og -personale samles i en fælles FM-enhed
- Samling af hele anlægs- og byggeprocessen
- Samling af ansvar for alle ejendomme og arealer og et ensartet administrationsgrundlag

Ved at samle alle ejendomsfaglige opgaver og -personale vil forvaltninger og slutbrugere opleve at kunne adressere praktisk taget alle spørgsmål og problemstillinger i relation til ejendomme eller lejemål ét sted. Denne klarhed skal bidrage til bedre ledelsesrum og tid til at løse kerneopgaverne på de pågældende institutioner.

Endvidere kan en samling af faglige kompetencer øge medarbejdertilfredsheden og den professionalisme og stordrift, hvormed opgaverne planlægges og løses. Derved banes vej for, at der anvendes ens koncepter, øget brug af standardisering, ensartet administrationsgrundlag og ydes ens serviceniveau på sammenlignelige opgaver.

Ved at samle kompetencerne på ejendomsområdet sikres desuden, at specialviden om fx klima og energioptimering er til stede og kan prioriteres og implementeres konsekvent i driften og i alle projekter på ejendomsområdet. Dette vil give en højere kvalitet i løsningerne og en langt bedre driftsøkonomi.

FM-området analyseres fortsat i forbindelse med administrationsplanprojektet. For så vidt angår samling af FM-opgaver i en fælles FM-enhed, forventes der at være stordriftsfordele og effektiviseringer i størrelsesordenen 40-70 mio. kr. svarende til 3-5 pct. af forbruget.

Det er Københavns Ejendomes vurdering, at der ligeledes vil være en række effektiviseringsmuligheder indenfor anlæg og byggeri og styringen af ejendomsporteføljen, idet dette dog må belyses nærmere.

#### *Vigtige forudsætninger for at samle ejendomsfaglige opgaver*

Ovenstående forslag til ændret organisering på ejendomsområdet forudsætter, at brugernes behov står centralt i alle ejendomsfaglige dispositioner.

Det er afgørende for en velfungerende ejendomsenhed, at der indarbejdes konkrete mål for enhedens opgaveløsning.

Det er dertil nødvendigt, at forvaltningernes kompetencer inddrages, når faglige hensyn defineres og indarbejdes i konkrete bygge-, renoverings- eller driftsprojekter, på samme måde som man eksempelvis gør det i staten.