



## 18. Principper for indvendigt vedligehold (2018-0135191)

Økonomiudvalget forelægges principper for fremtidig varetagelse af indvendigt bygningsvedligehold i Københavns Kommune til godkendelse med henblik på, at disse skal være retningsgivende for det igangværende arbejde omkring udarbejdelse af forslag til forskellige modeller for indvendigt bygningsvedligehold. Der er enighed om principperne på tværs af forvaltningerne.

## Indstilling

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget,

1. at principper for fremtidig varetagelse af indvendigt vedligehold godkendes.

## Problemstilling

Kommunens bygninger skaber rammerne for den velfærd, som bliver leveret af forvaltningerne til borgere og besøgene. Ejendommene skal være i god stand, både udvendigt og indvendigt, for at kunne skabe gode rammer for byens borgere og kommunens medarbejdere.

Med Budget 2018 vedtog Borgerrepræsentationen en hensigtserklæring om indvendigt vedligehold, jf. bilag 1. Heri bad de Københavns Ejendomme & Indkøb (KEID) gennemføre en analyse, som skal munde ud i forslag til modeller for bedre og mere effektiv styring og planlægning af indvendigt vedligehold, som samtidig tager højde for den nødvendige fleksibilitet på kommunens institutioner og tilbud.

Indvendigt bygningsvedligehold omfatter almindeligt vedligehold som eksempelvis tapetsering og maling af vægge, lofter og døre, og vedligehold af gulve, samt vedligehold af teknik - herunder elinstallationer, automatiske brandslukningsanlæg og sanitet.

KEIDs definition af indvendigt vedligehold er Dansk Facilities Management netværks definition af både indvendigt vedligehold og bygningsinstallationsvedligehold. KEID anvender samtidig DFM netværks begrebsafgrænsning af indvendigt vedligehold i afgrænsning i forhold til udvendigt vedligehold.

## Løsning

KEID har igangsat et projekt om indvendigt bygningsvedligehold. Projektet gennemføres i samarbejde med alle forvaltninger og har til formål at udvikle forslag til modeller, som medfører en bedre og mere effektiv styring og planlægning af den indvendige bygningsvedligeholdelse og samtidig tager hensyn til nødvendig fleksibilitet på kommunens institutioner og tilbud.

Modeludviklingen sker gennem tre overordnede spor, som alle planlægges og gennemføres i tæt samarbejde med forvaltningerne. De tre spor skal sikre viden om, hvad der virker set med brugernes og praktikernes øjne, og viden om de kvalitative og økonomiske potentialer ved modellerne.

- Inddragelse af brugerperspektiver

Arbejdet afdækker brugernes viden om de forskellige hensyn og forhold, der ligger bag den nuværende håndtering af indvendigt vedligehold, og belyser, hvad der skaber værdi for brugerne i deres hverdag.

Brugerne forstås i denne sammenhæng som de, der udfører, eller er ansvarlige for indvendigt bygningsvedligehold.

- Analyse af økonomi

Analysearbejdet afklarer, på tværs af forvaltningerne, hvor meget der bruges på indvendigt bygningsvedligehold – både hvad angår eksternt køb og interne ressourcer (en baseline).

- Inddragelse af eksisterende interne og eksterne erfaringer

Arbejdet inddrager eksisterende erfaringer til at belyse hvilke elementer, der fremmer kvalitet i indvendigt bygningsvedligehold. Forvaltningernes erfaringer med nuværende modeller inddrages, ligesom erfaringer fra andre kommunale og statslige virksomheder medtages.

### *Principper for fremtidig varetagelse af indvendigt vedligehold*

For at kunne udarbejde modelforslag, som både tilgodeser ønsker om kvalitet, effektiv styring og lokal fleksibilitet, er der behov for nogle retningsgivende principper for arbejdet. I tæt samarbejde med forvaltningerne har KEID derfor formuleret fem principper for fremtidig varetagelse af indvendigt vedligehold, som kan sætte retning for det igangværende arbejde med udvikling af modeller.

I beskrivelsen af principperne anvendes begrebet *enheder* som en samlebetegnelse for institutioner, sociale tilbud, kultur- og fritidsfaciliteter, grønne faciliteter mv. Samtidig anvendes også betegnelsen *brugere*, der, ligesom i projektsporet om inddragelse af brugerperspektiver, forstås som de, der bestiller, udfører, eller er ansvarlige for indvendigt bygningsvedligehold. Der skelnes således mellem brugere med opgaver/snitflader relateret til indvendigt vedligehold og almindelige brugere samt borgere.

#### Principper:

- Opfyldelse af lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav i bygningerne

Brugere og borgere skal kunne færdes trygt i kommunens bygninger, hvorfor alle lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav skal overholdes. Der må fx ikke være ulovlige installationer, ligesom flugtveje, brandsikkerhed og lignende foranstaltninger skal være i orden.

- Effektivt indvendigt vedligehold gennem bedre styring og planlægning

De midler, der anvendes på indvendigt vedligehold, skal anvendes gennem bevidst prioritering og så effektivt som muligt, bl.a. ved koordinerede indkøb og brug af kommunens indkøbsaftaler. Samtidig er det vigtigt, at byggefagligt indvendigt vedligehold planlægges og koordineres med andre bygningsmæssige opgaver fx på den udvendige del, på terræn osv., blandt andet med henblik på at forstyrre keredriften mindst muligt og sikre koordinering i tilfælde, hvor udvendige vedligeholdelsesopgaver påvirker den indvendige vedligehold, fx udskiftning af vinduer. Det kan eksempelvis understøttes ved etablering af et fælles datagrundlag og systemunderstøttelse, som giver mulighed for at koordinere og planlægge opgaver på tværs af opgavetyper, enheder og forvaltninger.

- Tydelig ansvarsfordeling gennem skelnen mellem bygningsfagligt, visuelt og funktionelt indvendigt vedligehold

Bygningsfagligt vedligehold er den del af indvendigt vedligehold, som, hvis det ikke håndteres rettidigt og byggefagligt acceptabelt, medfører værditab for bygningen og dermed for kommunen, fx indvendige konstruktionsmæssige forhold, vådrum o. lign. Det er vigtigt, at denne type vedligehold håndteres af medarbejdere med en relevant faglighed. Det visuelle og funktionelle vedligehold kan være fx maling af vægge og lofter, opsætning af skillevægge og lignende, og er typisk rettet mod at skabe de rette fysiske/visuelle rammer for de daglige brugere og borgere, og prioriteres ofte af den enkelte enhed. Det er ligeledes væsentligt, at denne type vedligehold håndteres af de, som ved mest om den velfærdsservice, bygningen danner rammen om.

Det skal være tydeligt for brugerne af kommunens bygninger, hvem der træffer hvilke beslutninger og hvem der løfter hvilke opgaver (snitflader), så det tager mindst mulig tid fra arbejdet med at levere velfærd. Samtidig skal fremtidige løsninger for indvendigt vedligehold være administrativt lette at administrere.

- Der anvendes tilstrækkelige midler til indvendigt vedligehold

De anvendte midler til indvendigt vedligehold bør afspejle det reelle behov, således at vedligeholdelsesopgaver prioriteres, bygningernes værdi bibeholdes og der sikres en god vedligeholdelsesstand på alle kommunens bygninger, til gavn for både kommunens økonomi og brugerne af bygningerne. Det bør ligeledes være gennemsigtigt, hvilke prioriteringer der ligger til grund for anvendelsen af midlerne til indvendigt vedligehold.

- Relevant faglighed blandt de medarbejdere, der rekvirerer og/eller udfører bygningsfagligt indvendigt vedligehold.

Relevant faglighed giver løsninger af højere kvalitet og effektivitet til gavn for brugerne og borgerne. Etablering af arbejdsfællesskaber og netværk skaber typisk en stærkere faglig identitet hos den enkelte medarbejder, gennem bedre muligheder for faglig sparring med kollegaer og leder samt et grundlag for en mere systematisk og målrettet kompetenceudvikling.

Sammen med projektsporerne om brugerinddragelse, økonomianalyse og eksisterende erfaringer vil principperne indgå i det fortsatte modeludviklingsarbejde. De vil være retningsvisende i den forstand, at alle modellerne vil afspejle principperne, men i forskellig grad.

I de modelforslag, som forelægges Økonomiudvalget senere, vil det tydeliggøres, hvordan principperne afspejles og prioriteres i de forskellige modelforslag.

For at sikre, at modellerne også kommer til at tage hensyn til relevante medarbejderforhold, inddrages de faglige organisationer via CSO løbende i projektgennemførelsen. KEID opfordrer samtidig forvaltningerne til at drøfte projektet i deres respektive MED-organisationer.

## Økonomi

Sagen har i sig selv ingen økonomisk konsekvenser.

## Videre proces

Økonomiudvalget vil blive forelagt forslag til konkrete modeller for indvendigt vedligehold på budgetseminaret den 21.-22. august 2018, som udvikles på baggrund af resultaterne af projektleverancerne og inddrager ovenstående principper. Det vil i den forbindelse blive belyst, hvordan hver model forholder sig til og vægter de enkelte principper.

Peter Stensgaard Mørch

/Mads Grønvall

## Beslutning

Dagsordenspunkt 18: Principper for indvendigt vedligehold (2018-0135191)

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 12. juni 2018

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

## Bilag

Bilag 1 - Hensigtserklæring budget 2018 om indvendigt vedligehold

Bilag 2 - Rettelsesark