

# INVESTERINGSFORSLAG

**Forslagets titel:** Effektivisering af administrative m2 i områdeforvaltningerne

**Kort resumé:** Forslaget omhandler implementering af aktivitetsbaseret indretning i de administrative faciliteter for fire af Børne- og Ungdomsforvaltningens fem områdeforvaltninger.

**Der søges om midler fra:** Investeringspuljen

**Fremstillende forvaltning:** Børne- og Ungdomsforvaltningen

**Berørte forvaltninger:**

<input type="checkbox"/>	Økonomiforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Socialforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Kultur- og Fritidsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Teknik- og Miljøforvaltningen
<input checked="" 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. 2019 p/l	Styringsområde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Varige ændringer</b>							
Reducering af huslejeudgifter	Service		-2.897	-2.897	-2.897	-2.897	-2.897
<b>Samlet varig ændring</b>			-2.897	-2.897	-2.897	-2.897	-2.897
<b>Implementeringsomkostninger</b>							
Implementeringsforberedelse – undersøgelser og inddragelse af medarbejdere	Service	1.000	1.500				
Afdækning og klargøring af bygningsmæssige forudsætninger	Service	1.000					
Indretning og inventar	Anlæg	5.000	5.250				
<b>Samlede implementeringsomkostninger</b>		<b>7.000</b>	<b>6.750</b>				
<b>Samlet økonomisk påvirkning</b>		<b>7.000</b>	<b>3.853</b>	-2.897	-2.897	-2.897	-2.897
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	6						
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	6						

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

## 1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker at gennemføre en effektivisering på huslejeudgifter på de administrative m2 i fire af de fem områdeforvaltninger. Område Indre By-Østerbro er ikke medtaget i forslaget, da der allerede pågår en proces med optimering af områdets m2. Det er derfor vurderingen, at der ikke er et effektiviseringspotentiale i dette område.

Effektiviseringen indebærer en nyindretning og ændret brug af de administrative faciliteter, så disse anvendes efter en aktivitetsbaseret tilgang. Et pilotprojekt i den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen har vist, at det er muligt at spare plads pr. medarbejder, og dermed udgifter til husleje, når der indrettes aktivitetsbaseret. Erfaringerne viser dog også, at der er nødvendige investeringer forbundet med overgangen til aktivitetsbaseret indretning, både ift. indretning/inventar samt arbejdet med kultur og trivsel i de nye omgivelser.

### 1.3 FORSLAGETS INDHOLD

Forslaget indebærer en proces, hvor der investeres i tre overordnede indsatser:

1. En grundig gennemgang og forberedelse af de bygningsmæssige forudsætninger for en overgang til aktivitetsbaseret indretning.
2. En afdækning af behov for indretning af fremtidige arbejdspladser hos de involverede medarbejdere. Herunder en inddragende proces, hvor medarbejderne er med til at definere rammer og kultur for brugen af den nye indretning.
3. Indretning af kontorområder til aktivitetsbaseret indretning, herunder mindre ombygninger og indkøb af inventar.

Erfaringerne fra pilotprojektet i den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen har vist, at især pkt. 2 er central ift. at sikre tryghed og trivsel hos de medarbejdere, der skal arbejde i den aktivitetsbaserede indretning. I inddragelsesprocessen i forbindelse med pilotforsøget blev der bl.a. indført forskellige zoner – såsom stille-zone, rolig-zone og aktiv-zone. På denne vis blev medarbejdernes behov for forskellige miljøer ift. samarbejde, samtale og koncentration forsøgt imødekommet. Trivselsundersøgelser og andre evalueringer blandt de involverede medarbejdere har vist en øget tilfredshed med de fysiske omgivelser og generel trivsel.

Den mest centrale ændring for medarbejderne ved overgang til aktivitetsbaseret indretning er, at man, som medarbejder, ikke længere har "sin egen plads". Aktivitetsbaseret indretning tager alene udgangspunkt i, at der skal være nok arbejdsstationer til de medarbejdere, der har brug for det på et givent tidspunkt.

Idet medarbejderne i forvaltningen ofte er ude af huset, går til møder eller andre aktiviteter, hvor de ikke er ved en arbejdsstation, er behovet for pladser ikke 1:1. Undersøgelser og erfaringer fra pilotforsøget i Børne- og Ungdomsforvaltningen har vist, at behovet for arbejdsstationer i den centrale del af forvaltningen er ca. 7 arbejdsstationer til 10 medarbejdere. Foreløbige estimater ift. medarbejderne i de fem områdeforvaltninger indikerer, at behovet her er det samme eller muligvis en anelse mindre.

Selve ændringen af den fysiske indretning kræver mindre ændringer i lokalerne, såsom fjernelse eller flytning af ikke-bærende vægge. Herudover kan der være behov for justering/udbygning af klima- og ventilationsanlæg, så disse kan håndtere et øget antal medarbejdere. Ligeledes skal der indkøbes nyt inventar såsom dockingstationer, borde, stole, skabe (til arbejds papirer og personlige ejendele) mv.

### 1.4 ØKONOMI

Forslagets beregninger er baseret på data og erfaringer fra pilotprojektet i den centrale administration i Børne- og Ungdomsforvaltningen.

I pilotprojektet har de centrale forudsætninger været, at der er brug for 7 arbejdsstationer til 10 medarbejdere – hertil kommer nøgletal for diverse andre faciliteter såsom mødelokaler, frokost-område, uformelle mødeområder mv. Alt i alt betyder det, at der er behov for 9,6 m<sup>2</sup> pr. medarbejder.

I beregningen er der taget højde for en række forhold, der kan besværliggøre en realisering af et lignende potentiale i de fem områdeforvaltninger. Det drejer sig bl.a. om bygningernes egnethed (eksempelvis nuværende indretning og ombygningsmuligheder), muligheder for opsigelse af lejearealer mv. Der er derfor regnet med et gennemsnitligt areal på 11,9 m<sup>2</sup> pr. medarbejder, hvilket svarer til en 25 % forøgelse ift. erfaringen fra pilotprojektet.

Den aktivitetsbaserede indretning planlægges primært implementeret på adresserne anført nedenfor i tabel 1. Flere af områderne har dog ligeledes andre mindre lejemål, som også kan være en del af fokus for effektiviseringen. Potentiale for sparede m<sup>2</sup> og huslejudgifter er anført for hvert område.

**Tabel 1. Oversigt over områder og besparelspotentiale.**

Område	1.000 kr. 2019 p/i	Potentiale for sparede m <sup>2</sup>	Potentiale for sparede huslejudgifter
Amager	Lyongade 21-23	518	- 630.000 kr.

Brønshøj-Vanløse	Linde Alle 40-44,	1790	- 779.000 kr.
Nørrebro-Bispebjerg	Ørnevej 53	161	- 135.000 kr.
Valby-Vesterbro-Kgs. Enghave	Gammel Køge Landevej 1-3	968	- 1.353.000 kr.
I alt		3319	- 2.897.000 kr.

Område Valby-Vesterbro-Kgs. Enghave har på nuværende tidspunkt allerede afklaret, at de vil kunne afgive 968 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 32 % af deres nuværende areal. Fremover vil der være 12 m<sup>2</sup> pr. medarbejder i det pågældende område. For område Brønshøj-Vanløse er det formentlig en forudsætning for den beregnede effektivisering, at der enten kan lejes dele af den nuværende lokalitet ud til andre formål (evt. kommunale) eller at det er muligt at finde en egnet lokalitet til samme lave husleje, som området betaler for den nuværende lokalitet.

Børne- og Ungdomsforvaltningens samlede udgifter til husleje for områdeforvaltningerne er i dag 13,6 mio. kr. Med dette forslag giver den foreslåede effektivisering en besparelse på 2,9 mio. kr., hvilket svarer til 21 % af de nuværende huslejeudgifter.

For at opnå effektiviseringen er der behov for investeringer i 2 årsværk i forvaltningen, der skal forberede og koordinere flytning, indkøb, indretning og trivselsarbejde med medarbejderne. Herudover er der afsat investeringer til eksterne bygningsfaglige konsulenter, der skal vurdere de lokale bygningsmæssige forudsætninger og levere tegninger mv. til den nye indretning. Den største del af investeringen ligger dog på anlægssiden ift. nyindretning af lokaler og indkøb af nyt inventar. Vurderingen af behovet for anlægsmidler beror på den foreløbige bygningsmæssige vurdering af områdernes bygninger – sammenholdt med erfaringerne pilotprojektet i den centrale del af forvaltningen og i område Indre By-Østerbro.

**Tabel 2. Varige ændringer, service**

	1.000 kr. 2019 p/l					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Reducering af huslejeudgifter		-2.897	-2.897	-2.897	-2.897	-2.897
<b>Varige ændringer totalt, service</b>		-2.897	-2.897	-2.897	-2.897	-2.897

**Tabel 3. Serviceinvesteringer i forslaget**

	1.000 kr. 2019 p/l					Innovationspulje (sæt X)
	2019	2020	2021	2022	2023	
Implementeringsforberedelse – undersøgelser og inddragelse af medarbejdere	1.000	1.500				
Afdækning og klargøring af bygningsmæssige forudsætninger	1.000					
<b>Investeringer totalt, service</b>	<b>2.000</b>	<b>1.500</b>				

**Tabel 4. Anlægsinvesteringer i forslaget**

	1.000 kr. 2019 p/l					Innovationspulje (sæt X)
	2019	2020	2021	2022	2024	
Indretning og inventar	5.000	5.250				
<b>Investeringer totalt, anlæg</b>	<b>5.000</b>	<b>5.250</b>				

### 1.5 FORDELING PÅ UDVALG

Forslaget berører alene Børne- og Ungdomsforvaltningen.

### 1.6 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

Implementeringen af forslaget forløber over 2 år, hvor der sideløbende arbejdes med de fysiske ændringer af arbejdspladserne, kulturen omkring den nye aktivitetsbaserede indretning og de omkostningsreducerende tiltag ved fraflytning af dele af lejemålet.

### 1.7 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Medarbejdere og ledere i områdeforvaltningerne inddrages løbende i den fysiske omorganisering og vil være direkte involveret i de ændringer af arbejdskulturer, der måtte være nødvendige i de enkelte områdeforvaltninger. i Samarbejde med medarbejderne vil der fx blive taget om særlige behov, nogen måtte have i forbindelse med den aktivitetsbaserede indretning af arbejdspladserne.

### 1.8 FORSLAGETS EFFEKT

Forslagets effekt skal være en reduktion i huslejudgifter for områdeforvaltningerne. Herudover forventer Børne- og Ungdomsforvaltningen, at medarbejderne tilfredshed med de fysiske rammer for deres arbejdsplads vil være som minimum uændrede ift. det nuværende niveau.

## 1.9 OPFØLGNING

Det overordnede ansvar for implementeringen ligger delt mellem den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen og de enkelte områdeforvaltninger. Ansvar for opfølgning på effektivisering af udgifter til husleje påhviler den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen, mens opfølgning på trivsel hos medarbejderne påhviler både den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen og det enkelte område.

	Hvordan måles succeskriteriet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Nedbringelse af udgifter til husleje for områdeforvaltningerne	Det konstateres, hvorvidt det er lykkedes at nedbringe udgifter som forventet	Børne- og Ungdomsforvaltningen, den centrale del	Løbende opfølgning
Medarbejdernes trivsel er uændret eller forbedret ift. fysiske forhold på arbejdspladsen	Der fokuseres på udvalgte spørgsmål i trivselsmålingen. Ligeledes gennemføres særskilt spørgeskemaundersøgelser før og efter implementeringen.	Den pågældende områdeforvaltning og den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen	Ved næste trivselsmåling (2019) samt før og efter implementering

## 1.10 RISIKOVURDERING

Der er især risici forbundet med de enkelte bygningers egnethed ift. den nye indretning. Det kan potentielt vanskeliggøre indfrielsen af forslagens effektiviseringspotentiale. Denne risici er forsøgt imødegået gennem den indlagte "buffer" på 25 % (denne er beskrevet i afsnit 1.4).

Der er ligeledes risiko for, at medarbejdernes arbejdsmiljø kan påvirkes i negativ retning både under og efter overgangen til aktivitetsbaseret indretning. Risikoen forsøges imødegået gennem inddragelse af og information til de berørte medarbejdere, samt inddragelse af erfaringer fra pilotprojektet i den centrale del af Børne- og Ungdomsforvaltningen. Det er erfaringen fra pilotprojektet, at denne risiko kan undgås gennem fokuseret projektledelse og inddragelse af de berørte medarbejdere.

### 1.11 HVEM ER HØRT?

	1.000 kr. 2019 p/l	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	Den 30. juli 2018

	1.000 kr. 2019 p/l	Hvis ja, skriv kort konklusionen. Skal være afsluttet inden udvalgsgodkendelse.
Ejendomsfaglig vurdering	Ja	<p>KEID økonomi har bemærket, at:</p> <p><i>"Investeringsforlaget medfører ingen ændring af den praksis der altid er i forhold til delopsigelse af kommunale lejemål indenfor huslejemodellen.</i></p> <p><i>Når en forvaltning ønsker at delopsige et kommunalt lejemål, kan det kun ske, hvis det tilbageværende ledige areal er genudlejeligt. I begrebet genudlejeligt ligger, at det kan udlejes til anden kommunal eller privat anvendelse rent praktisk. Der ligger dog også en vurdering (som KEID foretager) af de ændrede brandforhold, adgangsforhold m.v. Hvis et areal ikke er selvstændigt genudlejeligt kan det ikke delopsiges af forvaltningen.</i></p> <p><i>Overfor hensynet om at der ikke efterlades små tomgangsarealer, der ikke kan bruges til noget; står intentionen med huslejemodellen, som netop er at forvaltningerne har økonomisk gevinst (incitament) til at anvende så få m2 som muligt til kernerdriften. Det betyder, at vi naturligvis i videst omfang hjælper BUF med at finde gangbare løsninger indenfor rammerne.</i></p> <p><i>For de lokaler, hvori BUF laver aktivitetsbaseret projekt, er 3. mandslejemål kompliceres det yderligere, eftersom mange private udlejere vil afvise delopsigelserne ud fra rent kommercielle hensyn."</i></p> <p>KEID har endvidere anbefalet, at BUF kontakter KEID's serviceindgang mhp. en drøftelse af mulighed for opsigelse af lejemål.</p> <p>BUF er bekendt med de forhold, som KEID peger på i den ejendomsfaglige høring. Der vil blive taget hensyn til de forhold, som KEID påpeger i det videre arbejde. Endvidere fastholder BUF den gode dialog med KEID om lejemålenes status.</p>
Koncern IT	Ikke relevant	
HR-kredsen	Ikke relevant	
Velfærdsanalytisk vurdering	Ikke relevant	