



Til Socialudvalget

08-12-2016

Orientering om Fælles Ejendomsservice

Sagsnr.
2015-0187833

Forudgående forløb

Socialudvalget godkendte den 10. februar 2016, at der i Socialforvaltningen blev iværksat et pilotprojekt om udbud af Fælles Ejendomsservice i Socialforvaltningen.

Dokumentnr.
2015-0187833-31

Sagsbehandler
Dorte Elleby

Ejendomsservice omfatter rengøring, vicevært-opgaver, arealpleje, teknisk service og indvendig vedligeholdelse. Formålet med udbuddet er at give mulighed for at fokusere Socialforvaltningens ressourcer på kerneydelserne, at professionalisere løsningen af ejendomsservice-opgaverne og at indhente en betydelig del af de mulige stordriftsfordele.

I overensstemmelse med godkendelsen blev projektet udbudt i en intern priskonkurrence mellem de to potentielle udbydere af ejendomsdrift i Københavns Kommune, Børne- og Ungeforvaltningen og Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme og Indkøb.

Socialforvaltningen accepterede i begyndelsen af marts 2016 Københavns Ejendomme og Indkøb's (KEID) tilbud på Fælles Ejendomsservice i Socialforvaltningen.

Projektets fulde omfang og det forventede effektiviseringspotential kan nu fastlægges. I overensstemmelse med bestillingen på udvalgsrådet den 10. februar 2016 sendes således en orientering om dette.

Implementering

Driftsaftaler og overførsel af medarbejdere

Implementeringen af projektet begyndte med informationsmøder i marts og april 2016 for ledere og medarbejdere på alle institutioner og enheder.

KEID gennemførte inden sommerferien første besøgsrunde hos tilbud og enhederne. Besøgene havde til formål, at vurdere niveauet for ejendomsservice i samarbejde med tilbuddene og enhederne. KEID har efterfølgende gennemført yderligere besøg på tilbuddene og enhederne, hvor der var behov for dette. Der arbejdes nu på at få afsluttet driftsaftaler med alle tilbud og enheder.

Som led i projektet skulle medarbejdere i Socialforvaltningen, der var beskæftiget indenfor ejendomsservice, forvaltningsoverføres til Økonomiforvaltningen/KEID. Identifikationen af disse medarbejdere blev valideret sideløbende med besøgene på tilbuddene og enhederne.

Regnskab og Kontrakt

Bernstorffsgade 17-21
1577 København V

Mobil
5162 5365

E-mail
FB6R@sof.kk.dk

EAN nummer
5798009683380

Overførelsen til KEID blev gennemført pr. 1. september 2016 og omfattede ca. 180 personer, svarende til ca. 150 årsværk. Medarbejderne er overført med samme ansættelsesvilkår, som de hele tiden har haft, herunder med samme løn.

Indtil KEID har indgået driftsaftaler med alle tilbud og enheder kan der ske mindre justeringer i forhold til medarbejdere, der skal overføres til KEID.

Implementeringen af projektet har en betydelig størrelse og kompleksitet og der har derfor naturligt været en række udfordringer og uklarheder, der har skullet afklares i processen. Det er dog vurderingen, at der både hos KEID og i Socialforvaltningen har været en god samarbejdsorienteret indstilling i forhold til afklaringen heraf.

Det økonomiske grundlag

Business casen for pilotprojektet har form af en smart investering, hvor KEID i 2016 har fået tilført 3,5 mio. kr. fra puljen 'Smarte Investeringer i kernevelfærd i 2016' til implementering, og hvor Socialforvaltningen sparer 11,5 mio. kr. i 2017 stigende til 22,5 mio. kr. i 2021. Herudover er der med budget 2017 vedtaget en business case på tværs af forvaltninger i Københavns Kommune om effektivisering af håndværksydelser, og som medfører yderligere effektiviseringer i Socialforvaltningen på 1,7 mio. kr. Set under ét effektiviseres der således 13,3 mio. kr. i 2017 i Socialforvaltningen. Som udgangspunkt er der et vist overlap mellem de to business cases, men Socialforvaltningen og KEID er godt i gang med at finde løsninger herpå.

En del af arbejdet i 2016 har været at få kortlagt Socialforvaltningens udgifter til ejendomsdrift mere præcist og detaljeret end tidligere. Dette har givet en baseline for projektet, som tjener forskellige formål. Baseline er afgørende for dels at fastsætte betalingen til KEID, dels at følge op på at de forudsatte gevinster realiseres, dels at fordele besparelsen mellem de forskellige områder i Socialforvaltningen.

Baseline viser, at KEID skal overtage opgaver, der hidtil har kostet 142,4 mio. kr. årligt, og som i 2017 udføres for 132,0 mio. kr. svarende til den lovede besparelse på 7,3 pct. Dette indebærer en besparelse på 10,4 mio. kr. i 2017.

Herudover reduceres budgetterne til de selvejende institutioner med 2,5 mio. kr. i 2017 ud fra en forudsætning om, at de på egen hånd effektiviserer deres ejendomsdrift procentvist svarende til resten af forvaltningen. De selvejende institutioner har således takket nej til at deltage i den fælles ejendomsservice-løsning, hvilket betyder, at der er overført ca. 30 færre årsværk til KEID end antaget i KEID's tilbud,

men dette har ikke betydning for forvaltningens samlede gevinstrealisering. Hvis de selvejende institutioner senere beslutter sig for, at de ønsker at være omfattet af KEID's ydelser, har de mulighed for senere at tilslutte sig projektet på lige vilkår.

Samlet giver aftalen med KEID og effektiviseringerne på de selvejende institutioners ejendomsservice således en besparelse på 12,9 mio. kr. i 2017. De sidste 0,4 mio. kr. håndterer Socialforvaltningen og KEID i løbet af 2017, ved at øge effektiviseringen på indvendigt vedligehold og teknisk drift.

Indhentelse af effektiviseringen

KEID har oplyst, at mere generelt sker besparelserne på rengøringsområdet primært via en kombination af mere effektiv drift og billigere indkøb.

Effektiviseringen af driften sikres bl.a. gennem professionalisering af rengøringsmetoder, øgning af den effektive arbejdstid gennem overflytning til FOA-overenskomst, anvendelse af egne medarbejdere til vikardækning og tæt faglig ledelse.

Besparelserne på indkøb sker gennem samling af indkøb i store ordrer og stram lager- og efterspørgselsstyring. Vedr. indvendig vedligeholdelse forventes effektiviseringen realiseret gennem de i 2016 gennemførte udbud af håndværkerydelser, professionel styring samt optimering og samling af vedligeholdelsesopgaver.

Som veje til indhentelse af effektiviseringen har KEID anført, at

- nogle steder er serviceniveauet tilpasset fra 'nice to' til 'need to', da omorganiseringen har været en anledning til at se på hvad der egentligt er behov for
- det har været muligt for Københavns Ejendomme og Indkøb, at reducere priserne på rengøring, da en større volumen giver en bedre udnyttelse af ressourcerne i form af fx mindre kørsel mellem ejendommene for den enkelte medarbejder.

Eksempelvis har Stabscenter SOF, Bernstorffsgade 17, 1577 København V tidligere haft daglig tømning af affald og daglig rengøring på kontorer og Enheden for Sociale Ydelser, Matthæusgade 1, 1666 København V har tidligere haft daglig tømning af affald og 3 x ugentlig rengøring på kontorer.

Her er rengøring på kontorer reduceret til kun 1 x ugentlig rengøring. Dagrenovation bortskaffer kunden selv i evt. tekøkkener, hvor KEID dagligt tømmer affaldet.

Videre proces

Den fælles ejendomsservice i Socialforvaltningen er allerede i gang og fra 1. januar 2017 implementeres første generation af driftsaftalerne. Som en del af KEID's tilbud vil der i løbet af det første år løbende blive foretaget tilpasning af driftsaftalerne i takt med, at KEID erhverver den fornødne lokale erfaringer på tilbuddene og enhederne.

Der er etableret en overordnet styregruppe med deltagelse fra Socialforvaltningen og KEID. Styregruppen vil følge projektet gennem 2017. Samarbejdsorganiseringen skal sikre et godt løbende samarbejde.

KEID har i tilbuddet angivet, at der efter henholdsvis et halvt og ét år gennemføres en evaluering den leverede ejendomsservice, af transitionen og af samarbejdet mellem Københavns Ejendomme og Socialforvaltningen. Det må forventes, at der først efter ét år er et tilstrækkeligt grundlag for en samlet evaluering af projektet. Socialforvaltningen vender tilbage til Socialudvalget, når evalueringerne er gennemført.