

## 619 Stevns Ejendomscenter

82.07.00-G01-3-16 - LeneMiln

### Resumé

I forbindelse med vedtagelse af Udviklings- og effektiviseringsstrategien, har Direktionen igangsat 14 forandringsprojekter, hvor det ene er etablering af et Ejendomscenter. Den 1. oktober 2015 fik Økonomiudvalget forelagt Direktionens udviklings- og effektiviseringsstrategi for administrationen. Strategien blev taget til efterretning, og 8. december 2015 fik Økonomiudvalget en status over de øvrige igangsatte projekter.

For at retningsbestemme det videre arbejde med etablering af Stevns Ejendomscenter, skal der med denne sag fastsættes en række principper.

### Indstilling

Politik og Borger indstiller til ØU via DIR;

1. at det videre arbejde med projekt Ejendomscenter tager afsæt i de i sagsfremstillingens opstillede principper.
2. at ØU forelægges sagen på ny, når der er arbejdet videre med konkretisering af projektet.
3. at MED-systemet får sagen i høring, forinden den igen kommer til politisk behandling.

### Direktionen, 20. juni 2016, pkt. 2:

Anbefales

### Beslutning

Steen Hansen (A) deltog ikke.

Godkendt. Udvalget ønskede sagen forelagt igen senest ultimo 2016.

### Sagsfremstilling

Der har både fra politisk side og fra direktionens side været udtrykt forventning om, at den nuværende organisering af ejendomsdriften tilpasses, således at der skabes rammer for optimal udnyttelse og koordinering af de tilstedeværende ressourcer. På den baggrund er iværksat det indledende arbejde, som skal sætte rammerne for projektet, og som skal sikre optimering af den fremtidige ejendomsdrift i Stevns Kommune, herunder den organisatoriske ramme. Målet med Ejendomscentret er øget service samt optimeret udnyttelse af de allerede tilstedeværende ressourcer på ejendomsdriften – såvel kompetencer, materiel som ejendomme. Ejendomsdriften i Stevns Kommune har væsentlige udfordringer, som den er organiseret i dag. Blandt de vigtigste er, at:

- Bygningsmassens vedligeholdelsesstandard er under pres, og det er vanskeligt at udnytte og koordinere ressourcebehovet på tværs af organisationen.
- Rationaliseringer på ejendomsmassen er vanskelige at gennemføre.
- De faglige og materielle ressourcer i ejendomsdriften kan ikke udnyttes og koordineres optimalt.
- Serviceniveauet er uensartet.

I projekt Ejendomscenter skal der tages hensyn til:

- At der skabes synergi ift. optimal udnyttelse af økonomiske og faglige ressourcer i den samlede organisation
- Kontinuerlig udvikling af såvel af medarbejderne såvel personligt og fagligt
- En struktur der kan håndtere opgaveporteføljen, f.eks. distrikter, fagområder m.m.

Projektet er kun i sin begyndelse og der er mange uafklarede forhold, som først finder sin rette plads i den videre proces. Udgangspunktet er imidlertid, at det skal give mening. I det lys er det helt centralt, at der allerede i projektets indledende fase, vil foregå en høj grad af involvering af de medarbejdere, der med engagement og faglighed beskæftiger sig med områderne allerede i dag. Det er af afgørende betydning, at organisationens viden og kompetencer bringes i spil i projektets videre forløb.

### **Overordnede principper**

Udover processen bør være en dynamisk proces, hvor meget først kan afklares fortløbende gennem dialog, så er det samtidig nødvendigt indledningsvis at fastsætte en række principper, som retningsbestemmer det videre arbejde - også af hensyn til de ressourcer, som skal bruges i den involverende del af processen. Det grundlæggende princip for projektgruppens videre arbejde og resultat er en organisatorisk helhedsforståelse i Stevns Kommunes Ejendomscenter, hvor drift og vedligehold af kommunens ejendomme er en kerneopgave.

Ejendomscenteret fremtidige forankring og placering er i Center for Teknik og Miljø. Afsættet til Ejendomscentret består af et overordnet administrativt ejendomscenter, som kan have tilknyttet eksempelvis tre driftscenter, samt tværgående specialistfunktioner, som består af specialistkompetencer og -materiel. En model kan være, at driftscentre bliver opdelt med geografisk udgangspunkt i de kommunale folkeskoler - og på sigt med hovedkontor på skolerne. I ejendomscentret placeres som udgangspunkt al drift og vedligehold - både indvendig og udvendig - af de kommunale bygninger. Ejendomscentret vil være en sammenlægning af Teknik- og Miljøafdelingens Drift og Vedligeholdelsesteam - herunder renovering, nybyg/ tilbyg, energioptimeringer og bygningsinstallationer, Rengøringskorpset, Serviceledere og Serviceassistenter samt Pedelkorpset. Som udgangspunkt er selvejende institutioner og Materielgården undtaget fra Ejendomscentret. I den videre proces afklares, hvorvidt andre områder og funktioner i øvrigt skal undtages. Dernæst bør der løbende foretages vurderinger af, hvorvidt snitflader og ansvarsområder er placeret hensigtsmæssigt.

Etableringen af Stevns Ejendomscenter sker på grundlag af en "bruttomodel", hvilket vil sige at:

- Ved etableringen af ejendomscentret er der et uændret serviceniveau - "de opgaver som løses før løses også efter".

- Ved etableringen bevares de hidtidige arbejdssteder og opgaver – "du løser de samme opgaver efter etableringen, som du gjorde før, og fra samme arbejdssted"

Efterfølgende vil der ske en løbende tilpasning og udvikling af ejendomscentret hen imod en vis standardisering, samt tværorganisatorisk prioritering med udgangspunkt i et fokus på organisationen som helhed.

#### Øvrige principper

- Ejendomscentret skal optimere ejendomsdriften i Stevns Kommune
- Der skal udvises hensyn til ejerskab, nærhed og lokalkendskab.
- Fagudvalg og centrene har fortsat kompetencen i.f.t. aktiviteter på de enkelte lokaliteter.
- Forventet rationale på 10 - 15% ved, at Ejendomscenteret omfatter den samlede kommunale bygningsmasse. Det forventede rationale gælder for den del af budgetmidlerne, som fremadrettet er inkluderet under Drift og vedligeholdelsesteamet.
- Det forventede rationale på 10 - 15% fastholdes på området for at kunne efterleve det politisk vedtagne vedligeholdelsesniveau på middel.
- Ansvar for opgaver og områder skal ligge under Ejendomscentret – når det giver god mening.

#### Høring

Når vi er kommet nærmere på det egentlige forslag til optimering af ejendomsdriften, vil forslaget blive sendt i høring ved Stevns Kommunes MEDorganisation. Udover HovedMED vil de enkelte OmrådeMED på baggrund af sagens relevans vurdere, hvorvidt høringen skal sendes videre ud i LokalMED.

Efter høringen bliver sagen forelagt de politiske fagudvalg, hvor der vil være mulighed for at afgive sine bemærkninger til forslaget om optimering af ejendomsdriften i Stevns Kommune.

#### Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for budgettet.

