

NOTAT

23. JANUAR 2020

JOURNALNUMMER

SKREVET AF
JESPER BOESEN

STEVNS EJENDOMME, BESKRIVELSE AF DE NÆSTE SKRIDT

Økonomiudvalget godkendte d. 20. juni 2016 at etablere et Ejendomscenter – Stevns Ejendomme - og at arbejdet skal tage afsæt i nedenstående principper:

- Ved etableringen af ejendomscentret er der et uændret service-niveau "de opgaver som "løses før løses også efter".
- Ved etableringen bevares de hidtidige arbejdssteder og opgaver "du løser de samme opgaver efter etableringen, som de gjorde før, og fra samme arbejdssted"

Efterfølgende vil der ske en løbende tilpasning og udvikling af ejendomscentret hen imod en vis standardisering, samt tværororganisatorisk 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.

23. JANUAR 2020

Stevns Ejendomme blev oprettet d. 1. oktober 2016 samtidig med, at den nye leder tiltrådte.

Indledningsvist har arbejdet især koncentreret sig om at skabe overblik og systematisere data om ejendommene i Stevns Kommune samt at indhente besparelser på rengøringen. Endvidere er rengøringen blevet udliciteret. Stevns Ejendomme har implementeret et nyt facility management-system, hvor bygningsøkonomi, opgaveoverblik og helpdesk samles med henblik på at kunne styre en større opgaveportefølje i forhold til bygningsdriften.

DE NÆSTE SKRIDT

Samling af teknisk service

I dag har kommunen et pedelkorps med 9 årsværk, der servicerer kommunens egne plejecentre, ældreboliger, Sundhedscentret, Rådhuset og Mandehoved. Dette pedelkorps hører under Stevns Ejendomme. De 3 Stevnske skoler har tekniske servicemedarbejdere. På skolerne er der i alt godt 7 årsværk til teknisk service. Til alle øvrige kommunale bygninger som daginstitutioner, biblioteker, offentlige toiletter og mødesteder er der ikke tilknyttet teknisk servicepersonale. Her køber eksterne leverandører til forefaldende arbejde.

Det foreslås, at man samler teknisk servicepersonale fra pedelkorpset og fra skolerne i Stevns Ejendomme, hvorved Stevns Ejendomme får til ansvar at yde teknisk service på alle kommunens bygninger.

I hallerne har man halinspektører, der også tager sig af bygningsdriften. I ungdomsskolen er bygningsdriften placeret hos dele af det pædagogiske personale, som delvist inddrager arbejdet i undervisningen. På Naturcentret og på fyret er ansvaret placeret hos hhv. naturvejleder og fyrpasser. Det foreslås, at disse ordninger indtil videre fortsætter uændret.

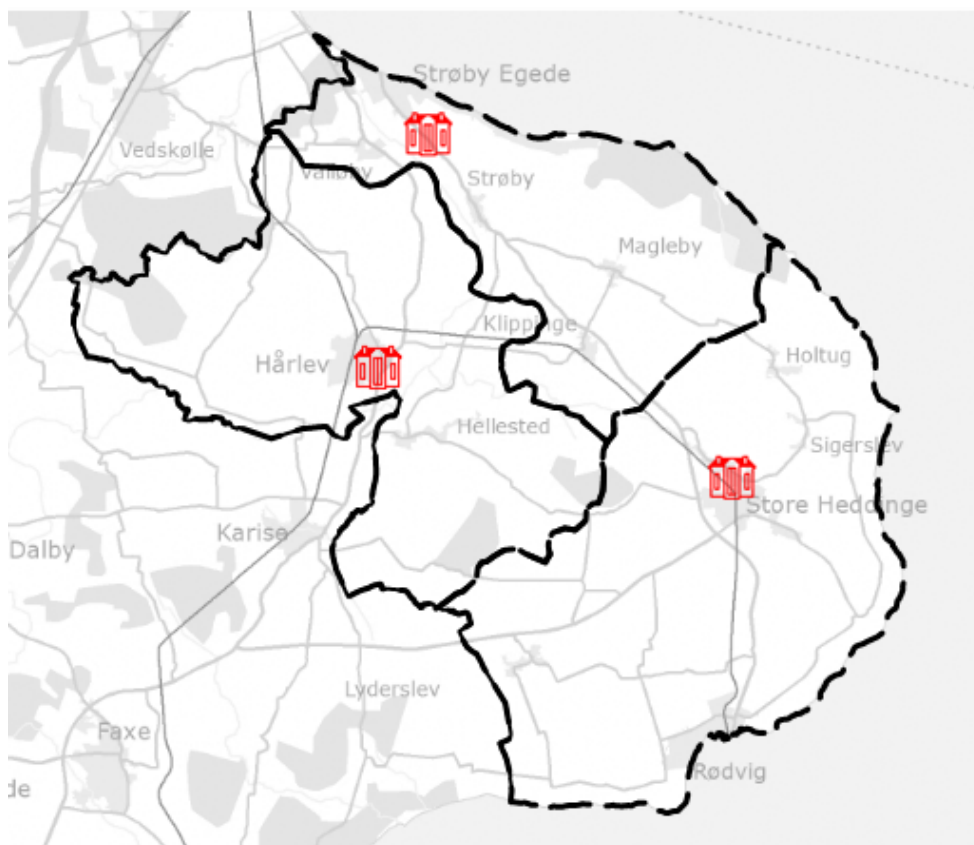
Ved at samle teknisk service opnår man uden at øge ressourceforbruget:

- At alle kommunens bygninger har teknisk service.
- At personalet som varetager bygningsdriften får en bygningsfaglig ledelse.
- At institutionslederne kan koncentrere sig om kerneopgaven
- At ressourcerne kan prioriteres på tværs af alle bygningerne.
- Professionalisering.
- Større sikkerhed for dækning.
- Forbedret arbejdsmiljø med faglig sparring og fokus på sikkerhed
- Effektivisering

23. JANUAR 2020

Organisering

For at sikre, nærhed, ejerskab og lokalkendskab er det meningen at teknisk service skal organiseres i 3 distrikter med udgangspunkt i skolerne.



Teknisk service vil således have kontor på hver skole. Derved beholder skolerne teknisk service fast på skolen. Med afsæt i skolen vil nogle af medarbejderne møde ind dér hver morgen. Nogle af dem vil tage ud på opgaver mens andre vil forblive på skolen.

Den nærmere organisering af dette vil skulle drøftes i en proces, hvor medarbejdere og brugere inddrages i den konkrete organisering af arbejdet i den nye overordnede ramme. Organiseringen vil også skulle behandles i MED-systemet. Den endelige organisering af arbejdet vil blive fremlagt for Kommunalbestyrelsen i oktober 2020.

På skolerne har er det en udfordring, hvis man ikke længere har en praktisk medarbejder til rådighed, der kan varetage opgaver som ikke er bygningsdrift, men som heller ikke falder ind under de øvrige medarbejders opgavefelter. Dette sø-

23. JANUAR 2020

ges løst ved at tildele hver skoleleder en pulje teknisk servicemedarbejdertimer som skolelederen kan disponere over. Det er en model som er i anvendelse i flere kommuner herunder Faxe Kommune. Typisk er tildelingen til hver skole imellem 5% og 15% af et årsværk. Den endelige model for, hvordan dette skal udmøntes her på Stevns skal aftales imellem Stevns Ejendomme og skolerne.

I pedelkorpset er der i dag ca. 9 årsværk og på skolerne er der ca. 7 årsværk til teknisk service. Det vil sige, at der i alt bliver ca. 16 årsværk til at varetage omkring 250 bygninger med ca. 110.000 kvadrater. Dette understreger et stort behov for en effektiv udnyttelse af ressourcerne.

Samling af vedligeholdelsesmidlerne

I dag ligger en andel af vedligeholdelsesmidlerne til bygningerne centralt i D&V-puljen der administreres af Stevns Ejendomme. Her er der ca. 6,3 mio. kr. Her varetages store og mellemstore vedligeholdelsesopgaver. 2 mio. anvendes til servicekontrakter:– elevatorservice, gasservice, brandalarmsystemer, tyverialarmer, servicekontrakter på brandmateriel, vandvagter og lignende. Omkring 1 mio. anvendes til adhoc opgaver, hvilket er pludseligt opståede ikke planlagte vedligeholdelsesopgaver. Det kan fx være hul i taget, defekt gasfyr, hul i gulvvarmen eller lignende opgaver. 3,3 mio. anvendes til planlagt vedligehold så som større opgaver med udskiftning af fx tag, vinduer og døre eller belysning. Det er også disse midler, der anvendes til løbende drifts vedligeholdelsesopgaver som fx maling, tømning af tagrender og vedligehold af gulve,

En anden andel af midlerne til indvendig og udvendig vedligehold ligger fordelt til den enkelte institution. Samlet udgør det ca. 2,8 mio. kr., når man ikke medtager hallerne, fyret, naturcentret og ungdomsskolen. Disse midler har skullet anvendes til mindre vedligeholdelsesopgaver som fx udskiftning af elpærer, mindre udskiftninger inden for vvs og el og mindre håndværkeropgaver.

Ved at samle midlerne vil den samlede pulje til vedligehold komme op på 9,1 mio. kr., hvilket betyder, at vi med en effektiv udnyttelse af midlerne kan begynde at tilnærme os at vedligeholde bygningerne til middel. Hvis bygningernes tilstand var middel ville den beregnede omkostning for at vedligeholde standen til middel være ca. 11 mio. kr.

Når midlerne til vedligehold er samlet, giver det mulighed for en mere effektiv udnyttelse fordi:

- Flere opgaver kan konkurrenceudsættes.
- Der kan prioriteres ud fra et helhedssyn på bygningsmassen.
- Der kommer en bygningsfaglig ledelse af opgaverne.
- Der kommer en it-systemunderstøttet ledelse af opgaverne.

23. JANUAR 2020

Når der prioriteres ud fra et helhedssyn på bygningsmassen vil man se på kriterier som:

- Bygningens betydning
- Bygningens tilstand
- Vedligeholdets vigtighed fx kan mennesker tage skade, hvis vi ikke gør noget? – Kan bygningen? Eller er der bare tale om æstetik?

En samling af teknisk service og af vedligeholdelsesmidlerne vil sikre en mere effektiv udnyttelse af ressourcerne, der vil medføre en højere vedligeholdelsesstandard på bygningerne og at bygningernes egnethed til deres anvendelsesformål vil blive forbedret.

TIDSPLAN

Februar 2020	Sammenlægning af teknisk service og samling af vedligeholdelsesmidler vedtages.
Marts - september	Medarbejderinddragelse og brugerinddragelse organisationsplan udarbejdes.
Oktober	Orientering til politikere om organiseringen
1. januar 2021	Ny organisation af ejendomsdriften træder i kraft