

KØGE KOMMUNE

30/20/100/0 - 20 pct.



KØGE KOMMUNE

Opfølgning på afbureaukratiseringsudvalgets arbejde

ETK den 11. september 2018

Det nære samarbejde mellem ETK ejendomme og institutionerne

1)

Afholde en fornyet lokal forventningsafstemning mellem institutionsleder/kontaktperson og ETK servicemedarbejder samt Teamleder. Fokus på lokale behov og en tydelig rollefordeling mellem institutionsleder og teamleder i forhold til kontakten til servicemedarbejderen.

Der afholdes løbende møder med forventningsafstemning med institutionslederne.

Det nære samarbejde mellem ETK ejendomme og institutionerne

2)

Genindføre den såkaldte årlige "markvandring". En fælles tilstandsvurderende bygningsgennemgang, lokalt, på den enkelte institution. Dette ikke så meget af hensyn til effektivisering, men pga. tilsigtede gevinster for videndeling, brugernes oplevelse af indflydelse og tryghed og generel relationsopbygning.

Markvandringen er genindført og gennemføres i 2018.

Det nære samarbejde mellem ETK ejendomme og institutionerne

3)

Institutionerne udarbejder og meddeler ETK deres eget årshjul omkring særlige hensyn/aktiviteter mv. som kræver en speciel, lokal opmærksomhed og timing i forhold til servicearbejdets udførelse.

Institutionerne er i gang med at udlevere deres årshjul for planlægning.

Det nære samarbejde mellem ETK ejendomme og institutionerne

4)

Tilbyde de institutioner, der er interesserede heri, en mere systematisk fast ugentlig tilstedeværelse af servicemedarbejderen, ud fra samarbejdsdevisen: *“Vi kommer, før I kalder”, Vi løser de små problemer sammen, før de vokser sig store”.*

Indarbejdes som en del af forventningsafstemningen lokalt på institutionerne.

Det nære samarbejde mellem ETK ejendomme og institutionerne

5)

Bruge kvalitative dialog-metoder, fx i form af faciliterede, udviklende fokusgrupper. Metoden har i undersøgelsen vist sig effektiv til at skabe større samhørighed og forståelse for hinandens kerneopgaver, ved at fokusere på vigtige temaer for et godt tværgående samarbejde (Fx hvad er *"Den gode servicemedarbejder og den gode institution?"*, *"Hvad er vores fælles opgave i og omkring vores bygninger"* etc.). Metoden kan med fordel bruges, når der opstår kritik eller samarbejdsudfordringer.

Indarbejdes som en del af forventningsafstemningen lokalt på institutionerne.

ETK som organisation

6)

Iværksætte mere målrettede tiltag på at udnytte stordriftsfordele imellem ETKs to søjler: Ejendomme og Entreprenør. Det gælder bl.a. indkøb og brugen af fælles maskiner og ny informationsteknologi. Ikke mindst for at forbedre den grønne vedligeholdelse. Men også for at kortlægge og identificere områder, hvor opgaver helt kan flyttes imellem søjlerne, for at få en smidigere og billigere opgavevaretagelse og bedre brugeroplevelse i servicen.

Der er i 2018 iværksat samarbejde på flere fronter mellem Entreprenør og Ejendomme, som gør, at vi kan højne serviceniveauet med færre ressourcer.

ETK som organisation

7)

Fortsætte og om muligt intensivere investeringen i kompetenceudvikling af servicemedarbejdere (fx Ejendomsservicetekniker-uddannelsen mv.) og teamledere (relevant ledelsesudvikling mv.) – og iværksætte en nærmere undersøgelse af kompetence- og motivationsforholdene i ETK.

Medarbejdere kompetenceudvikles fortsat, hvilket munder ud i faglært uddannelse. Lederne fortsætter i ledelsesudvikling. Der er planlagt kompetenceudviklingsforløb for samtlige medarbejdere i efteråret 2018.

ETK som organisation

8)

Overveje om en ændring i den faglige servicemedarbejdersammensætning og geografiske teamstruktur i ETK Ejendomme, vil kunne frigive ressourcer, og/eller motivere til øget fælles ansvarsfølelse og ejerskab til; *"vores ejendomme"* og ikke *"min og din ejendom"*.

Der er sket en organisationstilpasning pr. 1. januar 2018, hvilket betyder, at teamstrukturen er ændret.

ETK som organisation

9)

Vurdere om indførelsen af et digitalt facility management-program kan støtte ledelsesinformationen, ved at skabe et større overblik og udstille data om de enkelte kommunale bygninger, deres tilstandsrapporter, planlagte vedligeholdelses- og genopretnings-prioriteringer mv. (Dog ikke et brugerønske).

ETK har afdækket muligheder og løsninger, men forventer ikke at igangsætte et projekt, da der pt. ikke er efterspørgsel.

Et politisk-strukturelt spor

10)

Der arbejdes henimod en fælles politisk vision og strategi for Køge Kommunes centrale ejendomsmodel, som går på tværs af kommunens fag- og serviceområder og har til formål at skabe fælles pejling mellem de forskellige faglige hensyn, der eksisterer på Ejendomsområdet.

Der er blevet nedsat en tværgående arbejdsgruppe i ETK under direktionen, som er i færd med at udarbejde en "ejendomsportefølje-strategi".

Et politisk-strukturelt spor

11)

Der flyttes midler fra anlæg til drift (fx 20 mio., ud af de ekstra tilførte 35 mio. årligt i budget 2018-2021) og derved give ETK bedre mulighed for selvstændigt at planlægge og prioritere genopretningen af den kommunale ejendomsportefølje. Der har været succes med denne fremgangsmåde i andre kommuner.

Afventer politisk stillingtagen.

Et politisk-strukturelt spor

12)

Der øremærkes en særlig "ønske-pulje" (fx 2 mio. kr. i anlægsbudgettet), som kan imødekomme nogle af de særlige ønsker institutionerne har til fysiske og inventarmæssige forbedringer. Puljen kan med fordel prioriteres strategisk omkring en ny incitamentsstruktur, der tilgodeser de institutioner, der særlig aktivt bidrager til visionen bag en central kommunal ejendomsmodel.

Afventer politisk stillingtagen

Direktionen valgte i indeværende budgetår at nedprioritere denne pulje pga. efterslæb på bygningsvedligeholdelseskontoen, da mange bygninger havde behov for vedligehold.

Et politisk-strukturelt spor

13)

Der udarbejdes og indføres et årshjul for brugerinddragelse i de overordnede vedligeholdelsesplaner, med klar angivelse af hvordan og hvornår evt. lokale ønsker fra institutionerne, og serviceområderne kan opsamles og gøres til genstand for en samlet prioritering i budgetlægningen.

Det bliver et af benene i "ejendomsportefølje-strategien", at institutionernes ønsker kan komme ind.

Et politisk-strukturelt spor

14)

Det politisk ledelsesmæssige fokus på at overholde årshjulets kadence forstærkes – Teknik- og Ejendomsudvalget sikrer den samlede koordinering mellem fagudvalgene og har ansvaret for udmøntningen af de endelige strategiske prioriteringer, som årshjulet tilvejebringer. Dvs. at listen over, hvad der er af vedligehold rundt om i kommunens institutioner, skal igennem de forskellige udvalg, inden man i TEU beslutter, hvad der skal gøres.

Afventer politisk stillingtagen.

Et politisk-strukturelt spor

15)

Det tydeliggøres for hele organisationen, hvordan ETK fungerer som "den ene indgang" for brugerhenvendelser vedrørende de kommunale bygninger, og hvordan ETK skaber tryghed for, at alle henvendelser besvares ordentligt, fagligt korrekt og i overensstemmelse med årshjulet.

Det er noget, der løbende arbejdes på, og som forstærkes igennem det tætte samarbejde mellem ETK Ejendomme og institutionerne.

Et politisk-strukturelt spor

16)

Ejendomsområdet og brugeroplevelser evalueres igen i løbet af 2019.

Evaluering er igangsat, idet vi sender spørgeskemaer ud om brugeroplevelser, hver gang vi har afsluttet et ombygningsprojekt.

Anbefalinger udenfor undersøgelsens kommissorium:

(Teknik- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil gå videre med anbefalingerne pkt. 17-21)

17) om der bør foretages justering og differentiering i serviceniveau for særligt behovskrævende serviceområder, fx på kommunens skoler. Dette vil kræve en tilførsel af ressourcer til Ejendomsområdet.

Særligt skolerne følte sig udfordrede af, at der var serviceopgaver, som ikke længere blev udført af teknisk service efter centraliseringen af medarbejderne. Det affødte en detaljeret gennemgang af serviceopgaver, som skolerne har behov for at få løst. Denne gennemgang blev foretaget af følgegruppen, som er nedsat mellem ETK og BUF. Af denne gennemgang fremgik det, at det var få opgaver, som ikke blev løst. Skolerne har efterfølgende selv fundet lokale løsninger på disse opgaver. Det er således ETK's opfattelse, at der ikke er behov for tilførsel af ressourcer, da skolerne selv håndterer opgaverne.

Anbefalinger udenfor undersøgelsens kommissorium:

(Teknik- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil gå videre med anbefalingerne pkt. 17-21)

18) om identificerede særaftaler med nogle institutioners fast tilknyttede servicemedarbejder bør bringes til ophør, da den principielt trækker ressourcer fra den fælles model.

Det drejer sig om 4 ansættelser i ETK Ejendomme, hvor medarbejderne har delt ansættelse mellem ETK Ejendomme og institutionen. Dette mindsker fleksibiliteten og handlemuligheder i forhold til teamstrukturen i ETK Ejendomme, dog anbefaler ETK Ejendomme, at modellen bibeholdes, da fordelene er større end ulemperne ved disse særaftaler.

Anbefalinger udenfor undersøgelsens kommissorium:

(Teknik- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil gå videre med anbefalingerne pkt. 17-21)

19) om en del af anlægsbudgettet (fx "ønske-puljen") bør decentraliseres til større grad af lokal prioritering med deltagelse af ETK som rådgivende partner.

Der er en efterspørgsel hos institutionerne, for at have et lille økonomisk råderum til at foretage mindre ombygninger, etablering af stikkontakter, lys eller lignende. Set i forhold til det samlede behov for genopretning vil institutionernes ønsker betragtes som "nice to have". Da efterslæbet på bygningsmassen fortsat er stigende anbefales det, at der ikke tages midler fra genopretning til bygninger.

Anbefalinger udenfor undersøgelsens kommissorium:

(Teknik- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil gå videre med anbefalingerne pkt. 17-21)

20) at foretage fornyet politisk drøftelse og forventningsafstemning til Ejendoms- og Driftsudvalgets koordinerende funktion i forhold til de øvrige fagudvalg.

Processen for og dannelsen af prioriteret rækkefølge af genopretningsprojekter påbegyndes i efteråret, når anlægsbudget for det efterfølgende år er kendt, for derefter at ende på Teknik og Ejendomsudvalgets møde i slutningen af det pågældende kalenderår. Herefter skal prioriteringslisten til høring i fagudvalgene for at kunne ende i TEU og til slut på ØU/BY, hvorefter anlægsbevillingen frigives. Det anbefales at Delegationsplanen genopfriskes i forvaltningerne for at skabe klarhed om opgave og kompetencefordeling mellem TEU/TMF og de øvrige fagudvalg/fagforvaltninger.

Anbefalinger udenfor undersøgelsens kommissorium:

(Teknik- og Ejendomsudvalget skal beslutte, om de vil gå videre med anbefalingerne pkt. 17-21)

21) om der i lyset af undersøgelsen bør oprettes en decideret "afbureaukratiseringspulje", i lighed med "velfærdsinvesteringspulje" og "digitaliseringspulje" etc., hvor tværgående initiativer om dagligdagsinnovation, forenkling af sagsgange, samarbejde mv. kan blive realiseret, enten i form af projektansættelsesmidler eller nyanlæg, der kan højne brugeroplevelsen og effektivisere drift og vedligeholdelse af de kommunale bygninger.