



Kommissorium

Projekt: Strategi for ejendomsportefølje i Køge Kommune

Klik her for at angive tekst.

Dato

Dokumentnummer

Sekretariat og Analyse

28. maj 2018

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge
www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67
Kontakt:
Carsten Engdal Pedersen
Tlf. +45 56 67 20 07
Mail carsten.pedersen@koege.dk

Motivation / Baggrund for projektet	<p>Køge er en vækstkommune, og antallet af indbyggere i Køge Kommune forventes at stige de kommende år.</p> <p>Det giver en brændende platform på den lidt kortere bane, i forhold til behov for kapacitetsudbygninger – primært på dagtilbuds og ældreområdet. En brændende platform der vil udfordre anlægs-og investeringsrammen de kommende år.</p> <p>På den lange bane giver væksten udfordringer i relation til at håndtere de udsving der er i efterspørgslen af kapacitet på forskellige områder, og de ændringer der kommer i Køge Kommunes befolkningssammensætning over tid.</p> <p>Ud over konsekvenserne af vækst og ændringer i demografisk profil, så er der en række problematikker med og ønsker til, den eksisterende ejendomsportefølje i Køge Kommune. Der er nye ønsker til indretning af fx klasselokaler, så de lever op til de seneste pædagogiske og læringsmæssige mål og principper. Og der er fx erfaringer med indretning af bygninger i ældreplejen, der gør at man ville indrette helt anderledes i dag, end man gjorde med den viden man havde, da bygningerne blev bygget.</p> <p>Endeligt er der i Køge Kommunes ejendomme et betydeligt vedligeholdelseefterslæb, der skal håndteres snarest for at bygningsmassens stand ikke forværres.</p> <p>Nybyggeri er generelt dyrere end at renovere/ombygge. I Køge Kommune vil vi derfor gerne blive bedre til at spørge os selv om vi udnytter de eksisterende bygninger godt nok, før vi bygger nyt.</p> <p>Med en strategi for ejendomsportefølje i Køge Kommune vil vi</p>
--	---

20. december 2017

	<p>sætte rammen for hvordan vi udnytter vores ejendomme optimalt, og for hvordan vi sikrer udvikling og kvalitet i både nuværende og kommende bygninger i kommunen.</p>
<p>Hvad er det overordnede formål</p>	<p>Formålet med strategi for ejendomsportefølje er at optimere anvendelsen af m² i Køge Kommunes ejendomme.</p> <p>Vi vil med strategi for ejendomsportefølje etablere en fælles styringsmodel for anvendelse og udvikling af Køge Kommunes ejendomme, der kan integreres i budgetprocessen. I projektet vil vi afdække mulighederne for hvordan vi kan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sætte rammen for politiske drøftelser af bygninger og serviceniveau i relation dertil. • Sikre fleksibel planlægning på tværs af sektorer, til at hjælpe med at håndtere udsving. • Sikre fokus på at tænke og planlægge langsigtet • Sætte rammen for hvordan man finder de bedste lokale løsninger, på tværs af sektorerne, i respekt for at problemer og deres løsninger er forskellige, forskellige steder i kommunen. • Understøtte beslutninger om udnyttelse, prioritering og styring af Køge Kommunes ejendomme, så udnyttelse optimeres og så om- og nybygning og opgradering sker målrettet • Afdække muligheder for at samle aktiviteter på færre lokationer. • Sikre fokus på ejendommenes kvalitet i forhold til kerneopgaver og arbejdsmiljø <p>Strategien skal skabe et fælles ejerskab for styring og prioritering af Køge Kommunes bygninger, så brugernes behov tilgodeses i takt med at befolkningstallet stiger. Ressourcerne og m² skal med andre ord udnyttes optimalt og afstemmes med kapacitetstilpasning/befolkningstilvækst.</p> <p>Dermed skal strategien også arbejde aktivt og indgående med kulturen i Køge Kommune, hvor det er hensigten at bygningerne skal ses som værdifulde, fælles redskaber i arbejdet med vores kerneopgaver, men hvor bygningerne ikke er et slutmål i sig selv.</p>
<p>Projektets faser</p>	<p>0. Erfaringsindsamling og sparring Projektledelsen undersøger erfaringer fra andre kommuner og indhenter tilbud på sparring fra ekstern konsulent/konsulenter, både vedrørende udarbejdelse af konkrete beslutningsoplæg, og vedrørende sparring på projektets proces. Denne fase er gennemført inden projektstart og godkendelse af mandat.</p> <p>1. Projektstart og godkendelse af mandat.</p>

20. december 2017

Indstilling om, og kommissorie for projektet fremlægges politisk til godkendelse. ØU 12. juni, BR 26. juni. Projektets forelægges ligeledes HMU den 21. juni, til orientering.

2. Drøftelse af styringsprincipper

Et strategisk forum bestående af Direktionen samt skolechef, dagtilbudschef, kultur- og fritidschef og chef for ældreområdet, gennemfører en proces, hvor relevante styrende principper for udnyttelse af ejendomsportefølje, for sikring af understøttelse af kerneopgaver, for balance mellem ombygning og nybyggeri og for udnyttelse af m2, m.v. drøftes.

Selve strategioplægget bliver til ved hjælp af en analyse med interviews af primærbrugere på forskellige niveauer, samt workshops. Skolechef, dagtilbudschef, kultur- og fritidschef og chef for ældreområdet bliver interviewet, og det gør primærbrugere på niveauet nedenunder også.

Herefter forelægges analysen det strategiske forum på en workshop, hvor oplæg til den overordnede strategi besluttet. Detailplanlægningen af processen er så småt i gang, men afventer endelig politisk godkendelse af mandat.

3. Overordnet strategioplæg

Oplæg til overordnet strategi, med anbefaling af styrende principper for ejendomsporteføljen i Køge Kommune drøftes og besluttet af byrådet.

4. Detaljering af strategioplæg

Projektgruppe arbejder videre med (godkendte principper eller ændringer) feed-back fra politisk behandling. Der arbejdes med en detaljering af principperne, med underemner og detailbeskrivelser.

I det arbejde inddrages en lidt bredere kreds af brugere (referencegruppe), til kvalificering af produktet. Der vil sandsynligvis være workshops/tema-arbejdsgrupper for at operationalisere principperne.

5. Godkendelse af Strategioplæg

Endeligt oplæg til strategi for ejendomsportefølje i Køge Kommune besluttet af direktion og behandles efterfølgende af fagudvalg, ØU og byråd.

Ovenstående faseplan er en overordnet faseplan. Vi befinder os tidligt i strategiarbejdet og en nærmere afdækning er nødvendig inden mål og håndtering kan tydeliggøres yderligere.

Løbende inddragelse af fagudvalg og høringer af

20. december 2017

	<p>brugerrepræsentanter, fx skolebestyrelser er ikke endeligt planlagt og afventer godkendelse af mandat.</p> <p>Det vil dog være hensigtsmæssigt med en løbende afrapportering til relevante fagudvalg og HMU – og vil blive tænkt ind i planen.</p>		
Projektorganisering	Rolle	Navn(e)	
	Projektejer	Direktionen	
	Styregruppe	Direktionen	
	Strategisk forum	<p>Strategisk forum er et snævert beslutningsdygtigt forum, hvor beslutninger om overordnede principper og rammer for Strategi for Ejendomsportefølje bliver til.</p> <p>Det vil være nødvendigt at samle strategisk forum flere gange undervejs i processen.</p>	<p>Direktionen samt nøgleinteressenterne fra brugerniveauet, (skolechef, dagtilbudschef, kultur-og fritidschef og chef for ældreområdet)</p>
	Projektleder	Giulia Lorenzen - ETK	
	Projektgruppe	Projektleder Giulia Lorenzen, Torben Ilshøj Madsen - ETK, Carsten Engdal Pedersen – Analyseenheden, Søren Rothgardt Jørgensen - BUF, Christine Dahl Højgaard – TMF.	
	Referencegruppe	<p>Referencegruppen hjælper med kvalificering og anbefaling til nedbrydning og operationalisering af overordnede oplæg. Referencegruppen vil kunne blive delt op i mindre arbejdsgrupper, på forskellige temaer – og vil kunne blive udvidet hvis det er nødvendigt.</p>	<p>Nøglepersoner på brugerniveau, fx skoleleder, områdeleder, kulturinstitutionsleder, osv.</p>

20. december 2017

Økonomi	<p>I forbindelse med udarbejdelse af konkrete beslutningsoplæg og proces inddrages ekstern rådgivning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vil være behov for dækning af omkostninger til ekstern rådgivning, ca. 200.000 – 300.000 kr. <p>Omkostningerne skal ses i lyset af, at der et stort økonomisk potentiale ved at se strategisk på ejendomsporteføljen. Der vil fremover blive investeret i vedligeholdelse ud fra oplyste og aftalte kriterier, og frem for alt prioriteres optimal, multifunktionel udnyttelse af de eksisterende m2, så der bliver færre nyanlæg, prioriteret skarpt ud fra behov.</p>	
Bindinger og begrænsninger	<p>Strategien bygger på den eksisterende organisatoriske struktur omkring ETK. Dog løftes organiseringen med et overordnet strategisk fokus, hvor ETK stadig er det praktiske omdrejningspunkt.</p>	
Risici – De mest kritiske risici for projektet beskrives	<p>Erfaringer fra brugerundersøgelsen af ETK viser at arbejdet med optimering og professionalisering af udnyttelse og drift af ejendomme, og de allerede udmøntede effektiviseringer, i forbindelse med etableringen af ETK ejendomme og servicekataloget, nemt kan få en negativ klang i forhold til service og besparelser.</p> <p>Derfor skal strategien også skabe et fundament for en bedre sammenhæng med, og forståelse hos brugerne, og det er derfor meget vigtigt at der, i tilblivelsen af, og i kommunikationen om strategien arbejdes meget bevidst og ærligt med fortællingen. At det ikke kun handler om valget mellem penge eller bedre service, men i endnu højere grad om, hvordan en strategi for ejendomsportefølje kan understøtte de fælles mål, både for kommunale kerneopgaver og for strategisk udvikling.</p> <p>Den anden store udfordring er, at der foregår rigtigt meget på planlægningsområdet allerede fx faglige udviklingsplaner, kapacitetstilpasninger osv. Det er derfor vigtigt, at der med denne overordnede strategi for Køge Kommunes ejendomsportefølje skabes et overblik, der forholder sig til alle de forskellige tiltag og behov for udvidelse og korrektion af bygningsmassen.</p>	
Tidsramme	<ul style="list-style-type: none"> - Marts - maj Kortlægning af erfaringer og planlægning af overordnet proces. - 12. juni – beslutning om mandat på ØU. - 21. juni HMU – møde. – Orientering om projekt <p>Dette er en overordnet tidsplan. Både direktion, relevante fagudvalg og fx HMU kan/vil blive inddraget flere gange</p>	

20. december 2017

<p>undervejs, hvor det er relevant. En mere udførlig tidsramme og procesplan er under udarbejdelse i arbejdsgruppen, men afventer politisk mandat.</p>	<ul style="list-style-type: none">- 26. juni – beslutning om mandat på BR. - Oktober/November - Overordnet strategi forelægges Økonomiudvalg og Byråd. - November - februar kvalificering og brugerinddragelse. Projektgruppe og referencegruppe arbejder videre med operationalisering og nedbrydning af overordnede principper. - Februar - Afrapportering til styregruppe. Valg/korrektion af indhold og retning. - Marts - Fagudvalg, ØU og byråd behandler endelig strategi - April 2019 og frem implementering.
--	--