

Bilag 1: Handleplan 2019

22. januar 2019

Indledning

Denne handleplan er baseret på den fælles ejendomsstrategi for Syddjurs Kommune 2019-2022.

Ejendomsstrategien beskriver kommunens vision og målsætninger for ejendomsområdet, og fastlægger en række overordnede pejlemærker der sætter retning for forvaltningen af kommunens ejendomme. Som udmøntning af den overordnede ejendomsstrategi udarbejdes étårige handleplaner, der beskriver de konkrete handlinger, der forventes i det respektive år.

Nærværende handleplan for 2019 skal ses i lyset af, at 2019 er "År 1" for kommunens nye organisering på ejendomsområdet. En organisering, hvor ansvar, opgaver og ressourcer på ejendomsområdet samles, med henblik på at opnå en samlet optimering og styring af, hvordan kommunens ejendomme og økonomi på området kan anvendes bedst muligt.

Etableringen af den nye organisation indebærer en helt ny ansvars- og rollefordeling i forhold til kommunens opgaveløsning på ejendomsområdet, og medfører en række grundlæggende ændringer i den måde, hvorpå de mange daglige opgaver vedrørende ejendomsdrift og -service er organiseret. Budgetterne til ejendomsdrift og -vedligeholdelse flyttes fra den enkelte institution til den nye ejendomsfunktion, og det tekniske servicepersonale, der tidligere var ansat på de enkelte institutioner, bliver organisatorisk samlet, idet personalet organiseres i geografiske distrikter på tværs af institutionstyper.

Der er tale om ganske store forandringer i forhold til tidligere praksis i Syddjurs Kommune, og ændringerne berører i princippet alle kommunens områder og institutioner. Erfaringerne fra andre kommuner viser, at det tager tid at implementere denne type ændringer, og at det kræver et stort fokus og en stor indsats at få den nye rolle- og ansvarsfordeling til at fungere hensigtsmæssigt. Helt overordnet vil der i 2019 derfor også være stort fokus på "sikker drift", hvor der både er fokus at få etableret en god dialog med ejendommenes brugere, og få sikret at både planlagte og akutte opgaver løses hurtigt og tilfredsstillende.

Derudover indeholder handleplanen for 2019 en række indsatser og initiativer indenfor ejendomsstrategiens fire overordnede pejlemærker:

- 1. Færre, "klogere" kvadratmeter**
- 2. Bæredygtige og klimavenlige ejendomme**
- 3. Velvedligeholdte ejendomme af høj kvalitet**
- 4. Effektiv drift og ressourceanvendelse**

Pejlemærke 1: Færre, klogere kvadratmeter

Det er et væsentligt pejlemærke i ejendomsstrategien, at det samlede kommunale ejendomsareal skal reduceres.

Ambition – det langsigtede mål <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion i kommunens samlede ejendomsportefølje på 3-5 % 	Strategi – målene skal nås gennem <ul style="list-style-type: none"> • Flere multifunktionelle ejendomme • Afhændelse af ejendomme med lidt eller ingen anvendelse • Reduktion af eksterne lejemål • Vurdere om nybyggerier kan undgås ved at udnytte eksisterende portefølje
Mål for 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Opbygning af systematisk dataoverblik over arealer, brugere, udnyttelsesgrader mv. • Opgørelse og validering af data vedrørende kommunens samlede ejendomsportefølje, og dermed også opgørelse af udgangspunktet i forhold til indsatsen med reduktion af kvm. 	Konkrete handlinger i 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Udarbejdelse af kapacitetsanalyse for 1-2 områder og udarbejdelse af 1-2 konkrete forslag til "lokale-rokader" på baggrund heraf • Udarbejdelse af liste over eksterne lejemål, herunder anvendelse/brugere, beliggenhed, udgiftsniveau, størrelse, opsigelsesvarsler mv. • Udarbejdelse af forslag til metode for kortlægning af ejendommenes anvendelse og udnyttelse

Pejlemærke 2: Bæredygtige og klimavenlige ejendomme

Syddjurs Kommune ønsker at arbejde bæredygtigt i både udvikling og drift af kommunens ejendomme. Med afsæt i FN's 17 verdensmål og principperne om bæredygtighed skal ejendomsdriften tilrettelægges, så den bliver så grøn og bæredygtig som muligt.

Ambition – det langsigtede mål <ul style="list-style-type: none"> • Der har over årene været iværksat en række energiprojekter, der sammenlagt har reduceret kommunens CO₂ udledning (fra 2010 til 2017) med 16,8 %, svarende til gennemsnitlig ca. 2 % pr. år. CO₂ udslippet fra de kommunale bygninger skal i gennemsnit reduceres med minimum 2 % årligt, jf. klimakommune-aftalen med Danmarks Naturfredningsforening. 	Strategi – målene skal nås gennem <ul style="list-style-type: none"> • Med afsæt i de i budgettet afsatte ressourcer, vil der blive investeret i energieffektive tekniske installationer og automatik til styring af disse, ligesom der vil blive investeret i isoleringer mv. af bygningernes klimaskærm • Energieffektiv drift indtænkes i udbud af service – og vedligeholdelseskontrakter. • Driftsoptimering af de tekniske installationer gennem opkvalificering og kompetenceudvikling af driftspersonalet • I samarbejde med fagområderne sættes via oplysning, nudging og andre initiativer fokus på adfærdsændringer hos ejendommenes brugere
Mål for 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Fastholdelse af kommunens høje ambitioner på klimaområdet gennem fortsat fokus på både klimaskærm og installationer, men også initiativer, der retter sætter fokus på at skabe adfærdsændringer hos ejendommenes brugere. Sidstnævnte initiativer vil ske i samarbejde og koordinering med kommunens bæredygtighedskoordinator • Ved nye investeringer i form af nybygninger, tilbygninger, ombygninger eller renoveringer skal der i større udstrækning end hidtil blive mulighed for at indarbejde totaløkonomiske vurderinger i projekterne • På baggrund af erfaringerne fra det igangværende forsøgs- og demonstrationsprojekt skal det fastlægges, hvordan kommunens fælles ejendomsfunktion kan/skal bidrage til at målsætningerne omkring affaldssortering og genbrug og genanvendelse. 	Konkrete handlinger i 2019 <ul style="list-style-type: none"> • At ejendomsområdet – i samarbejde og koordinering med kommunens bæredygtighedskoordinator – får lavet et inspirations- og idekatalog, der beskriver hvordan kommunens ejendomme kan indgå i forskellige bæredygtige initiativer med fokus på klimaet, genbrug og genanvendelse • Ejendomsområdet medvirker aktivt og understøttende i forhold til det igangværende forsøgs- og demonstrationsprojekt omkring affaldssortering og genbrug og genanvendelse.

Pejlemærke 3: Vedligeholdte ejendomme af høj kvalitet

Syddjurs Kommune ønsker at have bedre og mere vedligeholdte bygninger som ramme for kommunens kerneopgaver. Den økonomiske og brugsmæssige værdi af de kommunale ejendomme skal sikres, og borgere og brugere skal møde et ensartet vedligeholdelsesniveau i kommunens ejendomme.

Ambition – det langsigtede mål <ul style="list-style-type: none"> • Den økonomiske og brugsmæssige værdi af kommunale ejendomme skal sikres, og kommunens realkapital fastholdes • Bygningerne skal være sikkerheds- og sundhedsmæssigt forsvarlige med optimalt indeklima, ligesom vedligeholdelsen skal sikre, at brugerne af ejendommene har gode funktions- og formmæssige omgivelser som inspirerer de funktioner, som ejendommene indeholder. • Vedligeholdelsesefterslæbet på kommunens ejendomme skal nedbringes, så ejendommenes værdi og funktionalitet bevares. 	Strategi – målene skal nås gennem <ul style="list-style-type: none"> • En samlet prioritering af vedligeholdelsesindsatsen indenfor de afsatte økonomiske rammer på baggrund af flerårige vedligeholdelsesplaner for alle kommunens ejendomme • I prioriteringen af de afsatte ressourcer til vedligeholdelse skal tilstræbes, at borgere og brugere møder et ensartet vedligeholdelsesniveau i kommunens ejendomme. • En stadig større andel af de afsatte midler til drift og vedligeholdelse skal anvendes til forebyggelse og genoprettende vedligeholdelse, fremfor den akutte og afhjælpende vedligeholdelse.
Mål for 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Fra 2019 samles ressourcerne til al ejendomsvedligeholdelse i den nye fælles ejendomsfunktion. Prioriteringen af de i budgettet afsatte midler skal afspejle dette, idet der vil blive sat fokus på i højere grad at sammentænke den udvendige og indvendige vedligeholdelse, og dermed også kunne gøre "hele bygninger færdige" • Henset til den generelle usikkerhed omkring budgetgrundlaget, vil 2019 i høj grad være et opstarts- og læringsår, hvor der skabes klarhed over budgettets fordeling på de forskellige udgiftsområder. 	Konkrete handlinger i 2019 <ul style="list-style-type: none"> • I 2019 igangsættes arbejdet med gennemgang og registrering af ejendommenes indvendige vedligeholdelsesbehov, der ikke tidligere har været opgjort samlet. • Kommunens fælles ejendomsfunktion udarbejder forslag til, om/hvordan der kan etableres konkrete kvalitetsniveauer for vedligeholdelsen, som fremadrettet kan lægges til grund for den tværgående prioritering af vedligeholdelsen • På baggrund af erfaringer fra andre kommuner undersøges, om der findes en velegnet metode til opgørelse af kommunens aktuelle vedligeholdelsesefterslæb. En opgørelse, der i givet fald vel tjene som baseline for den fremtidige vedligeholdelsesindsats. • I 2019 etableres en strategisk dialog med de store fagområder, hvor de overordnede linjer for prioriteringen af vedligeholdelsesindsatsen drøftes.

Pejlemærke 4: Effektiv drift og ressourceanvendelse

Kommunens ressourcer på ejendomsområdet skal anvendes så effektiv som muligt. Det gælder både kompetencer og ressourcer hos de medarbejdere, der arbejder med ejendomsområdet, og de ressourcer der anvendes til leverandører af håndværkerydelser mv.

Ambition – det langsigtede mål <ul style="list-style-type: none"> • Med vedtagelse af den nye organisering på ejendomsområdet, blev fastsat en række budgetmæssige effektiviseringskrav. Efter fuld indfasning er det således forventningen, at området er effektiviseret for ca. 6,5 mio. kr. pr. år. Det langsigtede mål er derfor også, at der opnås en effektiviseringsgevinst, der mindst svarer til de forudsætninger, der er indarbejdet i budgettet. 	Strategi – målene skal nås gennem <ul style="list-style-type: none"> • Realiseringen af det samlede effektiviseringspotentiale kræver en række forskellige indsatser, herunder både i forhold til at reducere ejendomsporteføljen, og i forhold til at effektivisere driften. De strategiske mål skal opnås gennem opbygning af velfungerende og effektiv ejendomsfunktion, der har som kerneopgave at drifte- og vedligeholde kommunens ejendomme
Mål for 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Målet for 2019 er at opnå et detaljeret indblik i, på hvilke opgaveområder, der synes at være det største effektiviseringspotentiale (de lavest hængende frugter). Det kan fx være ifht. vagt- og sikringsopgaver, diverse serviceaftaler omkring tekniske installationer, rengøringsområdet eller indkøb af mindre håndværkerydelser. Oplagte effektiviseringsmuligheder realiseres. • Ved udgangen af 2019 udarbejdes på baggrund af det opnåede indblik i opgavelæsningen på de forskellige opgaveområder en mere konkret effektiviseringsplan, der indarbejdes i handleplanerne i perioden 2020-2022. 	Konkrete handlinger i 2019 <ul style="list-style-type: none"> • Etablere et effektivt samarbejde mellem medarbejderne i de geografiske distrikter og medarbejderne centralt i ejendomsfunktionen. • Etablere en konstruktiv dialog med fagområderne og de decentrale institutioner med udgangspunkt i samarbejdsaftaler og vedligeholdelsesplaner • Opbygning af en ny kommunal rengøringsfunktion, der skal kendetegnes ved effektiv opgavevaretagelse og høj kundetilfredshed • Aftaleindgåelse med - og kontraktstyring af – eksternt rengøringsfirma • I samarbejde med indkøbsafdelingen påbegynde en bredere vurdering, hvilke indkøb af eksterne tjenesteydelser, der med fordel kan udbydes på andre måder (end rengøring).