

Optimering af ejendomsområdet

Etablering af et ejendomscenter

Overblik



Central
data analyse

Multianvendelse



Areal
optimering

Samarbejde



Drifts
optimering



Ejendomscenter



HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvidovre Ejendomme

ANVENDELSE 2016

285.000 m² / 53.000 indbyggere = 5,4 m² per indbygger



HVIDOVRE
KOMMUNE

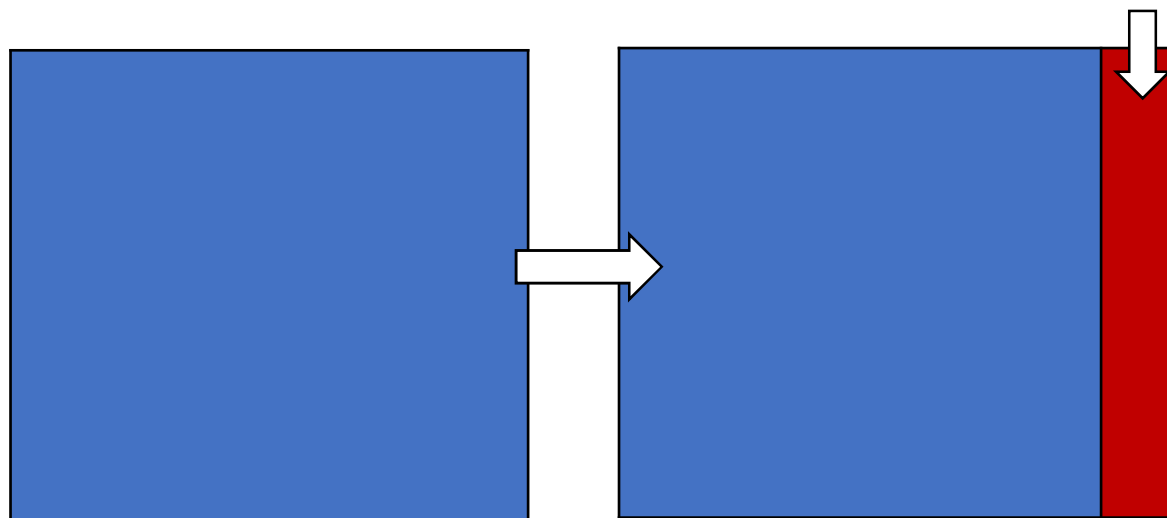
Hvidovre Ejendomme

ANVENDELSE 2030

11 % befolkningstilvækst → 11% arealudvidelse = 31.350 m²

316.000 m² / 58.000 indbyggere = 5,4 m² per borger

arealudvidelser	31.350 m ²	(x 25.000 kr.)	= 784 mio. kr.
drift af	31.350 m ²	(x 450 kr.)	= 14 mio. kr. årligt



- forudsat frie arealer i kommunen til udvidelser



HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvidovres Ejendomme

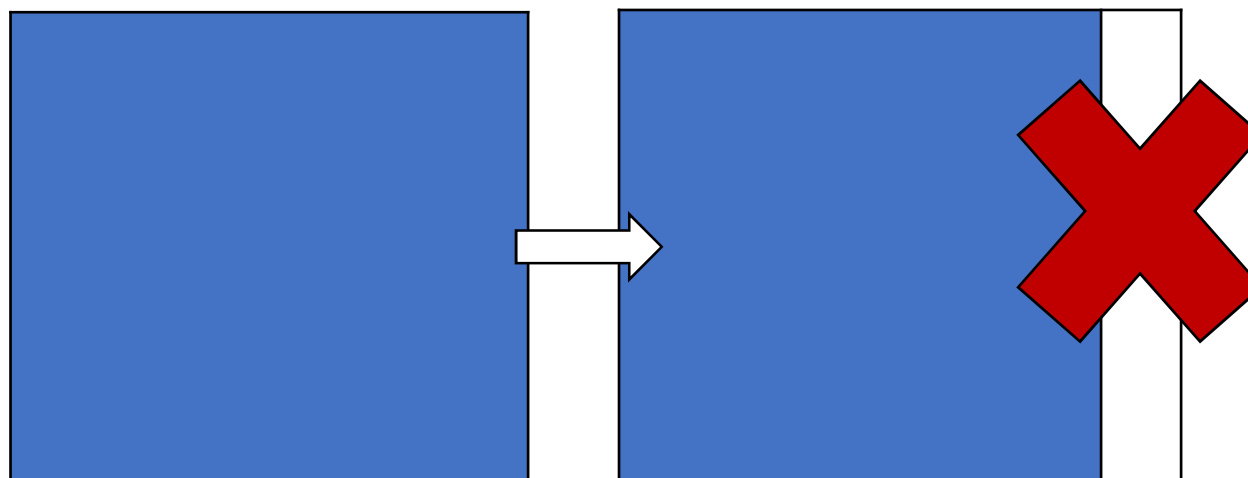
ANVENDELSE 2030

11 % befolkningstilvækst → fasthold 285.000 m²

~~316.000 m² / 58.000 indbyggere = 5,4 m² per borger~~

~~arealudvidelser 31.350 m² (x 25.000 kr.) = 784 mio. kr.~~

~~drift af 31.350 m² (x 450 kr.) = 14 mio. kr. årligt.~~



285.000 m² / 58.000 borgere = 4,9 m² per borger

Gribskov: 4,6 m²/borger Dragør: 4,7 m²/borger Høje-Taastrup: 4,8 m²/borger Fredensborg: 5,0 m²/borger



HVIDOVRE
KOMMUNE

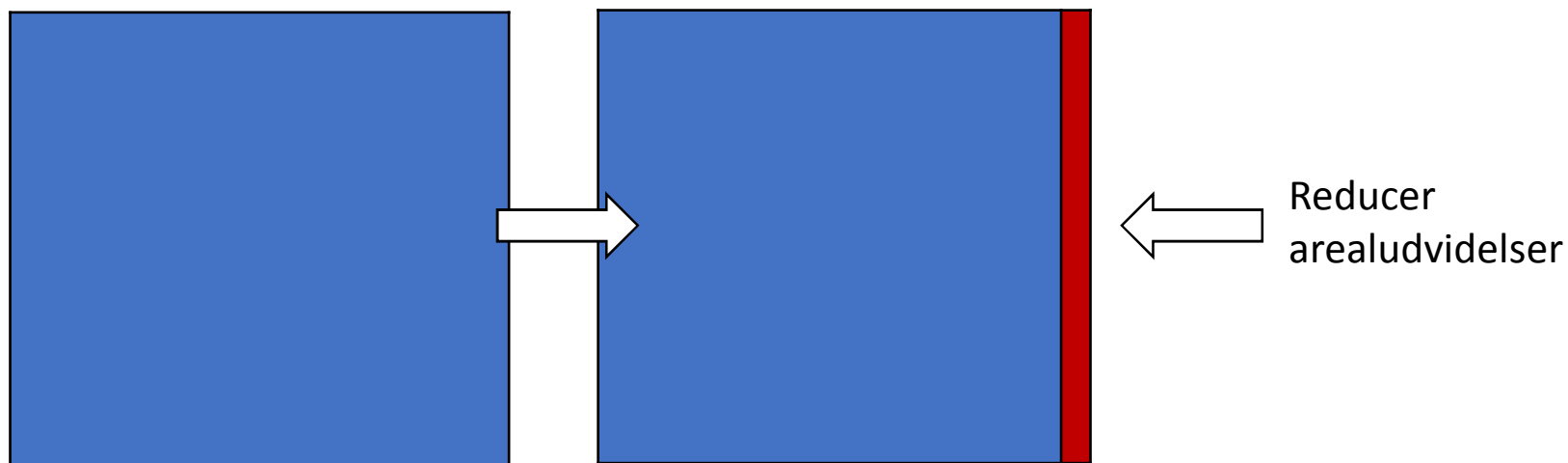
Hvidovres Ejendomme

ANVENDELSE 2017 >

11 % befolkningstilvækst → **minimer behov for arealudvidelse**

For hver gang vi undgår **1% af arealudvidelse (ca. 3.000 m²)**
sparer vi

Arealudvidelser	3.000 m ²	(x 25.000 kr.)	= 75 mio. kr.
Årlig drift af	3.000 m ²	(x 450 kr.)	= 1,3 mio. kr. årligt



Multifunktionel indretning, transparens i udnyttelse og booking, sambrug, samarbejde i driftm.m.



HVIDOVRE
KOMMUNE

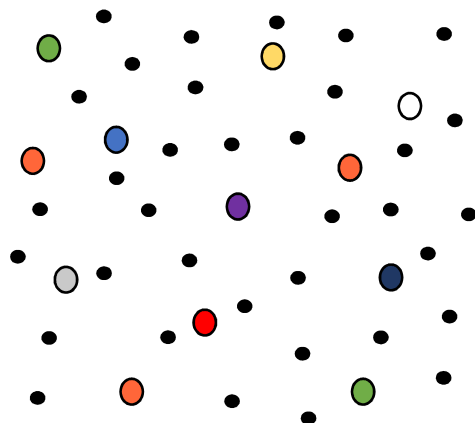
Hvidovres Ejendomme

DRIFT 2016 ?

Optimering af drift →

Overblik over - og **viden** om servicebehov og ressourceforbrug for alle kommunens ejendomme

?



- eksisterer ikke i dag

Ejendom A har én standard & ejendom B har en anden standard

Hvad er forskel i service-behov og service-niveau for brugere af ejendom A og brugere af ejendom B?

Hvilke fagligheder og kompetencer er til rådighed for ejendom A og hvilke for ejendom B?

Kan videndelig, teamsamarbejde øge kvalitet for både ejendom A og ejendom B?

Er kompetencer, ressourcer og snitflader optimalt prioriteret på tværs af alle ejendomme?

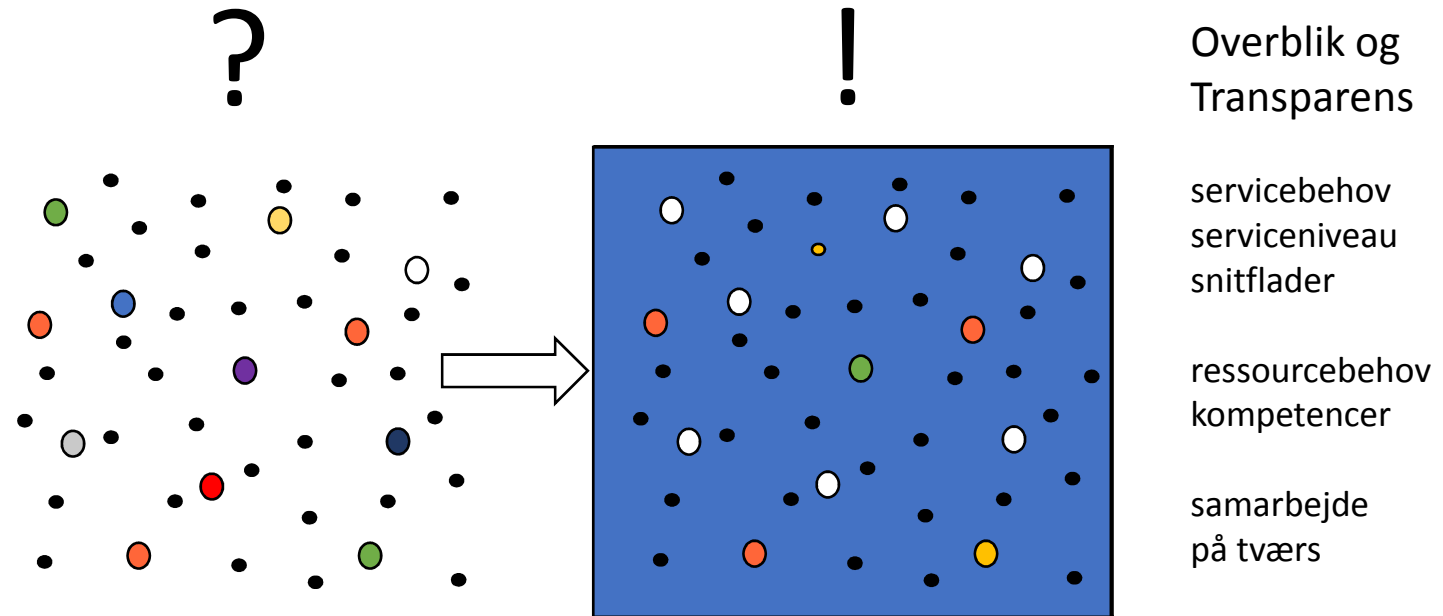


HVIDOVRE
KOMMUNE

Hvidovres Ejendomme

DRIFT 2017 >>!

Optimering af drift → Overblik, prioritering og samarbejde



services og ressourceforbrug > afdækkes
service-behov og - niveau > aftales
ressourcer og kompetencer > prioriteres og deles

Aftalt service og service-niveau sikrer prioritering af alle ejendomme
Videndelig og teamsamarbejde øger faglige kompetencer og kvalitet i udførelse
Transparens i servicebehov, ressourceforbrug sikrer optimering af drift på tværs af ejendomme



**HVIDOVRE
KOMMUNE**

Forudsætning for optimering er at der skabes et samlet overblik over ejendoms data og en deling af viden for samarbejde på tværs af fagområder:

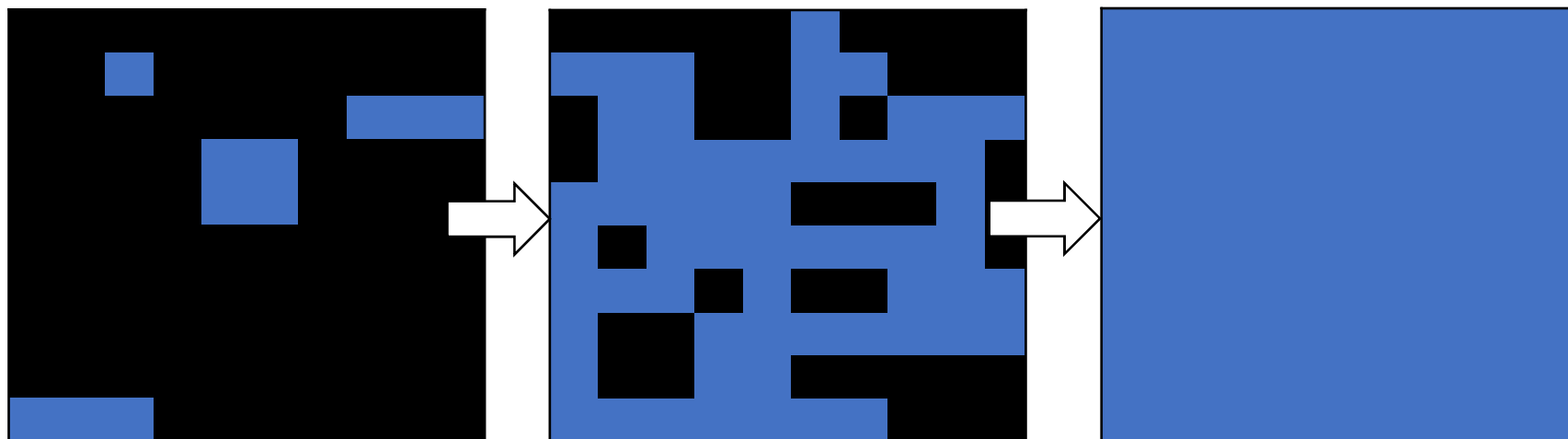
Hvor meget benyttes de enkelte lokaler? Og af hvor mange? Og til hvad?

Hvordan kan vi dele, skabe synergi, sambrug, samdrift?

Hvordan kan vi renovere eksisterende m² for effektiv udnyttelse, multifunktioner og fleksibelt brug?

Hvordan kan vi ændre vaner og adfærd og arbejde på nye måder?

Hvordan øger vi kvalitet i drift og service og bruger ressourcer optimalt?



Anvendelse, udnyttelse, drift, vedligehold, servicebehov, forbrug, konti, ressourcer, prognoser, lovkrav,



Forudsætning for høste besparelser:

Ét samlet forum, der løbende deler viden, skaber overblik over - , drøfter, samarbejder og indgår gensidige aftaler omkring:

*prognoser & langsigtede behov for serviceudvidelser / serviceindskrænkninger
ideer , strategier
areal anvendelse, udnyttelse samt areal investeringer
servicebehov, kompetencer , ressourcer
midler anvendt til drift, materiel og services*

Idet Hvidovre Kommune er i vækst, vil besparelser på Ejendomsområdet ikke kunne måles i reducerede antal m² (penge i kassen). Målet er at undgå spild af eksisterende arealer og eksisterende ressourcer, og reducere behov for leje og nybyg.

Ved at optimere, anvende, udnytte og drifte arealer bedre, kan borgerservices øges uden at arealer udvides tilsvarende.

Måling på nøgletal:

M² per borger

Drift per borger

Drift per m²

Ressourcer per m²



En god og inddragende proces frem mod et ejendomscenter i drift kræver forarbejde

Data overblik:

Afklaring af areal anvendelser, service-behov og -niveau, snitflader, team struktur, kompetence udvikling, ressource anvendelse og konti udredning ...

2017

>

>

2018

>

>

Ejendomscenter i drift

Inddragelse og forandring tager tid

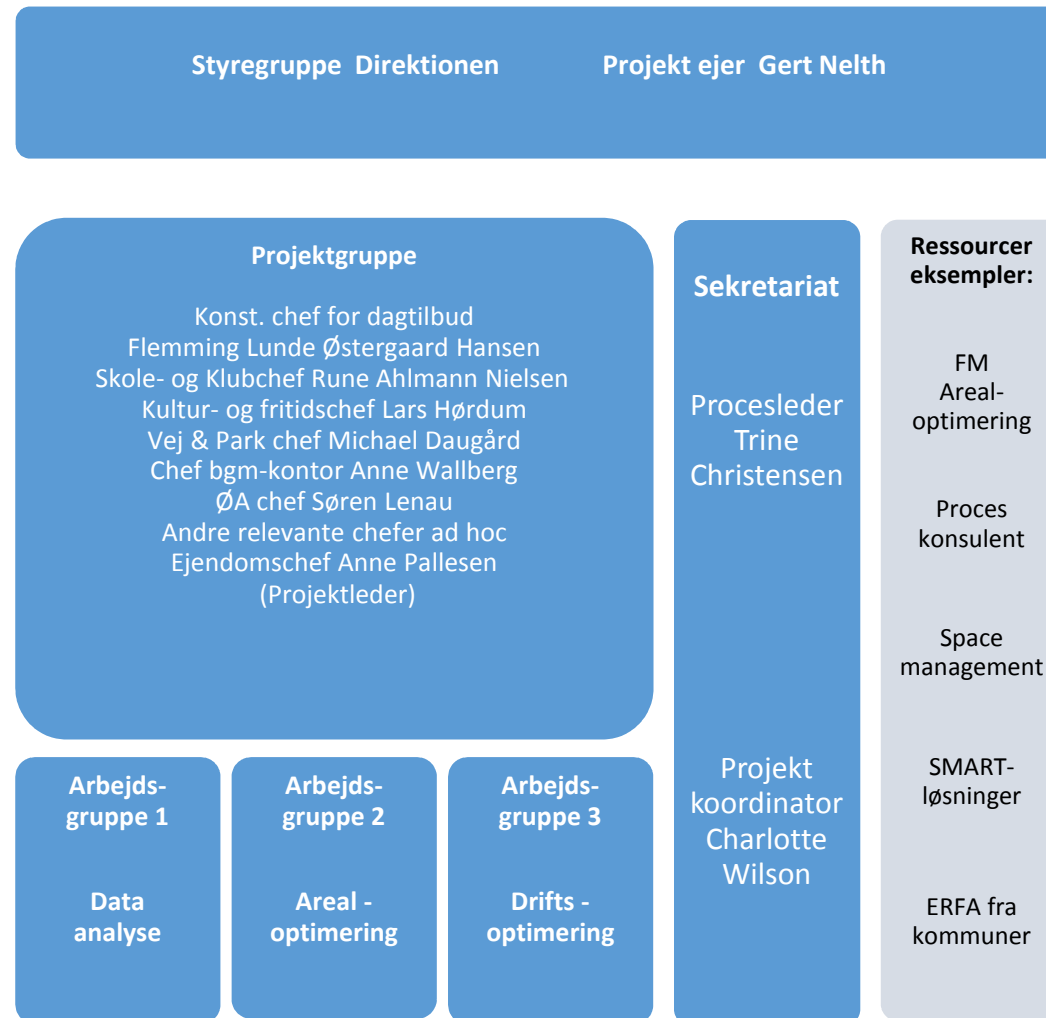
Arealoptimering:

Brugere skal inddrages for afklaring af præcise behov og ønsker til nye rammer. Brugere skal inddrages aktivt i processen for indflydelse på nye tilgange til "ejerskab", adfærd og løsninger og kvalitetsløft.

Driftsoptimering:

Usikkerhed omkring forandringer, nye ansvarsområder, nye teams, nye kompetenceområder skal adresseres, og medarbejdere i drift, service og administration af ejendomme skal inddrages aktivt i processen for indflydelse på løsningsforslag og tilrettelæggelse af eget arbejdsområde.





Fordele

- For brugere og borgere:
- Fair fordeling af m2 til flere borgere
- Transparens i anvendelse og udnyttelse på tværs i kommunen
- Fuld udnyttelse af lokaler
- Professionel services for alle brugere
- Bedre kvalitet og funktionalitet i de rigtige m2
- Bedre udnyttelse, drift, og forbrug af de rigtige m2
- Midler fra uudnyttede, dyre m² flyttes til varme hænder og primære borgerrelaterede opgaver og services
-
- For medarbejdere
- Kompetenceløft, professionalisering
- Team samarbejde
- Tydelige snitflader og opgavebeskrivelser
- Klarhed om serviceniveau
-
- For fagenheder & forvaltninger:
- Hjælp fra professionelle bestillere – fælles indgang til ejendomsdrift
- Fokus på kerneopgaver
- Flere midler og ressourcer til kerneopgaver, varme hænder
-
- For politikere:
- Fokus på strategi og prioriteringer
- Porteføljestyling i stedet for detailstyring
- Fokus på kvalitet, bæredygtighed, klima, energi, miljø
- Professionelle data, nøgletal og sammenlignelige business cases som baggrund for politiske beslutninger
- Flere midler til prioritering af kerneopgaver



OBS på

Erfaringer fra andre kommuner viser, at det er afgørende med en tæt dialog og en reel inddragelse for at lykkes i forandringsprocessen frem mod etablering af et ejendomscenter.

Her er især 2 berørte grupper:

- Brugere, der føler "ejerskab" til lokaler:
Brugere skal inddrages for afklaring af præcise behov og ønsker til nye rammer. Brugere skal inddrages aktivt i processen for indflydelse på nye tilgange til "ejerskab", adfærd og løsninger og kvalitetsløft
- Medarbejdere i drift, service og administration af ejendomme:
Usikkerhed omkring forandringer, nye ansvarsområder, nye teams, nye kompetenceområder skal adresseres, og medarbejdere skal inddrages aktivt i processen for indflydelse på løsningsforslag og tilrettelæggelse af eget arbejdsområde.

Endelig viser erfaringer også, at hvis forandringsprocessen gennemføres ved ekstern bistand i de vanskelige faser kommer der armslængde, og at agenda, fokus og retning derved fastholdes. Farlige eller følelsesladede emner og særinteresser adresseres i dialog og med medindflydelse på proces og i løsninger.

