



**Høje-Taastrup
Kommune**



Reform af ejendomsområdet i Høje-Taastrup Kommune

Oplæg V. Thomas Bundgaard Jensen, direktør og partner i CBFm Aps, tidligere ledelses- og strategikonsulent i Center for Ejendom og Intern Service (CEIS) i HTK
&
Jan Norsted, Solution Strategist i Informi GIS A/S.



Høje-Taastrup Kommune i tal

Core Business Serviceområder	Budget Mio. kr.	Ejendom	M ²	Antal lejemål
Børne Institutioner	540	74	31.000	
Skoler	485	12	103.200	
Social og Handicap	480	21	14.000	
Ældre	485	9	17.000	
Borgerservice og Administration	380	1	16.400	
Fritid og kultur	80	54	35.700	
Jobcenter	450	1	8.000	
Plan og Miljø	120	35	14.200	
Total	3020	212	239.500	21

Budget FM CEIS	2013
Anlæg	147 mio.kr.
Vedligeholdelse udvendig og indvendig	49 mio. kr.
Rengøring	52 mio. Kr.
Administration, forbrug og forsikring	51. mio. kr.
Total	298 mio. kr.

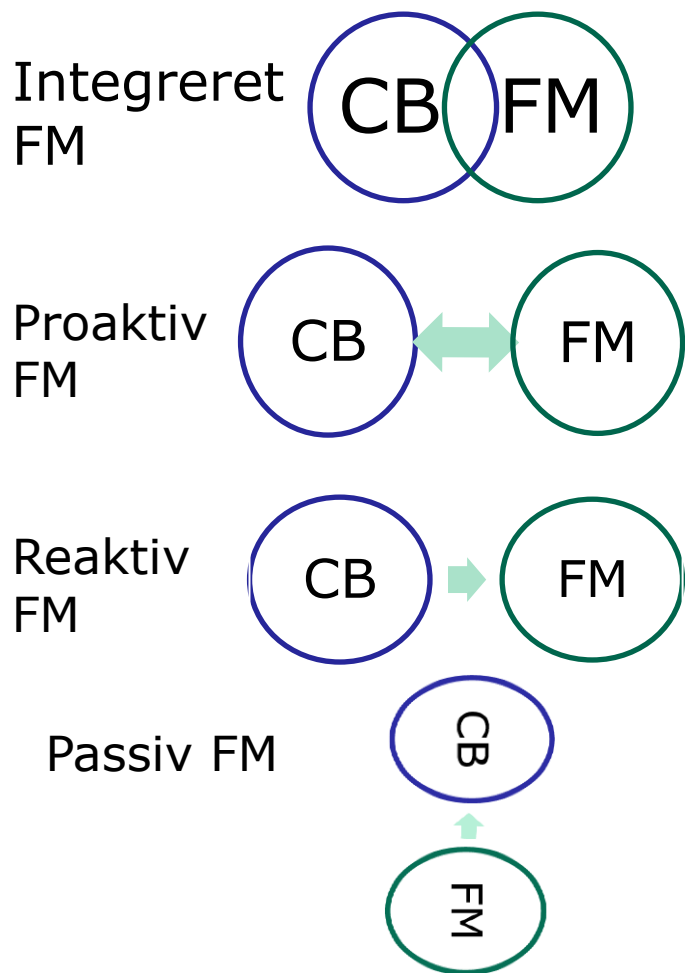


Større politiske beslutninger på ejendomsområdet i HTK

- 2007 – Byrådsbeslutning: alle ejendomme ejes/administreres af Økonomiudvalget
- 2008 – Direktion: etablering af CEIS - samling af FM funktioner – ØU orientering
- 2008 – Skolestruktur igangsættes
- 2009 – Nyt plejecenter igangsættes + definition af renoveringsefterslæb
- 2010 – Hjemtagelsesstrategi social og handicapområdet Klimarenoveringer daginstitutioner + ESCO projekt på samtlige kommunale ejendomme
- 2011 – Ejendomsstrategi - Ejendom skal være kloge m² + Nyt IT system for ejendomme + Ejendom i balance i budgetprocessen
- 2012 – budget 2013 – øget budget til vedligeholdelse og indhentelse af renoveringsefterslæb i overslagsårene.
- 2013 – Rådhus og Jobcenter sammenlægges



Optimering af forholdet mellem Core Business og FM



MEDARBEJDERNYT – Ny organisation

"Der sondres fortsat mellem to typer af Centre: Fagcentre, som i overvejende grad har som opgave at drifte og udvikle kommunens velfærdsopgaver og myndighedsopgaver; og stabscentre, som understøtter fagscentrenes velfærdsproduktion og fungerer som direktionens hjælpefunktion i forhold værgående styring og ledelse."

"Center for ejendomme og Intern Service (CEIS) er fremover et stabscenter med bl.a. Det Tværgående og strategiske fokus på kommunens ejendomsstrategi/kloge m2."

Lars Holte

Kommunaldirektør

Høje-Taastrup Kommune september 2012



**Høje-Taastrup
Kommune**



CEIS

Center for Ejendomme og Intern Service

**Centerledelse og
Administration**

10 medarbejdere

Bygge og Anlægsafsnit

10 medarbejdere

Intern Service

Ca. 50 faste medarbejdere
+ ca. 10
løntilskudsmedarbejdere

**Rengøringsafsnit og
Kantinedrift**

Ca. 200 medarbejdere





Rengøring og kantiner

- Rengøringsafsnittet**

Rengøring af kommunens bygninger samt selvejende institutioner

Rengøringsstandard vedtaget af Byrådet

Kvalitetskontrol af rengøringsstandarden

Fokus på miljøvenlige rengøringsmidler

Socialt ansvar – rummelig arbejdsplads

90% medarbejdere med anden etnisk baggrund

Jobtilskud og mentorordninger

Madtilberedning i institutioner

Udbud af varekøb og tjenesteydelser

Fokus på arbejdsmiljø



- Rådhuskantinen og kantinen Erik Husfeldtsvej**

Tilbereder dagligt buffet og varm mad til 320 medarbejdere samt forplejning til gæster og mødedeltagere



Bygge- og anlægsafsnittet

- **Bygningsvedligeholdelse**

Vedligehold af kommunens bygninger ca. 270.000 m²
Udbud af vedligeholdelsesarbejder og rammeaftaler
Gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder
Styring af vedligeholdelsesbudgetter på 20 mio. kr. årligt

- **Kommunale byggeopgaver**

Styring af anlægsbudgetter på 180 mio. kr. i 2012
Byggestyring inkl. styring af eksterne rådgivere
Bygherretilsyn
Udbud af byggeopgaver

- **Energiledelse**

Registrering af energidata for alle kommunale ejendomme
Gennemførelse af ESCO projekt på alle kommunens bygninger
Gennemførelse af energibesparende projekter
Styring af energibudgetter på ca. 36 mio. kr. årligt

- **Strategi for kommunale ejendomme**

Tilvejebringe datagrundlag for den samlede ejendomsportefølje





**Høje-Taastrup
Kommune**



Intern Service

- **Rådhusbetjent service**

Intern postservice, frankering og pakkeforsendelse
Bisidder vagt i forbindelse med urolige borger
Vagt og teknisk hjælp til byrådsmøderne.

- **Transportservice**

Den flyvende kuffert til travle familier og bogudlån til ældre borgere.
Udkørsel af biblioteksmateriale til alle biblioteker
Udkørsel klassesæt og materialer til alle 12 skoler

- **Vagt-service**

Vagt og sikring af 250 bygninger - responstid på 5 til 8 minutter
Besøg på samtlige plejehjem i nattetimerne
Løftehjælp til hjemmeplejen

- **Teknisk service**

Teknisk hjælp og service til skoler, klubber og daginstitutioner
Indvendige vedligeholdelse på skoler, klubber og daginstitutioner
Energistyring og rådgivning i forbindelse energiadfærd

- **Trykkeriservice**

Grafiske opgaver, design og opsætning af kommunens tryksager.





Fase 1 med virkning fra 1. marts 2009:

- CEIS etableres med eksisterende opgaver fra Ejendomscentret samt følgende nye opgaver:
- Trykkeri og teknisk-servicemedarbejdere på biblioteker, jobcenteret, Rådhuset & Pædagogisk Bogcentral

Fase 2 med virkning fra 1. januar 2010:

- CEIS overtager ansvaret for teknisk-servicepersonale på alle decentrale institutioner.

Resultat:

- Fra 80%/20% til 20%/80% ejendomsservice/vedligeholdelse
- Alle kommunens ejendomme er omfattet af CEIS
- Bedre udnyttelse af mandskab – færre medarbejdere



Formål med HTK ejendom

Kommunens ejendom skal bestå af "Kloge m²"
dvs.

- Understøtte Høje-Taastrup Kommunes strategier omkring udvikling
- Være tidssvarende og fremtidssikret til kommunens opgaver
- Være bedst og billigst at drive
- Sikre og øge værdien af kommunens aktiver



Udvikling af ejendomsstrategier

Analyser af opgaver og ejendom

HTK's
ejendom
i dag:
Anvendelse
Økonomi
Tilstand
Eje/leje
Krav

**Virkemidler for
Ejendomsstrategier:**
Ledelse og organisation
Kvalitetsstyring SLA
Intern husleje benchmarking
Tilpasning af
ejendomsportefølje
Vedligeholdelsesstrategier
(gælder alle Ejendomme)

HTK's mål
med
ejendommen:
Anvendelse
Økonomi
Tilstand
Eje/leje
Krav/ønsker

Konse-
kvenser

Hand-
lingsplaner

Udvikling og ændring i omverdenens krav
til HTK opgaver og ejendom

DIREKTION
Økonomiudvalget & Byråd



Ejendomsstrategi

Ejendomsmassen, ejendomsbehovet, ændringer i ejendomme og ejendomsøkonomien skal digitaliseres og analyseres



Service Level Agreements på kvaliteten og udnyttelsen af m²



Ejendom i balance



Politisk og administrativ koordinering på tværs af kerneservice områderne angående FM.



Ejendomsøkonomi skal tydeliggøres i økonomisystemet

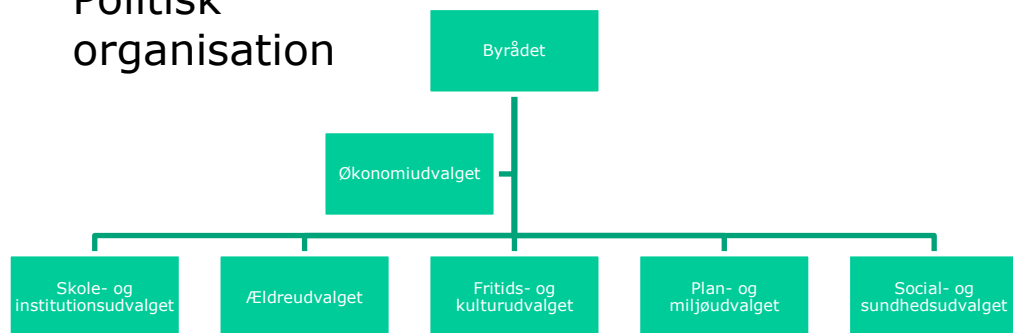


Ejendomsstrategier og handlingsplaner skal evalueres og tilpasses en gang årligt

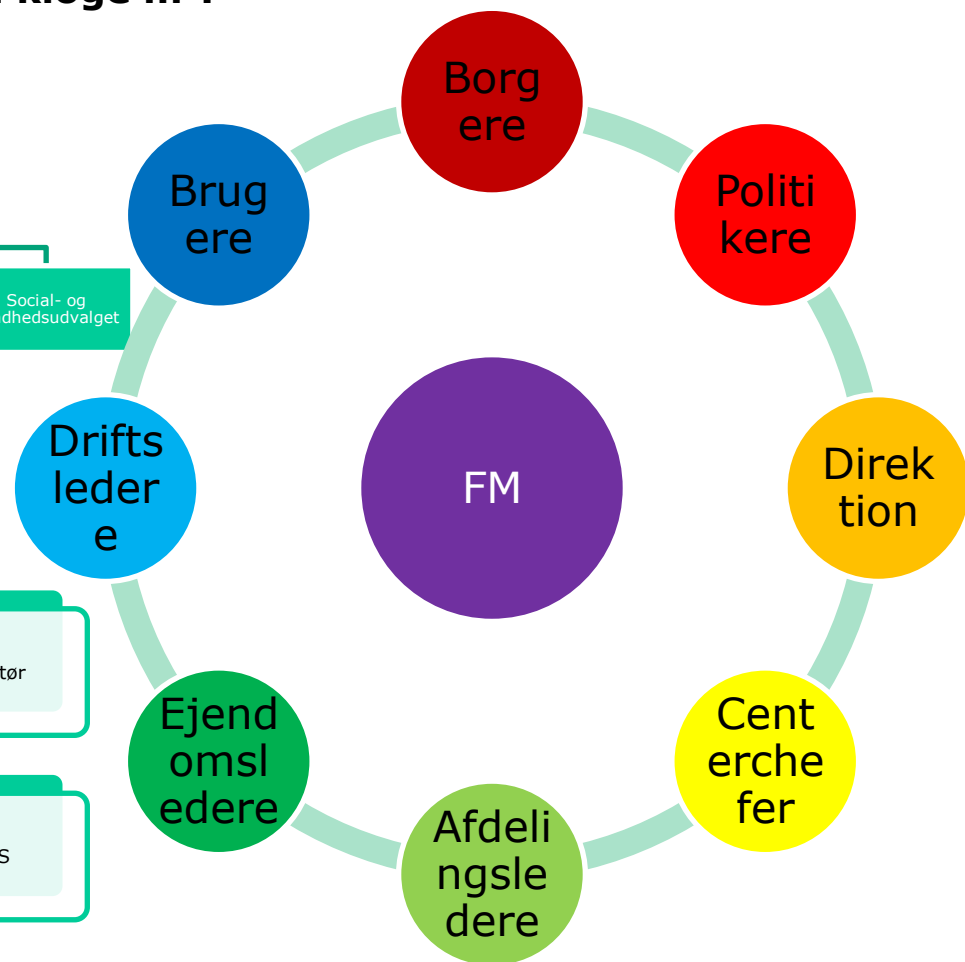
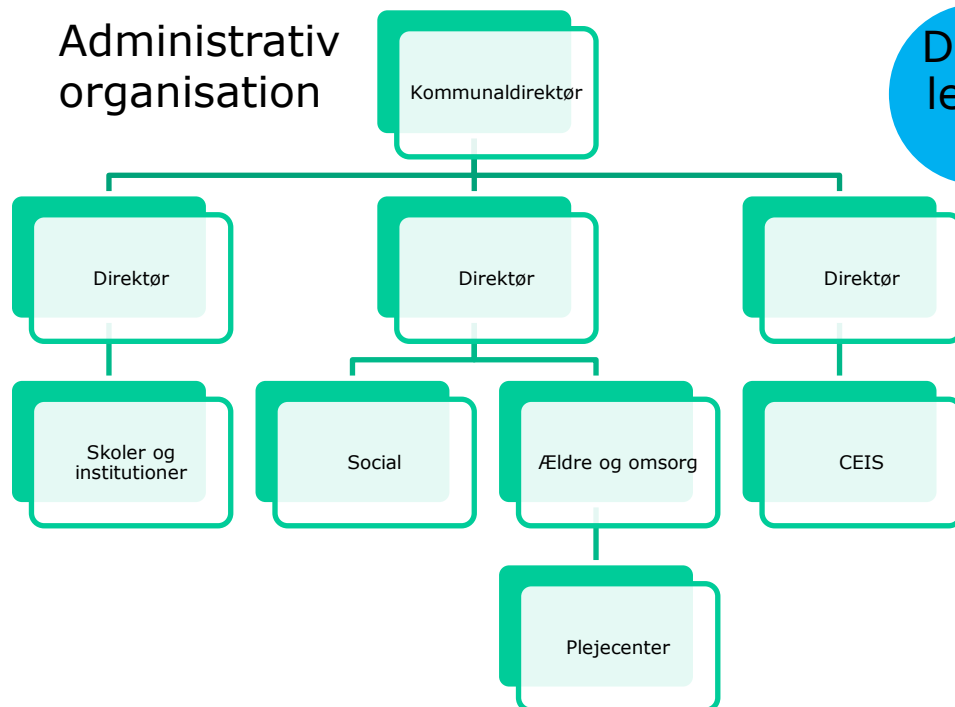


Udfordring 1 – at få organisationen til at træffe kloge beslutninger om ejendomme – for at få kloge m².

Politisk
organisation

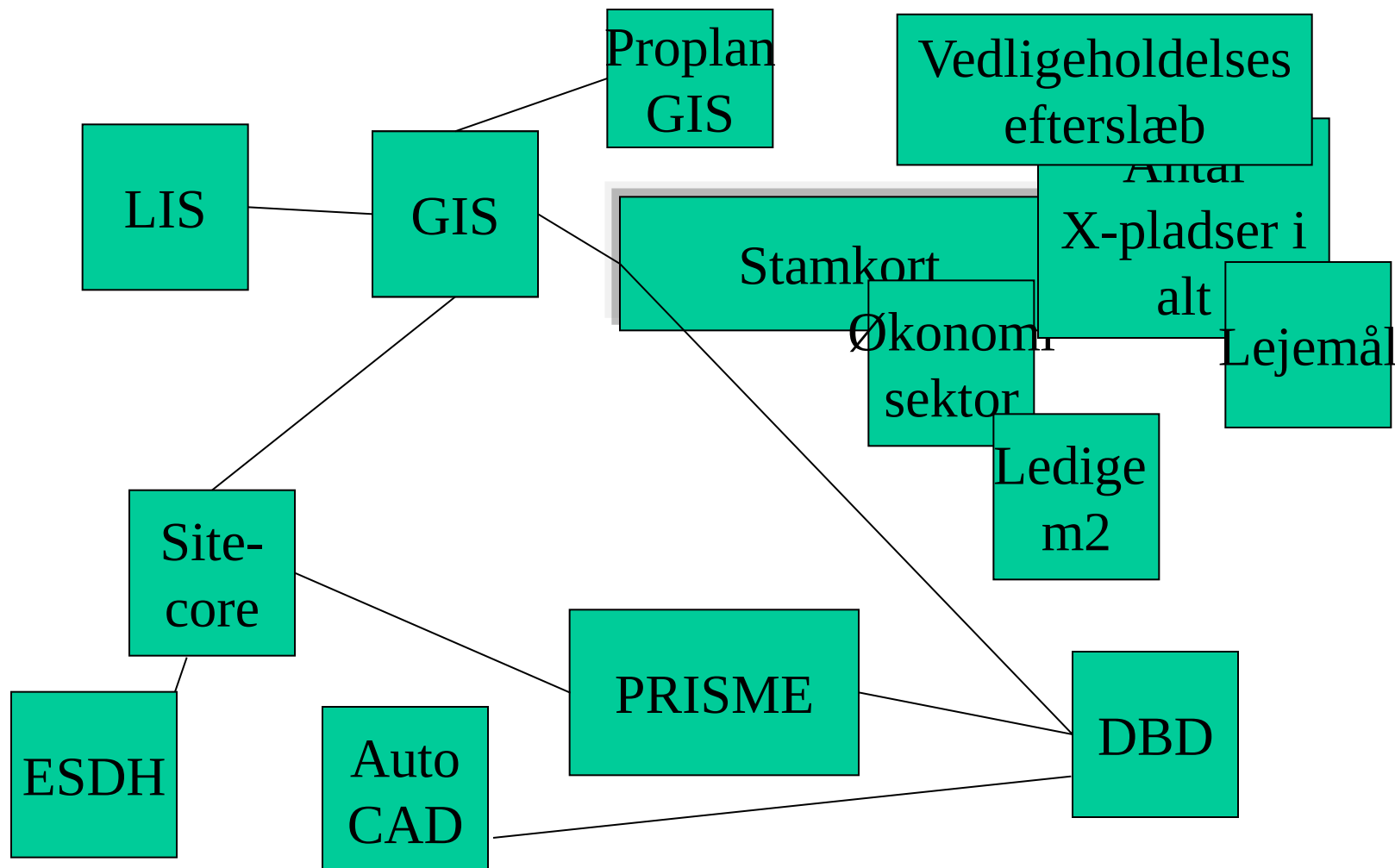


Administrativ
organisation



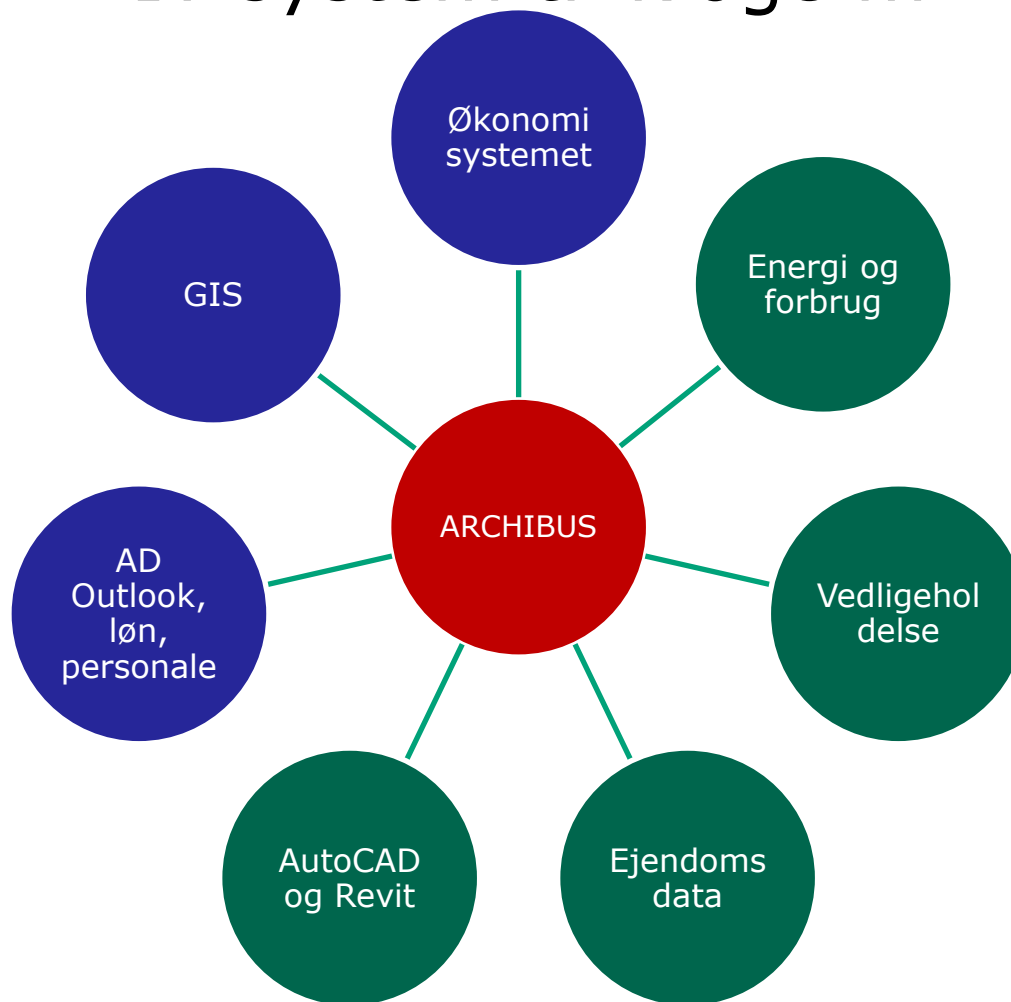


Udfordring 2 - IT til kloge m²





IT system til kloge m²







**Høje-Taastrup
Kommune**



Alle beslutningstagere understøttes af nyt IT system

Borgere

Politikere

Kommunaldirektør og direktører

Centerchefer

Afdelingsledere, strategiske
konsulenter

Ejendomsledere – arkitekter og
bygningstekonstruktører o.lign.

Driftsledere – institutionsledere og
teknisk service ledere

Brugere og medarbejdere

Videndeling

Kommunikation

Pålideligt beslutningsgrundlag

Koordinerede politiske
beslutningsprocesser

Koordinerede beslutninger

Legitime beslutninger til det
fælles bedste

Kloge m2



Høje-Taastrup Kommune



Geo-region < Vælg Geo-region > Land Debyggelse Anvendelse af bygning < Vælg Anvendelse af bygning >

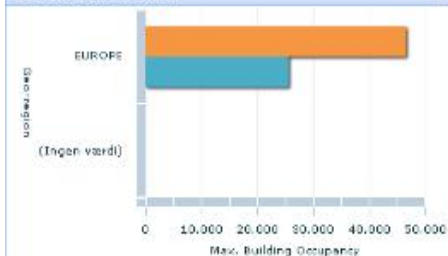
KPI Real Property

Buildings:	482
Gross Area:	123.685
% Leased:	2,7
Total Operating Costs:	kr 8.607.750
Building Maximum Headcount:	46.590
Building Occupancy:	25.580
Vacancy Percent (Seats):	45
Avg. Area per Emp. m²:	8

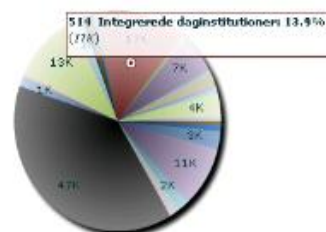
Operating Costs



Occupancy by Geo-region

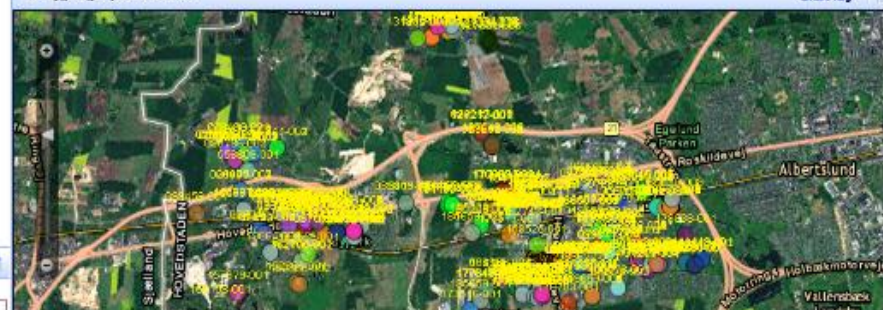


Area (m²) by Building Use



ArcGIS kort

Vis bygninger på ArcGIS-kort



Bygning værdier pr. Geo-region



Bygninger efter Aldersgruppe (år)



Leases by Expiration Range (Years)

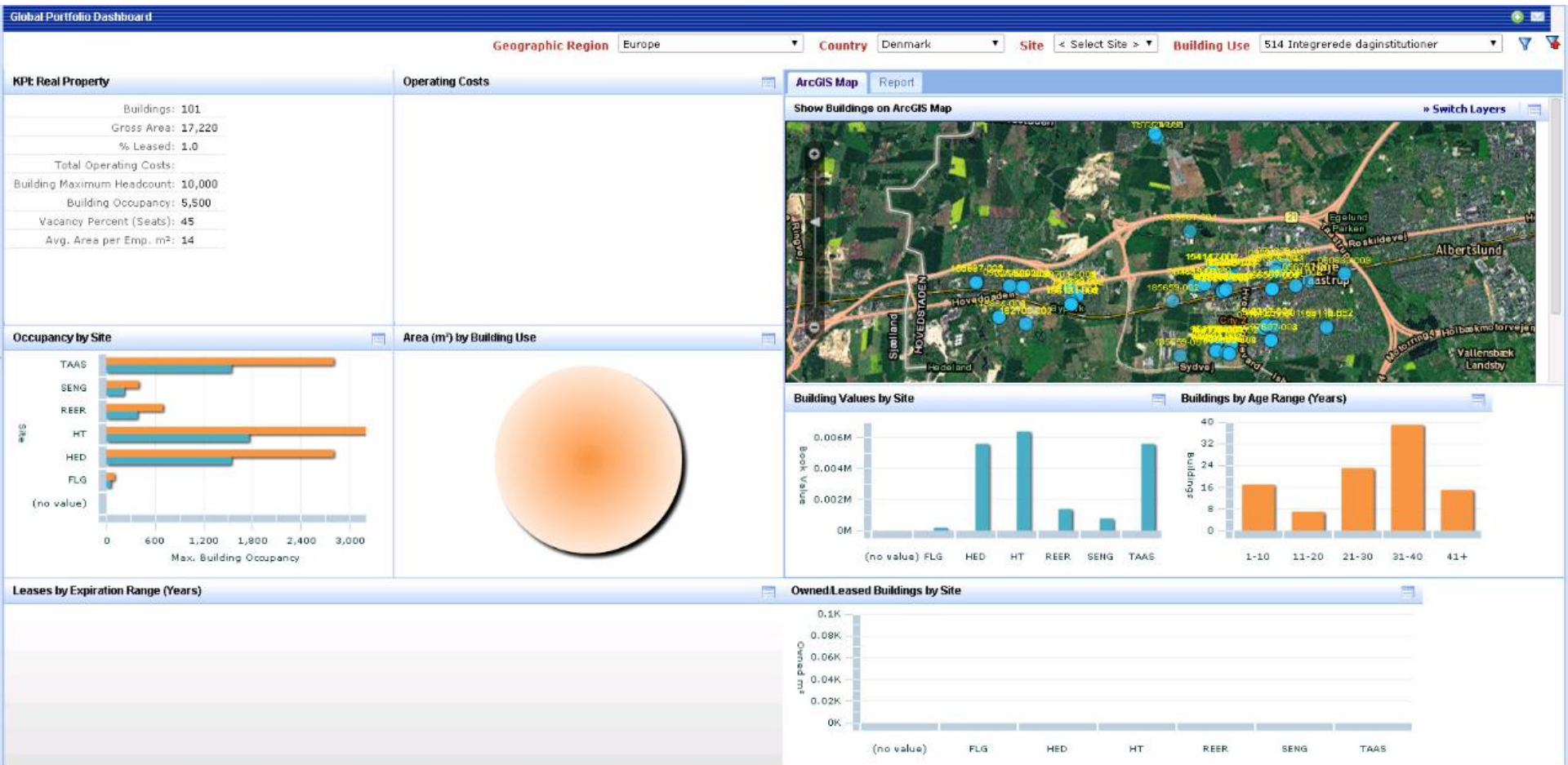


Owned/leased Buildings by Geo-region





Høje-Taastrup Kommune





Høje-Taastrup Kommune



Administrer bygninger efter placering

» Fjern markering af alle » Vis valgte

DENMARK Denmark

FLØNG Flæng

HEDEHUSENE Hedehusene

HØJE-TAASTRUP Høje-Taastrup

006180-001 6 Enkeltværelser

053332-001 Administrationsbygning
Lervangen 35

181160-003 Anden bygn. til instituti
Frøgård Alle 1C

053332-002 Bad og omklædning og
vand Lervangen 35

096287-001 Blok B & C & D & E & F
Gadehavevej 1

120277-001 Børnehave Leen H 1

095760-001 Børnehave Leen G 1

095762-001 Børnehave Leen F 1

185659-001 Bygning 1: Daginstitution
Frøedalen 1

162743-001 Bygning til kontor, hande
Girostræget 1

173516-001 Café Frøden Estland Alle

053332-008 Carport Lervangen 35

008795-001 Centerbygningen
Bygaden 21

053332-006 Cykelskur / depot
Lervangen 35

168504-003 Daginst. Ny Vesterby
Vesterby Alle 17

053332-005 Depot m.m. (tidl. silo)

Kort Valgte bygninger

» Korttype » Fremhæv efter ... » Rapporter

Bygningskode:	053332-001	Bygningsnavn:	Administrationsbygning
Landekode:	DENMARK	Adresse 1:	Lervangen 35
Regionskode:	HOVEDSTADEN	Navn på ejendom:	205 00 G Driftsbyen
Urban areal Kode:	HT	Postnummer:	
Bykode:	HØJE-TAASTRUP	Breddegrad:	55,6509120622121150
Ejendomskode:	053332	Længdegrad:	12,2653972718422320
Status:	owned	Urban areal Kode (Ejendom):	HT
Værdi - bogført:	kr 0,00	Dato for vurdering af bogført værdi:	
Værdi - marked:	kr 200,00	Dato for vurdering af markedsværdi:	
Purchase Price:	kr 500,00	Købsdato:	29-05-2012
Dato for bygning:	1-01-1963	Dato for renovering:	1-01-1980

Luk

POWERED BY
esri



Høje-Taastrup Kommune



ARCHIBUS

- Daglige rutiner
- Lokaler og personale
- Personale
- Opgaver:

- Find medarbejder
- Vis belægning

Find medarbejder

Følg

Full Name: karsten ny

» Vis » Ryd » Sideinddelt rapport

Medarbejdere

	Full Name	Bygningskode	Etagekode	Lokale
☒	Karsten Nygaard	019185-001	01	A242

Fremhæv lokale for medarbejder



Medarbejderdetaljer

Full Name	Bygningskode	Bygningsnavn	Etagekode	Lokalekode	Medarbejdertelefonnummer	E-mail-adresse	Divisionskode	Navn på division	Afdeling
Karsten Nygaard	019185-001	Rådhus	01	A242	1220	KarstenNy@htk.dk	20	Center for Ejendomme og I	A053



Resultater strategisk ledelse af FM

Kommunens serviceområder

Ideelle m² for serviceydelserne og for medarbejderne

Koordineret byudvikling og ejendomsudvikling

Koordinerede politiske beslutninger

Forbedret arbejdsmiljø og reduceret sygefravær

Optimerede arbejdsgange mindre ressourceforbrug

Samarbejde mellem serviceydelser – helhedsorienteret opgaveløsning

CEIS/FM

Vedligeholdte ejendomme

Reduceret energiforbrug

Sikret og øget værdien af eiendommene

Optimeret anvendelse af m²

Optimeret udnyttelse 24/7

Reduceret vedligeholdelse efterslæb

Indtægter fra salg af overskydende m²

Professionel bygningsdrift

Forbedrede arbejdsgange 80/20% – 20/80%

Forbedrede medarbejder kompetencer