



Nyborg Kommune

ETABLERING AF FÆLLES EJENDOMSFUNKTION

DIALOGMØDER DECEMBER 2023

DISPONERING

- ▶ Kort præsentation af konsulenter
- ▶ Ejendomsområdet i Nyborg Kommune - der er mulighed for en lang række spændende potentialer! Men også en række udfordringer, som der skal være stort fokus på!
- ▶ Hvad omfatter "Facility management"? Og hvorfor gør kommuner det? Og hvad er jeres tanker om det?
- ▶ Vejen til den "gode Nyborg-model" (Inddragelse, inddragelse, inddragelse.....)
- ▶ Spørgsmål mm.

ERFARINGER MED ETABLERING AF FÆLLES EJENDOMSFUNKTIONER FRA EN RÆKKE KOMMUNER

- ▶ Aarhus Kommune
- ▶ Næstved Kommune
- ▶ Assens Kommune
- ▶ Middelfart Kommune
- ▶ Syddjurs Kommune
- ▶ Roskilde Kommune
- ▶ Varde Kommune
- ▶ Fredericia Kommune
- ▶ Lejre Kommune
- ▶ Sønderborg Kommune



KL og FOA

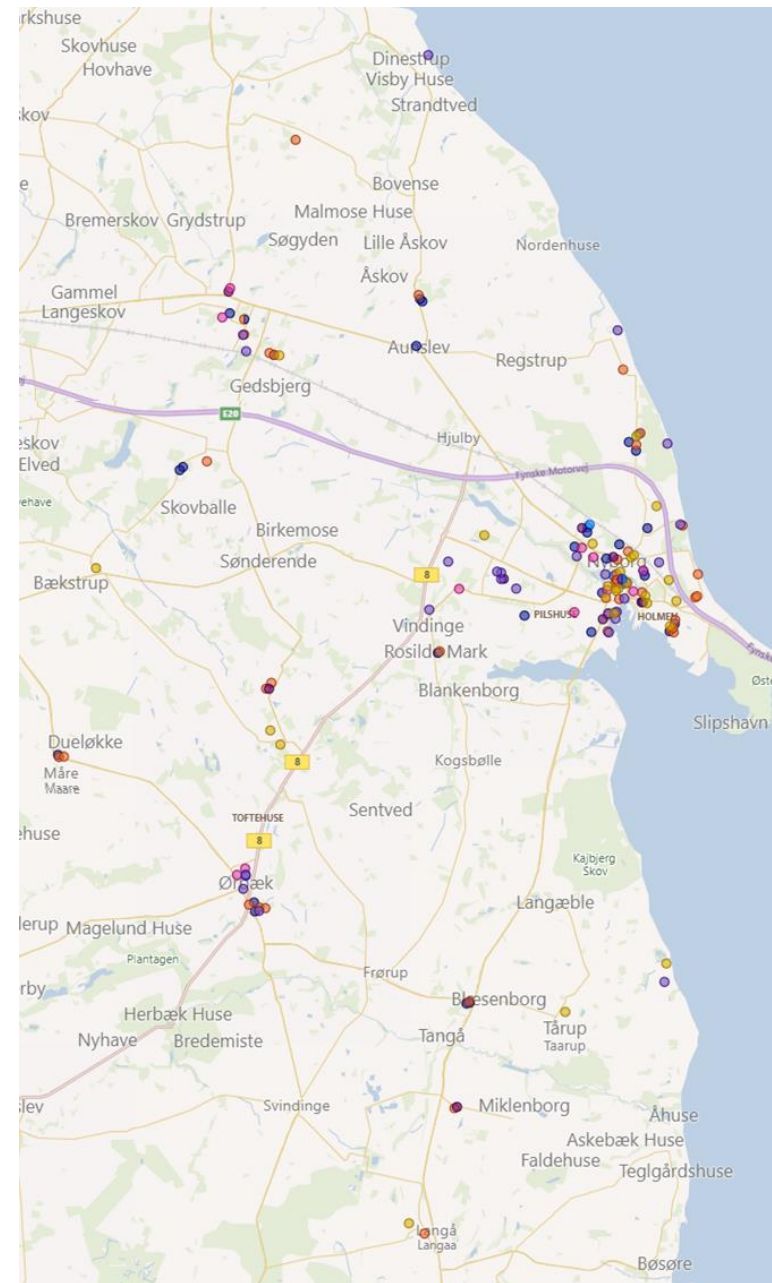


FOA og DTU

Ifølge KL havde 60 pct. af kommunerne i 2018 en fælles, central ejendomsfunktion. Andelen er vokset betydeligt siden.

UDGANGSPUNKTET.....

- *Nyborg Kommune er en stor ejendomsbesidder og -forvalter dækkende ca. 190.000 kvm.....*
- *.....fordelt på mere end 150 adresser og 450 bygninger*
- *...og med en årlig driftsudgift på mere end 100.000.000 kr.*



DET KOMMUNALE EJENDOMSOMRÅDE ER DERFOR SPÆNDENDE I NYBORG KOMMUNE - STORT FOKUSOMRÅDE MED EN LANG RÆKKE SPÆNDENDE POTENTIALER!

Nyborg Kommune er en stor ejendomsbesidder og -forvalter dækkende ca. 190.000 kvm med en årlig driftsudgift på mere end 100.000.000 kr. Det er fordelt på mere end 150 adresser og 450 bygninger

Har vi de "rigtige" ejendomme - aktuelt og længere sigt?

Udnytter vi ejendommene godt nok?



Er vi energieffektive? Investerer vi rigtigt? Er der rationaler for klimaforbedringer?

Har vi en tilstrækkelig professionel organisering af hele området til at kunne svare "ja" på disse og andre spørgsmål?

Drifter og vedligeholder vi vores ejendomme effektivt?

MEN OGSÅ ET OMRÅDE MED MANGE HOLDNINGER, FØLELSER OG INTERESSENER

- de kommunale ejendomme er rammerne om hverdagens velfærd



UDPLUK FRA HØRINGSSVARENE TIL DIREKTIONENS FORSLAG TIL ORGANISATIONSÆNDRINGER - EFTERÅRET 2023

Ejendomsdrift/administration

I forbindelse med overdragelse af vedligehold, ansvar og drift af kommunale bygninger på fritidsområdet, bidrager vi gerne med gode erfaringer og ser frem til at blive inddraget i overleveringen. Det er vigtigt at bibeholde de frivilliges ejerskab og engagement til udvikling og vedligeholdelse af bygningerne. Dette understøtter sammenhængskraften og frivilligheden lokalt.

Vi ser frem til at indgå i en spændende proces og til at bidrage til en god kultur i vores nye afdeling.

- Vi har nogle medarbejdere, som er bekymret for ServiceTeamets fremtid – skal vi mon udliciteres, og hvad sker der med os?

Ejendoms kontor;

Oprettelse af et Ejendoms kontor har jeg nævnt flere gange, en rigtig god ide set fra vores side. Vi har ind i mellem opgaver hvor der skal monteres skærme og andet i vores institutioner og oplever, at f.eks. børnehaver ikke har adgang til en håndværker der kan hjælpe dem.

MED-udvalget er ikke fortalere for en centralisering af pedel/service området. På vi brug for medarbejdere der er helt tæt på kerneopgaven og som udviser stor hverdagen til gavn for borgerne/unge.

MED-udvalget på 4kløverskolen er meget bekymret om at samle vedligehold og ansvar for Nyborg Kommune i en enhed. Vi er bekymret for, om vores teknisk serviceledere bliver trukket væk fra skolens tre afdelinger.

Ledergruppen i socialafdelingen ser positivt på direktionens hensigt om at ville kvæitcere og optimere vedligeholdelse og drift af Nyborg kommunes bygningsmasse. Der skal dog gøres opmærksomt på, at pedelfunktionen på skoler og institutioner ofte har en pædagogisk funktion, hvor den daglige drift med hurtig omstilling er en essentiel nødvendighed. Tilknytningen til ens arbejdsplads skaber et stærkt medejerskab for stedet, og en stærk fællesskabsfølelse skaber trivsel, hvorfor det betyder noget, hvorvidt man er ansat på en skole/ institution eller i en pedelenhed i Nyborg kommune. I forhold til rekrutteringsudfordringer kan man gøre sig tanken: Hvad er mest attraktivt for kommende kollegaer? Ansættelsesforholdet på selve skolen afspejler en identitet, hvor pedellen er en del af personalegruppen og dermed en del af skolen. Ledergruppen ser positivt på, at administrative opgaver og ansvarsområder, som eksempelvis beredskabsplaner centraliseres.

Processen om Facility Management ser vi frem til at blive en del af, og forhåbentlig være med til at få skabt en enhed, som er skræddersyet til vores kommune, og de behov der er her hos os.

Teknisk service på skoleområdet handler rigtig meget om bygningsvedligehold og drift, men ikke mindst indgår vi også som en meget vigtig brik i at få skolens hverdag til at hænge sammen.

Vi er meget bekymret for at vores nuværende job funktioner og daglig tilstedeværelse på skolerne ikke kan bibeholdes i den ny struktur og der vil gå meget viden og engagement tabt

Vi vil opfordre til, at forslaget om Facility Management af Teknisk Serviceleder på skolerne ikke gennemføres. Vi betragter det som en kæmpe styrke, at teknisk servicepersonale er ansat de-centralt og dermed både er en del af det levede skoleliv samt ledet af de ledere, man har sin daglige gang med. Heldagsskolens pedel er dobbeltuddannet som både pædagog og håndværker, og pedellen er uundværlig i samarbejdet omkring kerneopgaven - elevens udvikling. Vi vægter praktisk skole for vores særligt udfordrede elever, og her har vores pedel en utrolig vigtig rolle og opgave hver eneste skoledag. Vi kan også frygte, at der bliver for langt fra behov for udbedring af en konkret opgave og så til, at tingene bliver løst pga. for mange mellemlid. Vores pedel har et unikt kendskab til vores matrikels behov og funktioner. Der kunne i stedet arbejdes videre med forpligtende samarbejder mellem pedellerne skolerne i mellem, herunder eventuelt deling af indkøbt særligt grej. Som MED-udvalg er vi bekendt med det skrevne input fra FTR for Teknisk Serviceledere på skoleområdet og vi bakker fuldt og om det.

En centralisering vil også betyde, at budgetter ligger to steder, og prioriteringer ind i de derfor skulle gøre i forhold til skolen og andre steder i kommunen og "konflikter" omkring konto, der betaler, vil ligne de udfordringer til tider står i med kultur og fritid. Det vil reaukratiseringen, som fjerner fokus fra kerneopgaven.

Vi synes, det er alarmerende, hvis servicelederne skal være en del af procesplanen, som går i langsomme step, som beskrevet i oplægget. Vi kender ikke til nogle skoleledere, der er tilfreds med den centrale tilgang, og alle vi har rundspurgt hos ledere, drømmer om at få deres serviceleder tilbage. Centralt står, at skoleleder daglige ledelse og prioritering med en medarbejder, som har sin daglige gang hvor langt de fleste opgaver er indre vedligehold og servicering af børn, forældre, som refererer til skolelederen.

Der er det af stor betydning af brugerne af skolens matrikler møder en serviceleder der er kendt på skolens matrikel og dennes praksis.

Vores teknisk serviceledere løser rigtig mange opgaver – både synlige og usynlige, og MED-udvalget er bekymret for, at såfremt teknisk serviceledere fjernes fra skolen, vil servicen blive væsentlig forringet.

... som servicemedarbejder og en gevaldig lønnedgang, mens man bliver kastet rundt på de forskellige kommunale bygninger, til kæmpe frustration for både os teknisk og for borgerne og ikke mindst de daglige brugere af bygningerne som oplever et meget lavt serviceniveau.

HVORFOR BESLUTTER KOMMUNERNE AT SAMLE BYGNINGSDRIFTEN?

Kvalitet og økonomi !

Bedre brug af de samlede afsatte ressourcer til drift og vedligeholdelse - tværgående prioritering

Udligning af service- og vedligeholdelses niveauer

Faglige fællesskaber og kompetenceløft

Udnyttelse af stordriftsfordele

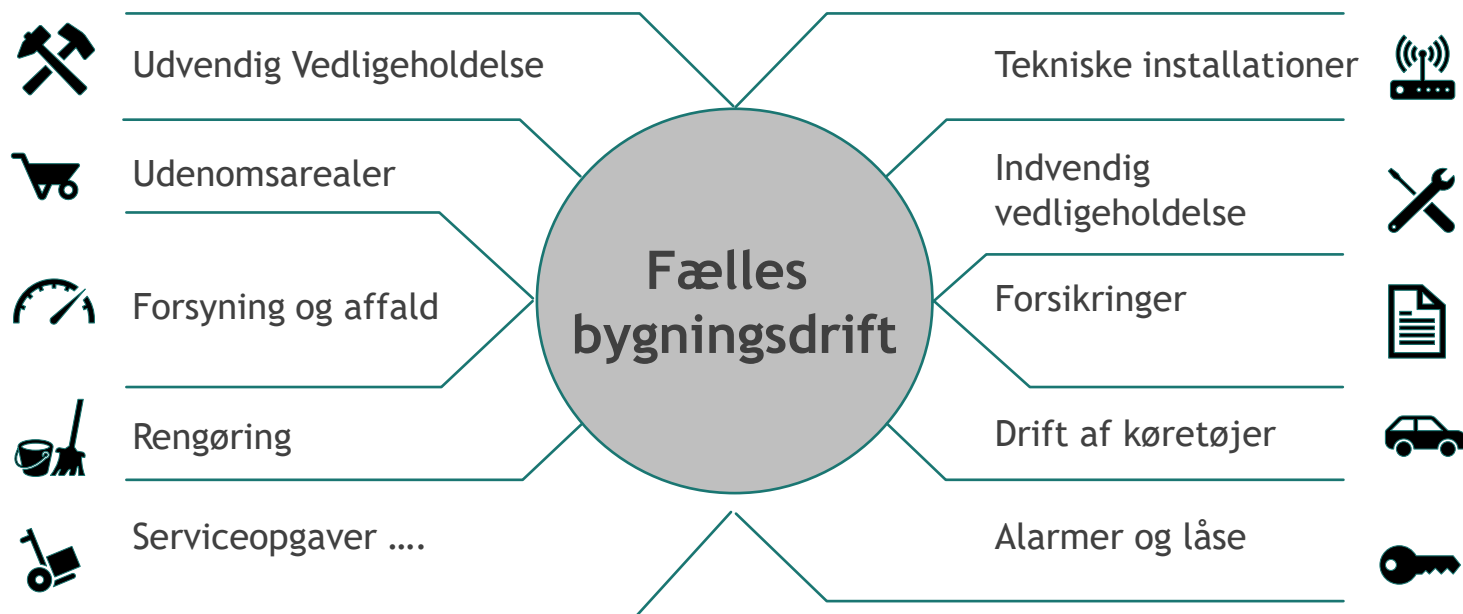
Bedre udnyttelse af data

Klima og bæredygtighed

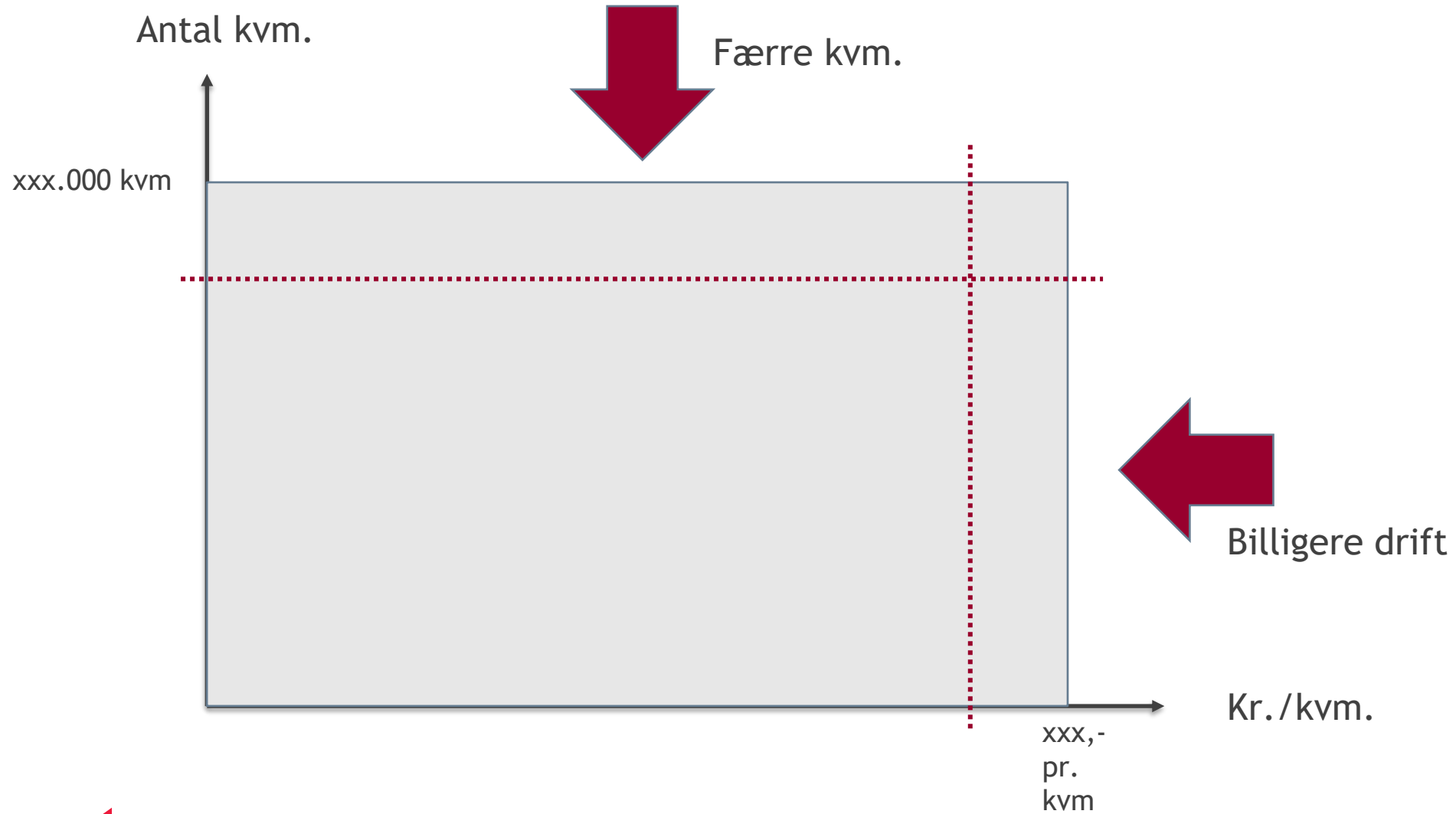
Fælles anvendelse af "kloge kvm."

CO2-reduktioner

HVAD ER TYPISK OMFATTET AF FACILITY MANAGEMENT OG FÆLLES BYGNINGSDRIFT I KOMMUNERNE?



ØKONOMISKE POTENTIALER



At finde den gode "Nyborg Model" vil også være en afvejning - og balance - mellem målsætninger og andre vigtige opmærksomhedspunkter

- Effektiv drift af Nyborg Kommunes ejendomme
- Samlet og overordnet fokus
- Lige adgang til service for alle institutioner
- Ensartet vedligeholdelsesniveau
- Optimering, professionalisering og øget faglighed i opgaveløsningen
- Stordriftsfordele



- De tekniske servicemedarbejdere er en vigtig del i forhold til at få "dagligdagen til at fungere" i mange ejendommene
- De tekniske servicemedarbejdere varetager også opgaver, som ikke er ejendomsrelaterede
- En samling af ejendomsbudgetterne risikerer at indskrænke det lokale ledelsesrum
- De fysiske afstande i Nyborg Kommune - risiko for spildtid til transport
- Medarbejdernes "ejerskab" til ejendommene risikerer at blive mindre, hvis de ikke længere er ansat lokalt
- Samarbejdet om opgaverne må ikke blive meget bureaukratisk - med lang reaktionstid

Gode rammer for løsning af kerneopgaven

....

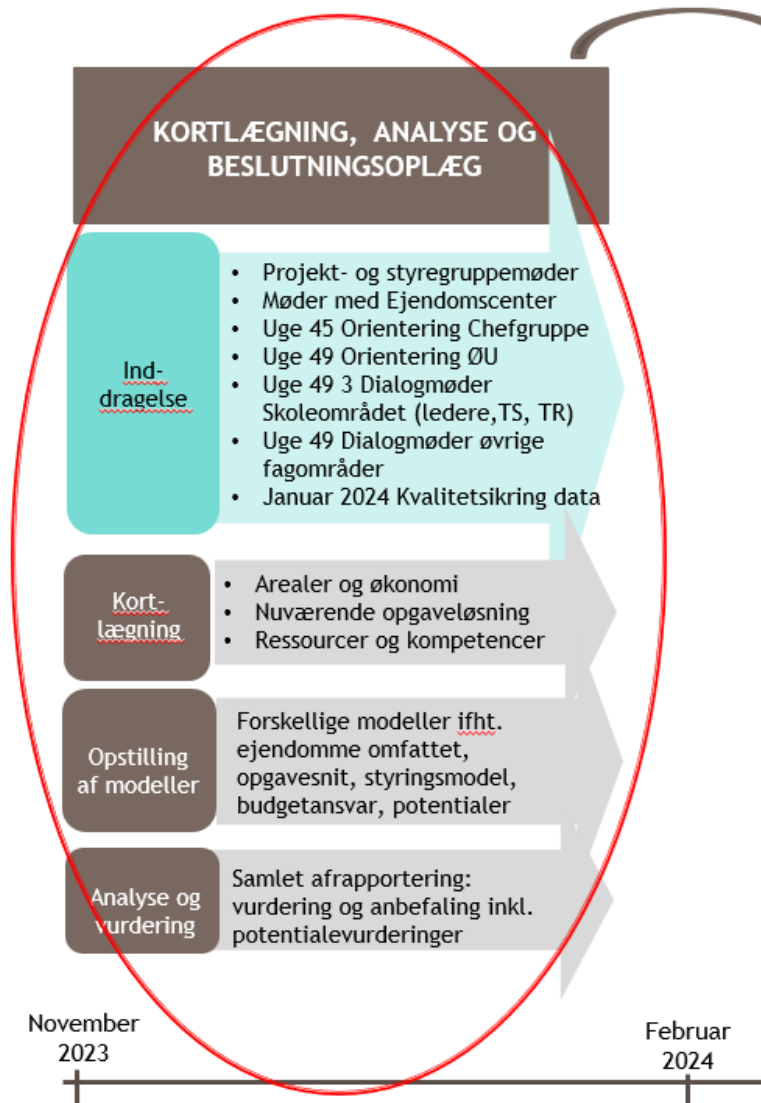


Hvad tænker I - her tidligt i processen - om etableringen af en ny samlet og fælles ejendomsfunktion i Nyborg Kommune?

UMIDDELBARE TANKER (BEKYMRINGER OG FORHÅBNINGER) OMKRING FÆLLES BYGNINGSDRIFT I NYBORG KOMMUNE

- Hvor ser I *potentialerne for Nyborg Kommune* med en samlet central ejendomsfunktion? (Det kan være i relation til både ”kvalitet”, ”effektivitet”, ”faglig udvikling” etc.)
- Hvor ser I *barriererne for at komme godt i mål* med den nye organisering? (Gerne uddybende vurderinger af, hvad der er jeres bekymringer? Hvad tænker I der bliver svært - og bør have stor opmærksomhed?)

ORGANISERING AF INDDRAGELSE - KORTLÆGNING, ANALYSE OG BESLUTNINGSOPLÆG



Deltager i Styregruppe

- Tim Jeppesen
- Anders Martin Sørensen
- Jytte Hansen
- Jacob Juhl Harberg
- Eksterne konsulenter

Deltagere i Projektgruppe

- Jytte Hansen
- Marcus Høg
- Jan Mathiasen
- Ad Hos deltagelse af relevante ledere/medarbejder
- Eksterne konsulenter

Deltagelse af ledere og medarbejdere

HMU orienteres i denne fase om det samlede procesforløb. Der er planlagt en omfattende inddragelse af institutionsledere, T/S-personale, TR og relevante faglige medarbejdere i den efterfølgende fase omkring forberedelse og konsolidering af det kommende fælles Ejendomscenter.

Der afholdes workshops med relevante fagområder med deltagelse af fagchefer, decentrale ledere, tekniske servicemedarbejdere mv. Dels i forhold til indsamling af kvalitative data, dels ift. at drøfte ledelsesmæssige og opgavemæssige fordele og ulemper ved forskellige former for opgavevaretagelse.

TRIN MOD ETABLERING AF FÆLLES EJENDOMSCENTER OG FACILITY MANAGEMENT I NYBORG KOMMUNE

