

# Ejendomsservice

AFTALE 2017 – 2019

JUNI 2017



## 1. Formål med aftalen

Randers Byråd har besluttet, at der fra 1. januar 2007 skal indgås aftaler med alle arbejdspladser i Randers Kommune.

De overordnede mål med aftalestyringen er effektiv service med høj kvalitet til borgerne, mere udvikling, råderum til de kommunale ledere og medarbejdere samt bedre muligheder for det kommende byråd til at styre kommunen.

Aftalen har desuden til formål at skabe sammenhæng mellem byrådets politik og de udførende enheders faktiske handlinger, koble den økonomiske styring med de politiske mål og dermed øge mulighederne for strategisk planlægning. Hensigten er ligeledes at skabe klarhed for ledere og medarbejdere over, hvilke mål de skal forfølge, og inden for hvilken ramme dette skal foregå.

Aftalen indgås inden for rammerne af lovgivningen, byrådets visioner og politikker samt aftaleenhedens budget. Byrådet har fortsat det juridiske og bevillingsmæssige ansvar. Byrådet kan derfor til enhver tid tilbagekalde eller ændre i aftalen i kraft af det almindelige over/underordningsforhold.

Denne aftale gælder fra januar 2017 til december 2019, og aftalen er indgået mellem Ejendomsservice og Randers Byråd.

## 2. Ejendomsservice

Ejendomsservice er en aftaleenhed under Miljø og Teknik og refererer til Miljø- og Teknikudvalget.

Ejendomsservice arbejder efter følgende idégrundlag:

### Mission

Missionen for Ejendomsservice er at sikre de bedst mulige fysiske rammer for løsningen af kommunens kerneopgaver samtidig med at værdien af de kommunale bygninger beskyttes.

### Vision

Visionen for Ejendomsservice er at skabe en professionel ejendomsforvaltning med en effektiv og sammenhængende indsats for arbejdet med kommunens bygninger, hvor brugerne og dermed kerneopgaverne altid er i centrum, og hvor der er stærke faglige miljøer og løbende kompetenceudvikling af medarbejdere, således at bygningsvaretagelsen altid er i de bedste hænder.

### Målgruppe

Målgruppen for Ejendomsservice er alle brugere af Randers Kommunes bygninger.

### Opgaver

Ejendomsservice har ansvar for bygningsbudgetterne og optimering af bygningsporteføljen på tværs af forvaltningsområderne.

Ejendomsservice er budgetansvarlig for de områder, der hører under Ejendomsservice, men fagforvaltningerne varetager ejerrollen for de kommunale ejendomme, som de har i deres varetægt.

Ejendomsservice omfatter følgende opgaver vedrørende de kommunalt ejede bygninger:

- Investeringsforvaltning (eje/ leje, køb/ salg, nedrivning, ombygning, nyanlæg)

- Finansiell administrativ forvaltning (budget, kontrakter, ind/udlejning, aftalestyring med leverandører)
- Areal forvaltning (optimering af m<sup>2</sup>, lokaleudnyttelse, omflytninger, udfordre behov for lokaler)
- Forvaltning af særlige udviklingsbehov og behov for innovative løsninger, der understøtter kerneopgaverne i samarbejde med brugerne
- Driftsforvaltning vedrørende bygninger og arealer (drift samt udvendigt og indvendigt vedligehold af bygninger, tekniske installationer, energioptimering samt vedligehold af udenomsarealer)
- Serviceforvaltning (rengøring, vægterordning)

Vedrørende Laksetorvet, Kasernen og Randers Sundhedscenter forestår Ejendomsservice desuden kantinedrift.

Der er dog visse undtagelser:

Værket og kirkegårdene er helt undtaget fra Ejendomsservice' opgaveportefølje.

De almene ældreboliger er undtaget. Der er dog samarbejde mellem henholdsvis ældreområdet og socialområdet og Ejendomsservice omkring det udvendige bygningsvedligehold. På socialområdet varetager Ejendomsservice desuden drift og indvendigt vedligehold af bygningerne, tekniske installationer, energioptimering samt vedligehold af udenomsarealer. På ældreområdet er ikke bare de almene ældreboliger, men ældrecentre i det hele taget undtaget rengøringen fra Ejendomsservice.

De selvejende institutioner i egne bygninger er som udgangspunkt undtaget. Ejendomsservice varetager dog på visse af dem efter særlig aftale opgaver som udvendigt bygningsvedligehold, drift og indvendigt vedligehold af bygninger, tekniske installationer, energioptimering, rengøring samt vedligehold af udenomsarealer.

På Affaldsterminalen udfører Ejendomsservice opgaver som rengøring, drift og indvendigt vedligehold af bygninger, tekniske installationer, energioptimering samt vedligehold af udenomsarealer, mens resten af opgaveporteføljen er undtaget.

I forhold til de kommunale haller udfører Ejendomsservice investeringsforvaltning (eje/leje, køb/salg, nedrivning, ombygning, nyanlæg), finansiell administrativ forvaltning (budget, kontrakter, ind/udlejning, aftalestyring med leverandører), areal forvaltning (optimering af m<sup>2</sup>, lokaleudnyttelse, omflytninger, udfordre behov for lokaler), forvaltning af særlige udviklingsbehov og behov for innovative løsninger, der understøtter kerneopgaverne i samarbejde med brugerne, udvendigt bygningsvedligehold samt vægterordning. Undtaget er rengøring samt drift og indvendigt vedligehold af bygninger, tekniske installationer, energioptimering samt vedligehold af udenomsarealer. Hallerne indgår dog i et forpligtende samarbejde med Ejendomsservice omkring ovenstående opgaver.

### **3. Ejendomsservice' udviklingsmål**

#### **Udviklingsmål**

Ejendomsservice' udviklingsmål skal understøtte opfyldelsen af missionen og visionen for Ejendomsservice.

I 2017-19 har Ejendomsservice følgende udviklingsmål:

Mål	Øget brugertilfredshed
Baggrund	<p>Den ene af de to grundsten i missionen for Ejendomsservice er at sikre de bedst mulige fysiske rammer for løsningen af kommunens kerneopgaver. Brugernes tilfredshed med Ejendomsservice er en væsentlig faktor i dette.</p> <p>De nedenfor nævnte indsatser er udvalgt blandt andet på baggrund af resultaterne af brugertilfredshedsundersøgelsen for 2016.</p>
Indsatser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afklaring af snitflader mellem Ejendomsservice og samarbejdspartnere. Herunder færdiggørelse af serviceleveranceaftaler, implementering af 80/20 på skoleområdet, afklaring af snitflader mellem Rengøring og Rådhus-service og samarbejdspartnere og mellem Teknisk Service og Vagt og samarbejdspartnere.</li> <li>• Fokus på intern koordinering i Ejendomsservice og tydelige arbejdsgange.</li> <li>• Øget fokus på dialog, kommunikation og kontakt mellem Ejendomsservice og samarbejdspartnere. Herunder forbedrede kontaktmuligheder, deltagelse på relevante lederfora i de øvrige forvaltninger som fx skoleledermøder samt fokus på den personlige kommunikation ejendomsservicemedarbejder og samarbejdspartner i mellem.</li> </ul>
Succeskriterier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scoren i brugertilfredshedsundersøgelsen for 2018 ligger i gennemsnit 0,2 point højere end i brugertilfredshedsundersøgelsen for 2016.</li> </ul>

Mål	Energioptimeret drift
Baggrund	<p>Energiområdet er et område, der vurderes at have et stort optimeringspotentiale. Dette potentiale er det vigtigt at udnytte. Dels til generering af de besparelser, Ejendomsservice er blevet pålagt, og herudover til generering af ressourcer til at forbedre bygningsvedligeholdelsen, så Ejendomsservice kan leve op til den anden grundsten i missionen, nemlig at beskytte bygningernes værdi.</p> <p>Energioptimeret drift er derfor udvalgt som et delmål til et af Miljø og Tekniks effektmål i Budget 2017-20 – optimeret bygningsdrift.</p>
Indsatser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energimærkning af alle relevante bygninger</li> <li>• Udskiftning af tekniske installationer og –anlæg, hvor det er rentabelt.</li> <li>• Øvrige energiprojekter, herunder energioptimeringer i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter.</li> </ul>
Succeskriterier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det samlede energiforbrug med det samme aktivitetsniveau i bygningerne er reduceret med 4 % i 2018 i forhold til 2016 korrigeret for graddage og målt i kwh.</li> </ul>

Mål	Bedre arealforvaltning
Baggrund	<p>Arealforvaltning er et område, der vurderes at have et stort optimeringspotentiale. Dette potentiale er det vigtigt at udnytte. Dels til generering af de besparelser, Ejendomsservice er blevet pålagt, og herudover til generering af ressourcer til at forbedre bygningsvedligeholdelsen, så Ejendomsservice kan leve op til den anden grundsten i missionen, nemlig at beskytte bygningernes værdi.</p> <p>Bedre arealforvaltning er derfor udvalgt som et delmål til et af Miljø og Tekniks effektmål i Budget 2017-20 – optimeret bygningsdrift.</p>
Indsatser	<p>Strategisk forvaltning af bygningsmassen med fokus på</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealoptimering</li> <li>• Tomme lokaler</li> <li>• Dyre lejemål, herunder pavilloner</li> <li>• Ikke rentable bygninger</li> </ul>
Succeskriterier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 % reduktion i 2018 af samlede omkostninger til den eksisterende bygningsmasse i forhold til 2016.</li> </ul>

Mål	Afvikling af gæld
Baggrund	<p>Ejendomsservice har i opstartsfasen oparbejdet en gæld på i alt 14,7 mio. kr. ved udgangen af 2016. Årsagen er større opstartsomkostninger og investeringsbehov end forventet samt forskydninger i effektiviseringsplanen som følge af senere opstart end forudsat. Byrådet har på byrådsmødet 02.05.17 tiltrådt en beslutning om at nedskrive med 11,3 mio. kr. gennem omprioritering af ikke-forbrugte bevilninger under Miljø og Teknik-udvalgets og Økonomiudvalgets område, hvilket nedbringer gælden til et niveau, der kan være afviklet i 2022.</p>
Indsatser	<p>Diverse optimeringsprojekter, herunder ovenstående fokus på energioptimering og bedre arealforvaltning. Hertil kommer optimeringsprojekter indenfor blandt andet vagt og sikring, udenomsvedligehold og rengøring.</p>
Succeskriterier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Den resterende gæld i Ejendomsservice afvikles i den takt, det forudsættes i skemaet herunder.</li> </ul>

#### Plan for afvikling af gæld:

(mio. kr.)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Afvigelse ift. budgetteret besparelse	-4,1	-2	0	2	4	6
Overførsel fra tidligere år	-14,7	-7,5	-9,5	-9,5	-7,5	-3,5
Ekstraordinært tilskud	11,3					
Årets afvigelse inkl. overførsel	-7,5	-9,5	-9,5	-7,5	-3,5	2,5

## 4. Økonomi

Ejendomsservice' budget omfatter alle budgetter vedrørende bygningsdrift og vedligehold på de bygninger, der hører under Ejendomsservice, inklusive energiudgifter og personaleudgifter til udførende og administrative medarbejdere.

<b>Ejendomsservice</b>	Korr Budget 2017
1 – Drift	161.127
Økonomiudvalget	7.481
Ejendomsservice, fælles	2.669
Bygningsadministration	4.192
Teknisk service og Vagt	-832
Rengøring og Rådhuservice	1.453
Miljø og teknikudvalget	153.645
Ejendomsservice, fælles	-4.086
Bygningsadministration	12.891
Teknisk service og Vagt	92.367
Rengøring og Rådhuservice	52.473
<b>Hovedtotal</b>	<b>161.127</b>

## 5. Evaluering af aftalen

Aftalen er gældende til og med 2019, men evalueres midt i aftaleperioden. Evalueringen forelægges Miljø og Teknik udvalget.