

FORANALYSE TIL PROJEKT "KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER"

KOMMUNERNES LANDSFORENING

Marts 2018

fm₃

Valcon

INDHOLD

1. RESUMÉ

2. INDLEDNING

3. DEFINITION AF "KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER" (KKM2)

4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

6. KOMMUNERNES DATA I RELATION TIL KKM2

7. KOMMUNERNES OPSAMLING, KOORDINERING OG DISTRIBUTION AF VIDEN OM KKM2

8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

1. RESUMÉ

Kloge Kommunale Kvadratmeter kan skabe mere velfærd for færre ressourcer. Der er store optimeringspotentialer, men ingen quick-fix. Ingen fælles datamodel, datagrundlaget er ufuldstændigt, ingen koordineret vidensdeling og IT-værktøjerne anvendes ikke til KKM2

Kommunerne forvalter tilsammen en ejendomsportefølje med en værdi på mere end 200 mia. kr. Ejendommene er således af væsentlig betydning for kommunernes økonomi og som de bygningsmæssige rammer til at skabe velfærd.

Nærværende rapport er en foranalyse, der beskriver status og behov for IT-understøttelse af den kommunale ejendomsadministration. Foranalysen består både af et survey med besvarelse fra 66 kommuner samt afholdelse af to workshops med hver flere end 50 deltagere fra mere end 35 kommuner.

Der har både i surveyet og på begge workshops været stor enighed om, at de kommunale ejendomsadministrationer i deres arbejde med Kløge Kommunale Kvadratmeter kan skabe mere velfærd for færre ressourcer.

Stort krav fra omverden til Kløge Kommunale Kvadratmeter (KKM2).

Foranalysen har undersøgt de politiske, ledelsesmæssige og organisatoriske rammer for arbejdet med Kløge Kommunale Kvadratmeter (KKM2). Overordnet kan konkluderes, at der eksisterer et stort krav fra omverden til at arbejde med KKM2.

IT-værktøjerne anvendes ikke til at understøtte arbejdet med KKM2

En hjørnesteen i foranalysen var at beskrive kommunernes nuværende brug af IT-understøttelse i den kommunale ejendomsadministration. Disse IT-værktøjer benævnes under et som CAFM (Computer Aided Facilities Management).

CAFM-værktøjerne bruges mest til drift og vedligehold og i mindre grad til at optimere ejendomsporteføljen med KKM2-projekter.

Derudover er brugerne ikke fortrolige med at anvende CAFM, og muligheden for dataudveksling mellem IT-systemerne er i mange tilfælde svært og/eller omkostningstungt.

Datamodel mangler og data haves ikke i tilstrækkeligt omfang eller kvalitet

Selv med optimale IT-værktøjer er udbyttet ikke større end kvaliteten af data. Det er konstateret, at der ikke findes en *fælles* datamodel for KKM2, med veldefineret indhold og afgrænsninger, men alene fragmenterede og usammenlignelige data. Kommunerne har heller ikke en ensartet kontostruktur eller enslydende konteringsvejledning.

Generelt konkluderes, at der ikke i tilstrækkelig grad er data til rådighed hverken i omfang eller kvalitet om KKM2, dvs. om bygningernes anvendelse, udnyttelse og kvalitet.

Den vigtigste barriere for indsamling af data er få ressourcer, definitioner af data og begrænsninger i IT. 80 % af kommunerne angiver, at de har for få ressourcer, og i gennemsnit anvender hver kommune kun et halvt årsværk til datavalidering.

Ingen koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2

Det konkluderes, at der er lokale og regionale netværk, men ingen systematisk og koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2 mellem kommunerne.

KKM2-arbejdet er kun lige begyndt, men der er et stort potentiale

Der er et stort ønske om at arbejde med KKM2, men kommunerne er ikke så langt på rejsen endnu. Knap halvdelen er begyndt på KKM2-projekter i det små, og kun få har gennemført KKM2 på en større del af deres ejendomsportefølje.

Baseret på erfaringer fra gennemførte projekter og indikationer i surveyet er det usikkert at skønne et økonomisk optimeringspotentialer for såvel servicerammen som sparede anlægsmidler til genopretning. Det vurderes at potentialet er stort, men også, at der er behov for investeringer samt accept af, at der ofte ikke er lette løsninger. Derudover en række muligheder for at forbedre bygningernes kvalitet og anvendelsesmuligheder til gavn for brugerne.

1. RESUMÉ

Behovet er ikke mere IT og nye teknologier, men en fælles datamodel, fælles kontoplan og et digitalt videnscenter
Ønskeseddel til kommunalpolitikere og -direktioner om strategiske pejlemærker og opbakning til eksekvering

ANBEFALINGER

- **Behovet er ikke mere IT og nye teknologier, men en fælles datamodel**

Der mangler grundlæggende en fælles datamodel, med veldefineret indhold og afgrænsninger, så det er muligt at skabe et bedre beslutningsgrundlag baseret på fakta og i langt højere grad arbejde professionelt med at udvikle ejendomsporteføljen og skabe Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Den fælles datamodel skal indeholde relevante data om:

- arealer for at kunne udnytte arealerne bedre
- anvendelse for at kunne sikre en øget anvendelse af bygningerne
- bygningskvaliteterne for at højne kvaliteten i forhold til behovet

- **Etabler en ensartet kontoplan og konteringsvejledning**

Det er ikke muligt at foretage meningsfyldt benchmarking uden en ensartet kontoplan og konteringsvejledning for kommunerne. En fælles kontoplan vil gøre benchmarking nemmere, hurtigere og betydeligt mere præcis og relevant end tilfældet er i dag.

- **Behov for netværk, digitalt videnscenter samt case- og erfaringskatalog**

De kommunale ejendomsadministrationer er på en udviklingsrejse. Nogle er nået langt, andre er knapt begyndt.

Til inspiration i forhold til læring og kompetenceudvikling på tværs af kommunerne bør der derfor etableres:

- Netværk for udvikling af Kloge Kommunale Kvadratmeter
- Benchmarkingdatabase med KKM2-nøgletal
- "KKM2-wiki", dvs. et fælles digitalt videnscenter, hvor alle informationer om udvikling og arbejdet med ejendomsporteføljer samles et sted
- Et online case- og erfaringskatalog om gennemførte KKM2-projekter

- **Krav til CAFM-leverandørerne om fri databevægelighed**

For effektivisering og IT-understøttelse forudsættes det, at CAFM-leverandørerne kan leve op til deres rolle med krav om fri databevægelighed:

- Web-services til ind- og udlæsning af data i datamodellen
- Standard at dataejerskab er hos kunden
- Nem datamigration ved leverandørskift

- **Ønsker til kommunalpolitikere og -direktioner om strategi og mål**

I en gennemsnitskommune med 300.000 m² kommunale ejendomme er der store værdier og et stort potentiale for, at disse bygninger kan være en del af rammen for den kommunale velfærdsproduktion. Men porteføljen er ikke selvstyrende, og udvikling og implementering af Kloge Kommunale Kvadratmeter kommer ikke af sig selv.

Ønskesedlen til kommunalpolitikere og -direktioner er derfor:

- Få udarbejdet og vedtaget en ejendoms politik og porteføljestrategi
- Skab en administrativ enhed, hvor der er kompetencer og mandat til at arbejde med KKM2
- Forvent ikke et quick-fix, men stil realistiske mål og krav til porteføljens udvikling

2. INDLEDNING

2. INDLEDNING

Foranalysen understøtter projektet ”Kloge Kommunale Kvadratmeter” (KKM2) og giver anbefalinger til fælleskommunale indsatser inden for strategisk kommunal ejendomsadministration og ejendomsdrift

Kommunerne forvalter tilsammen en ejendomsportefølje på ca. 31 mio. m² med en værdi på mere end 200 mia. kr*. Ejendommene er således af væsentlig betydning for kommunernes økonomi og som de bygningsmæssige rammer til at skabe velfærd. Derfor er det vigtigt, at kommunerne har et overblik over og er i stand til at styre, udvikle og vedligeholde deres samlede ejendomsmasse.

Kommunernes Landsforening (KL) har i den anledning besluttet at igangsætte projekt Kløge Kommunale Kvadratmeter (KKM2) som en del af Den Fælleskommunale Digitale Handleplan. KKM2 har til formål at give anbefalinger til forbedret udnyttelse af både systemer og nye teknologier til at understøtte effektivisering af kommunernes ejendomsadministration.

Foranalyse for afdækning og anbefalinger

KKM2-projektet indledes med en foranalyse til at belyse kommunernes status og brug af IT-understøttelse samt give anbefalinger til evt. fælleskommunale indsatser inden for strategisk kommunal ejendomsadministration og ejendomsdrift.

I KL's notat af 3. maj 2017 er der blevet præciseret fire fokusområder:

- At beskrive kommunernes nuværende brug af IT-understøttelse i den kommunale ejendomsadministration
- At undersøge hvilke behov kommunerne har for bl.a. Facilities Management-IT, herunder hvilke data der er behov for til at understøtte en strategisk administration af de kommunale kvadratmeter
- At afklare hvilke behov kommunerne har for IT-understøttelse af styring, registrering mv. af bl.a. arealanvendelsen
- At undersøge fordele og ulemper ved udvikling af faste normer for anvendelse, drift, vedligehold mv., der kan understøtte sammenligning og benchmarking mellem kommunerne

Survey med besvarelse fra 66 kommuner

Med henblik på at igangsætte foranalysen har vi i september 2017 udsendt et survey elektronisk til alle 98 kommuner. Her har respondenterne besvaret i alt 45 spørgsmål* i relation til bl.a. den enkelte kommunes ejendomsadministration, aktuelle IT-anvendelse på ejendomsområdet og syn på fremtiden for at arbejde med ”Kloge Kommunale Kvadratmeter” (jf. definition nedenfor).

Der indkom i alt 67 besvarelser fra 66 kommuner (Københavns Kommune afgav svar fra to forskellige magistrater), dvs. en svarprocent på 67,4 %. Vi betragter derfor svarene og datagrundlaget som repræsentativt.

To workshops med deltagelse af over 50 deltagere fra mere end 35 kommuner

Besvarelserne blev drøftet og kvalificeret i to workshops, hvor alle respondenter var inviteret. Workshops blev afholdt i henholdsvis Odense den 11. oktober 2017 og i København den 16. november 2017.

Den første workshop fokuserede på de deltagende kommuners oplevelse af deres nuværende situation og brug af IT-værktøjer i forhold til at fremme udnyttelse og anvendelse af de kommunale ejendomme samt til at få overblik og styre indsatsen.

Den anden workshop fokuserede på muligheden for at arbejde med KKM2 i fremtiden, herunder at få afklaret og kvalitetssikret kommunernes syn på, hvilke forudsætninger der skal være på plads for, at de kan effektivisere arbejdet og anvende samt udveksle data samt viden på det kommunale ejendomsområde.

Begge workshops var velbesøgte med over 50 deltagere på hver. Vi takker for den gode stemning, samt alle de gode bidrag der fremkom i løbet af de to dage.

Nærværende rapport er en sammenskrivning af resultatet af det afviklede survey samt input fra de to workshops. Med 45 spørgsmål er ikke alle gengivet, men der er i sammenskrivningen anvendt svar fra hele surveyet.

* Kilde: fm3 Benchmark-analyse og Kommunernes Landsforening

** http://www.kkm2.dk/Survey-KKM2-Kloge-kommunale-kvadratmeter_fm3.dk.pdf

3. DEFINITION AF "KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER" (KKM2)

3. DEFINITION AF "KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER" (KKM2)

Tre dimensioner i arbejdet med Kloge Kvadratmeter: Arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet

Kloge Kvadratmeter skaber mere velfærd for færre ressourcer

Når den kommunale ejendomsadministration arbejder med optimering af bygningerne er det ofte med udgangspunkt i data om bygningernes arealer og den nuværende arealanvendelse. Arealdata alene er dog ofte et utilstrækkeligt grundlag for at træffe beslutninger om, hvilke bygninger der er bedst som rammen om den kommunale velfærdsproduktion, da en række andre forhold også har stor betydning.

For at optimere bygningerne ud fra et Kloge Kommunale Kvadratmeter-perspektiv for hele porteføljen er der behov for flere dimensioner.

Arealudnyttelse – Flere aktive, færre passive arealer

Udnyttelsesgraden er et udtryk for, hvor mange m² af bygningens samlede areal der anvendes til de primære formål og dermed er et aktiv. Det primære formål er fx børnepasning i daginstitutionerne, læring i skolerne eller idrætsudøvelse i en sportshal. Primære arealer er defineret i international norm for arealopgørelse DS/EN 15221-6.

Brugeranvendelse – Flere brugere i længere tid

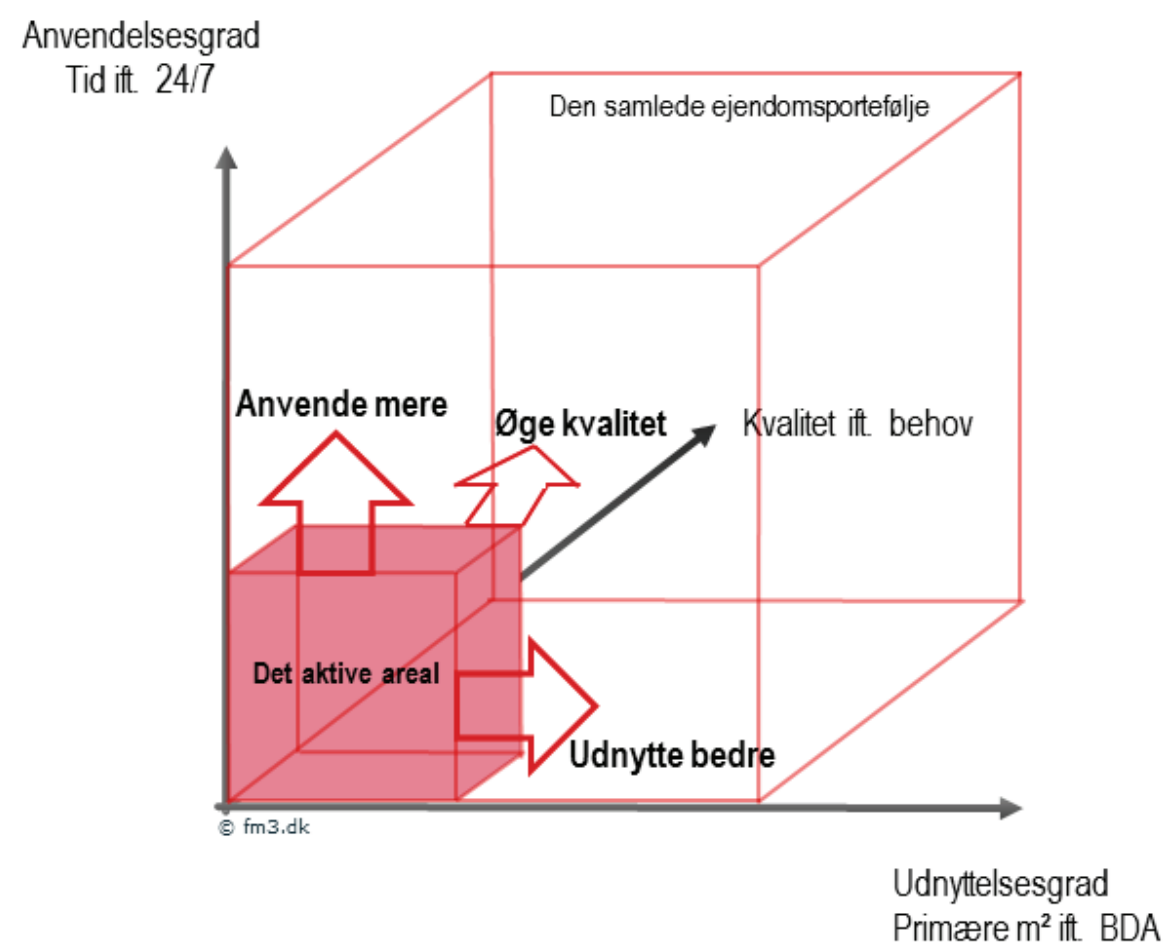
Brugerne anvender bygningerne i en større eller mindre del henover døgnet og i løbet af ugen. Deraf kan anvendelsesgraden defineres som summen af timer anvendt i gennemsnit for en uge / (24 timer * 7 dage).

Bygningskvalitet – Højere kvalitet ift. brugernes behov

I modsætning til de ovenstående kvantitative parametre er bygningskvalitet baseret på en kvalitativ vurdering af i, hvor høj grad bygningen understøtter den kommunale velfærdsproduktionen. Dette kan fx være parametre som fleksibilitet i indretningen, beliggenhed eller indeklima. Der findes ikke nogen definition af, hvilke parametre der skal medtages i opgørelse af kvaliteten af en bygning.

Det er også givet, at en kvalitetsvurdering af en bygning ikke er den samme i forhold til den påtænkte anvendelse. For eksempel vil en gymnastiksal på en skole have en lavere kvalitetsvurdering i forhold til anvendelse som daginstitution end til idræt.

Anvende mere + Udnytte bedre + Øge kvalitet =>
Kloge m²



Øget aktivt areal og mindre portefølje kan frigøre ressourcer

Ved at øge det aktive areal, jf. figuren ovenfor, kan man på den ene side sikre, at der ikke bliver færre m² til den enkelte aktivitet – måske endda øge antallet af aktiviteter – mens man på den anden side kan reducere bruttoarealet for den samlede ejendomsportefølje.

3. DEFINITION AF "KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER" (KKM2)

Optimeret arealudnyttelse og brugeranvendelse på tværs af porteføljen
 Kloge Kommunale Kvadrater skaber mere velfærd for færre ressourcer

Den kommunale ejendomsportefølje består af et stort antal bygninger, forskellige typer af bygninger og med et meget varieret brugsmønster. Frigørelse af ressourcer sker allerbedst ved at reducere arealer, da det umiddelbart og for evigt vil nedsætte de årlige driftsudgifter, fjerne behov for vedligeholdelse og evt. oprettelse af efterslæb og måske give en salgsindtægt.

Kloge Kommunale Kvadrater på tværs af hele porteføljen ...

Arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet skal derfor ikke kun gælde for den enkelte bygning, men skal også ses på tværs af hele porteføljen.

På grund af det store antal bygninger i hver kommune er der mulighed for at skabe KKM2 på tværs af bygningen gennem integration, fællesskab og deling. Den største optimeringsmulighed ligger i sammensmeltning af funktioner, men der er tillige en række muligheder i deling af fællesarealer og i at låne og anvende faciliteter på tværs af bygninger, forvaltninger og institutioner.

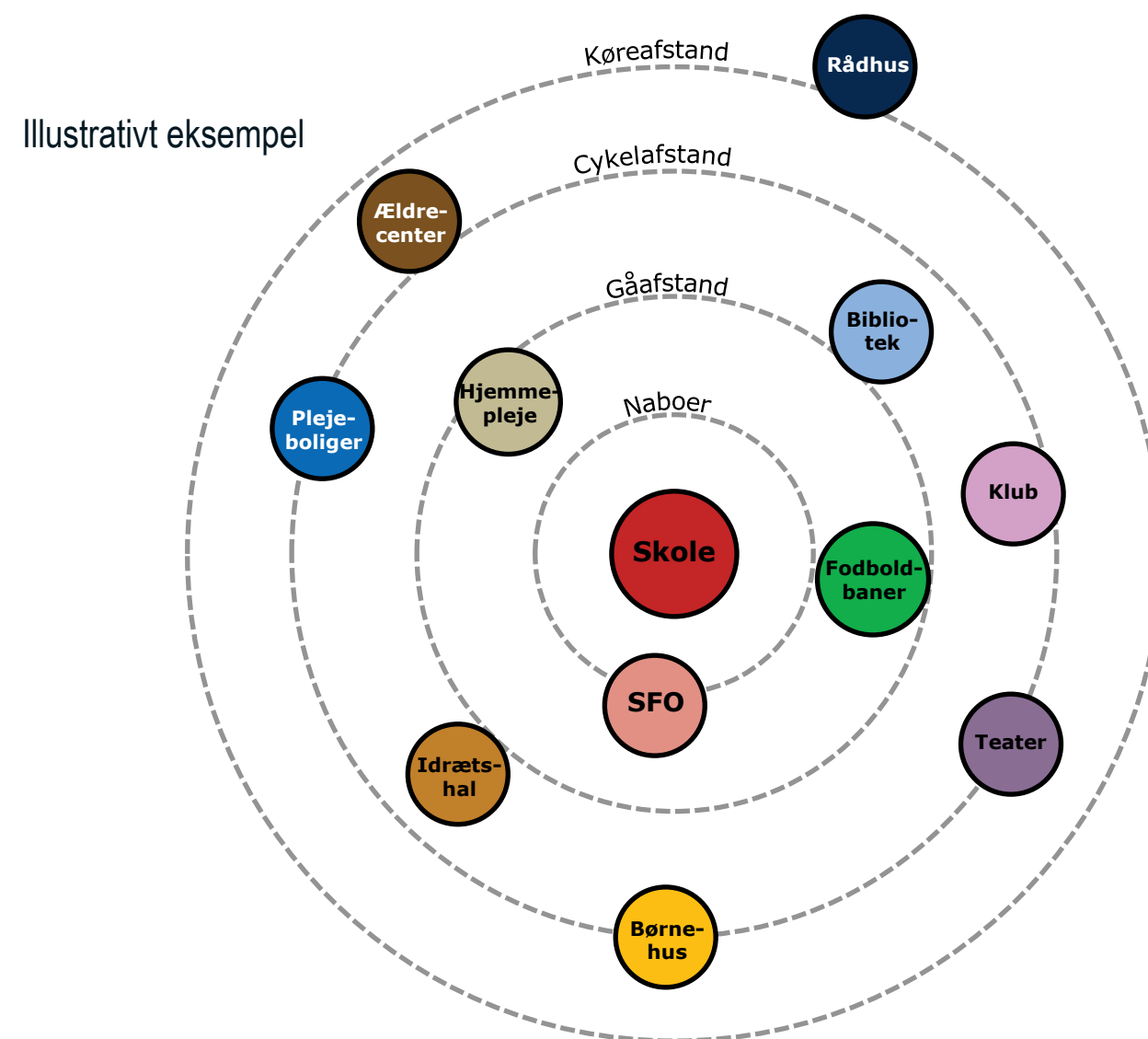
... og på tværs af sognegrænserne?

Denne tværgående optimering, specielt med øget arealudnyttelse og højere brugeranvendelse, kan både ses på tværs af lokale, administrative grænser (fx skole-distrikter, forvaltninger eller de 'gamle' sognegrænser). Måske endda også på tværs af kommunegrænser.

Kloge Kommunale Kvadrater skaber mere velfærd for færre ressourcer

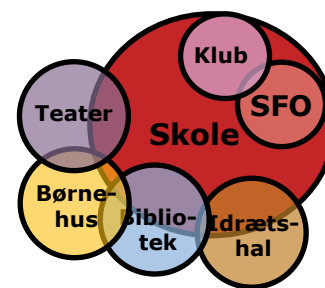
Gennem at arbejde med at kortlægge data for alle tre dimensioner, arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet vil man i langt højere grad kunne skabe velunderbyggede beslutninger om ejendomsporteføljen.

Ved at forbedre bygningerne og porteføljen på en eller flere dimensioner vil man skabe Kloge Kommunale Kvadrater og kunne forbedre rammerne for velfærdsproduktionen og samtidig reducere ressourceanvendelsen.



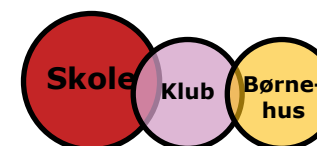
1. Prioritet

Integration og fællesskab:
 Sammensmeltning af funktioner



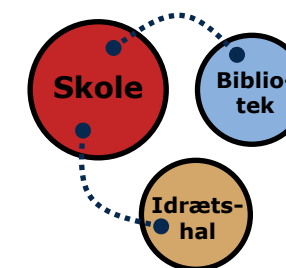
2. Prioritet

Overlap:
 Deling af fællesarealer



3. Prioritet

Låne/bytte:
 Anvendelse af faciliteter hos hinanden



* Illustrationer inspireret af modelprogram fra Energistyrelsen og Realdania

4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

Politiske og ledelsesmæssige store krav til at arbejde med KKM2 og skaffe varige besparelser

Det ønsker brugerne ikke

I et survey har vi spurgt de deltagende kommuner om, i hvilken grad de oplever et ønske om og krav til at arbejde med KKM2 samt fra hvem.

Størst krav fra byråd, økonomiudvalg og direktion

Langt den overvejende del af krav og ønsker til at arbejde med KKM2 kommer fra den øverste kommunale ledelse, byråd, økonomiudvalg og direktionen. Dog er der en forskel, da der er en tendens til, at direktionerne kræver, at der findes besparelser, mens de politiske niveau mere har en forventning om, at der ses på KKM2 uden, at der nødvendigvis er krav til besparelser.

25 % uden politiske krav eller ønske

Omkring 25 % af kommunerne har dog ikke et politisk krav eller ønske om at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter, ligesom der er omkring 17 % af kommunerne, hvor direktionen heller ikke har hverken ønsker eller krav til at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Ingen ønsker eller krav fra brugerne

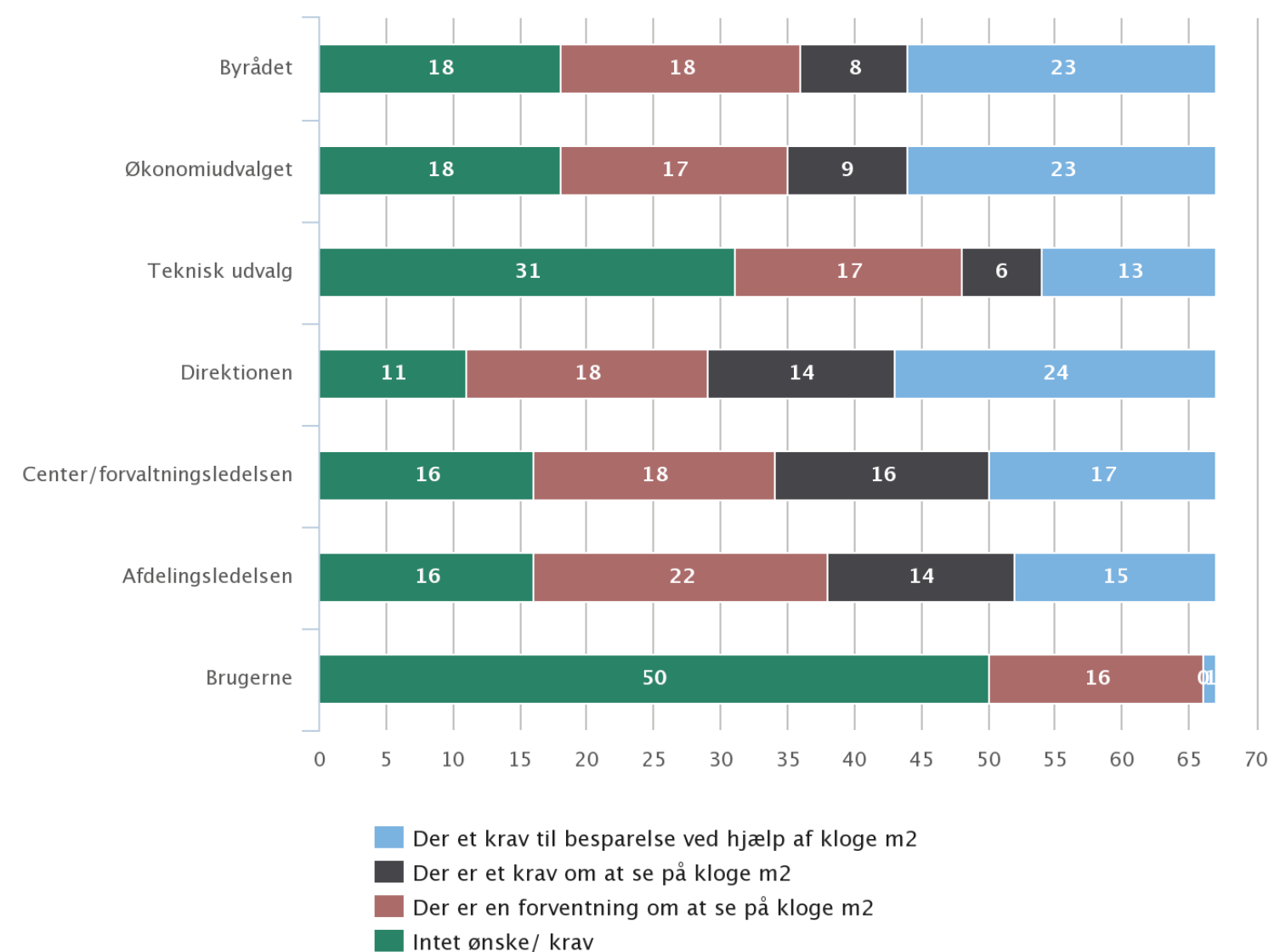
Der er meget få kommuner, der oplever, at brugerne har ønsker/krav til at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter. 75 % af kommunerne oplever, at brugerne ikke har nogle ønsker/krav, mens de øvrige har en forventning (men ikke et krav) om at se på Kloge Kvadratmeter. Kun én kommune angiver, at brugerne har krav til besparelser ved hjælp af Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Større økonomisk ansvar – Større krav til besparelser

Konklusionen må være, at jo tættere man kommer på et politisk og/eller økonomisk ansvar i kommunen, desto mere udtalt bliver ønsket om at opnå besparelser ved en bedre udnyttelse og/eller anvendelse af de store værdier, som de kommunale bygninger udgør.

Dertil kommer, at ejendomsområdet måske ikke tidligere har været et fokusområde for styring og optimering.

Oplever I som ejendomsafdeling/bygningsafdeling et ønske/krav for at arbejde med kloge kvadratmeter og fra hvem ?



© fm3.dk

4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

Stor opbakning fra direktion og ledelse, mindre fra det politiske niveau
Mange brugere er indifferente, og nogle få modarbejder arbejdet med KKM2

I surveyet blev der også spurgt om opbakning til arbejdet med Kluge Kommunale Kvadratmeter og i givet fald fra hvem.

Størst opbakning fra direktionen. Mindre fra byråd, økonomiudvalg

Den største opbakning til arbejdet med KKM2 kommer fra direktionen. Hele 80 % af besvarelserne angiver, at der er stor eller nogen opbakning. Derudover er der stor opbakning fra ledelsen enten i forvaltningen eller i afdelingsledelsen.

Det bemærkes, at opbakningen fra politisk hold er noget mindre og måske endda mindre end den burde være i forhold til de krav og ønsker, der er til at opnå besparelser, jf. ovenfor. Årsagen hertil skal måske søges i en række bemærkninger i surveyet om "... manglende politisk mod til at holde fast overfor brugerne..." og "... manglende politisk vilje til at træffe upopulære beslutninger ..."

Desuden ses det, at Teknisk Udvalg ikke giver den store opbakning, men dette skal formentlig ses i lyset af, at ejerskabet i mange tilfælde ikke er hos Teknisk Udvalg.

Brugernes opbakning er begrænset, og nogle få modarbejder

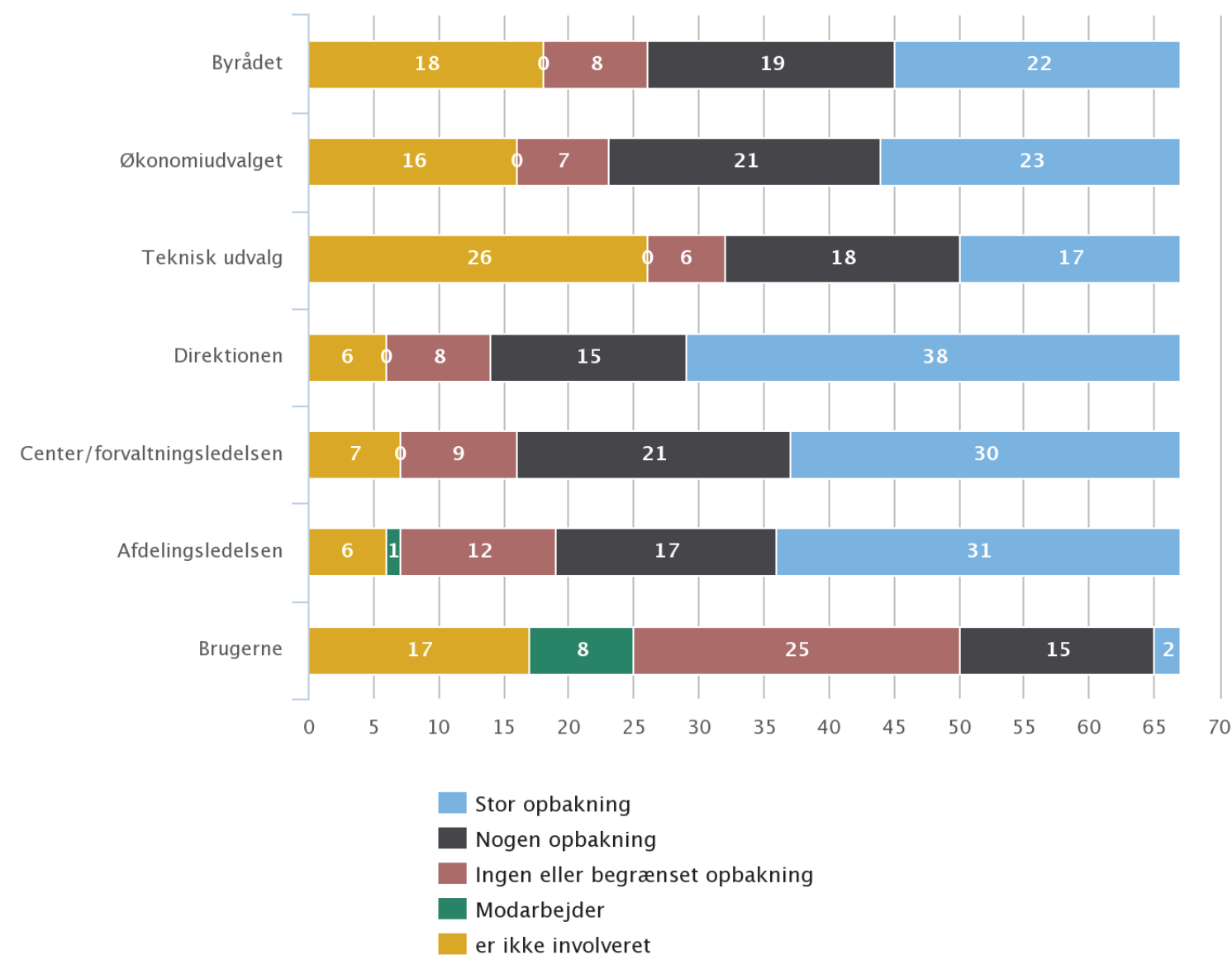
Hos brugerne er opbakningen noget mindre. Kun omkring 25 % oplever, at der er nogen eller i enkelte tilfælde stor opbakning.

Derudover ses det, at brugerne i over 10 % af kommunerne direkte modarbejder arbejdet med KKM2. Der er i besvarelserne en del bemærkninger til modstand fra brugerne bl.a. "... bygningerne opfattes som et frit gode ...", "... man er ikke ærlig omkring overskudskvadratmeter ..." og "... lokale brugere har ikke fokus på helheden ..."

Behov for kommunikation, incitament og medinddragelse

I forlængelse heraf konkluderes det, at det endnu ikke er lykkedes at kommunikere til brugerne af de kommunale bygninger, at arbejdet med Kluge Kommunale Kvadratmeter ikke kun er besparelser, men også kan føre til højere kvalitet, mulighed for flere aktiviteter og dermed også bedre brugeroplevelse.

Hvordan er opbakningen til jeres arbejde med kluge kvadratmeter fra interessenterne ?



© fm3.dk

4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

Anlægsopgaver og bygningsvedligeholdelse udføres langt overvejende af en central enhed. Men dispositionsretten og beslutningerne er i højere grad decentralt

I surveyet blev der spurgt til ansvar for de forskellige ejendomsrelaterede opgaver i den kommunale organisation samt til det formelle ejerskab til ejendommene.

Er centralt ejerskab en forudsætning?

Det blev under den første workshop diskuteret, om det er en forudsætning for at arbejde med Kløge Kommunale Kvadratmeter, at der er et centralt ejerskab og dispositionsret til de kommunale bygninger.

Anlægs- og byggeopgaver varetages overvejende centralt ...

Opgaver omkring anlæg, renovering, energioptimering og udvendig vedligeholdelse varetages primært af en central ejendomsafdeling. Indvendig vedligeholdelse varetages for en dels vedkommende fortsat af de enkelte institutioner, og vinter-vedligeholdelse og grønne områder varetages primært af en materielgård.

... mens dispositionsretten i højere grad er decentral

I surveyet har lidt over halvdelen af kommunerne svaret, at det er ét udvalg – typisk økonomi- eller teknikudvalget – der har ejerskab og dispositionsret til ALLE bygningerne. Omvendt svarer knap 33 % af kommunerne, at ejerskabet til deres ejendomme er decentralt i de enkelte fagudvalg. 10 % angiver, at de nok formelt har centralt ejerskab, men dispositionsretten er decentralt i fagudvalgene.

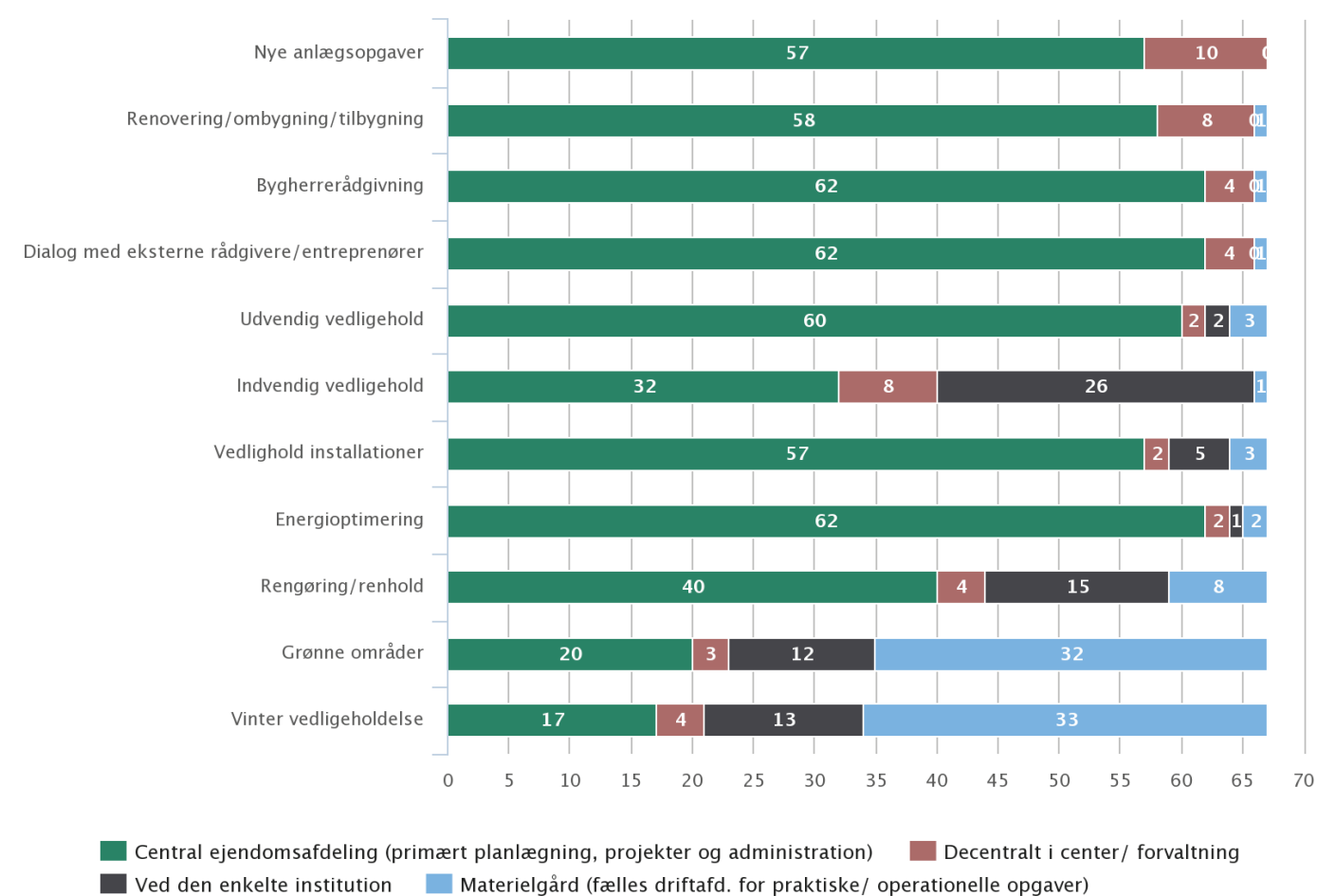
Det vigtige for arbejdet med KKM2 er ikke ejerskab ...

Under den første workshop blev det imidlertid fremført, at selvom der er en central organisering af FM-arbejdet forudsætter dette ikke nødvendigvis et centralt ejerskab til bygningerne.

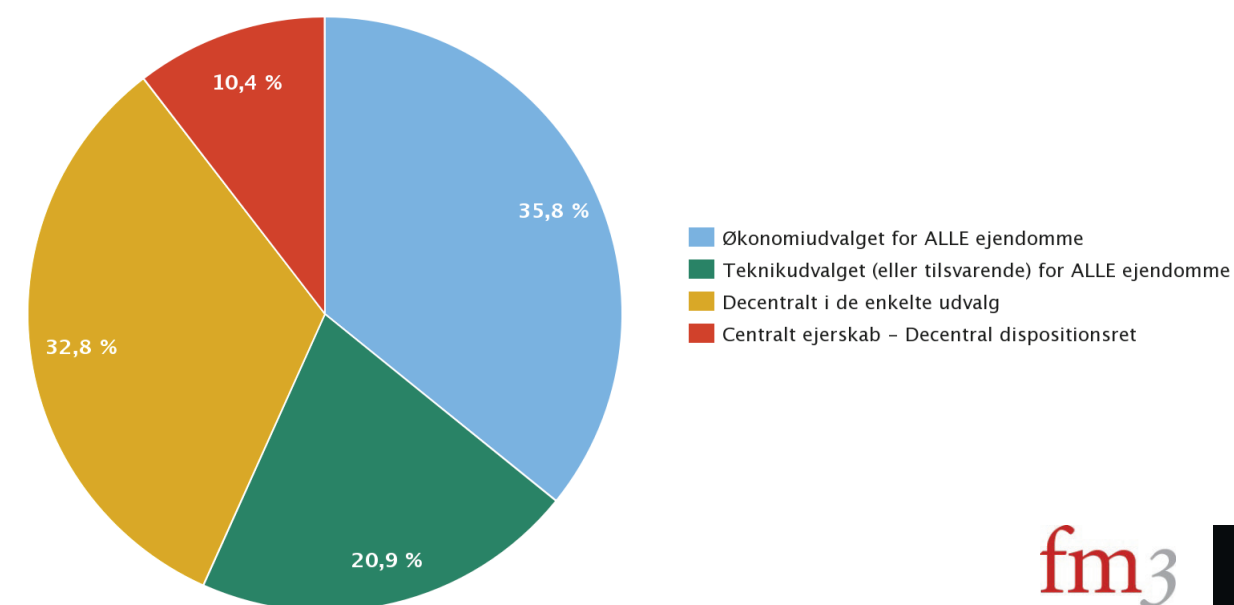
... men en ejendomsstrategi og opbakning hos forvaltningerne

Der var generel enighed om, at det vigtige for at fremme Kløge Kommunale Kvadratmeter snarere er at sikre et strategisk sigte i beslutningsprocesserne og en bred opbakning på tværs af forvaltningerne til at eksekvere og gennemføre projekter.

Hvem har ansvaret for de forskellige opgaver på jeres kommunale bygninger ?



Hvem har ejerskab og dispositionsret til de kommunale bygninger ?



4. KOMMUNERNES RAMMER FOR ARBEJDE MED KKM2

Trods vigtigheden i politisk og ledelsesmæssig opbakning har kun en tredjedel af kommunerne en ejendoms politik eller –strategi

For at afklare i hvilken udstrækning kommunerne i dag arbejder strategisk med deres FM-indsatser, har vi spurgt til det politiske/ledelsesmæssige mandat for i givet fald at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Få har en ejendomsstrategi eller -politik

I figuren til højre kan det ses, at lidt over hver fjerde kommune har en egentlig ejendoms politik eller -strategi vedtaget af politikerne i byrådet. Dertil kommer, at kun lidt over hver tiende har fået en ejendomsstrategi vedtaget af kommunens direktion.

Mange er i gang med at udarbejde en strategi

Således har to tredjedele af alle de deltagende kommuner ikke nogen decideret strategi eller politik på området. Dog lader det til, at mange af disse kommuner enten er på vej med en strategi eller arbejder efter nogle mere eller mindre formelle retningslinjer. Kun fem kommuner ud af 66 tilkendegiver, at de end ikke har nogle retningslinjer på området.

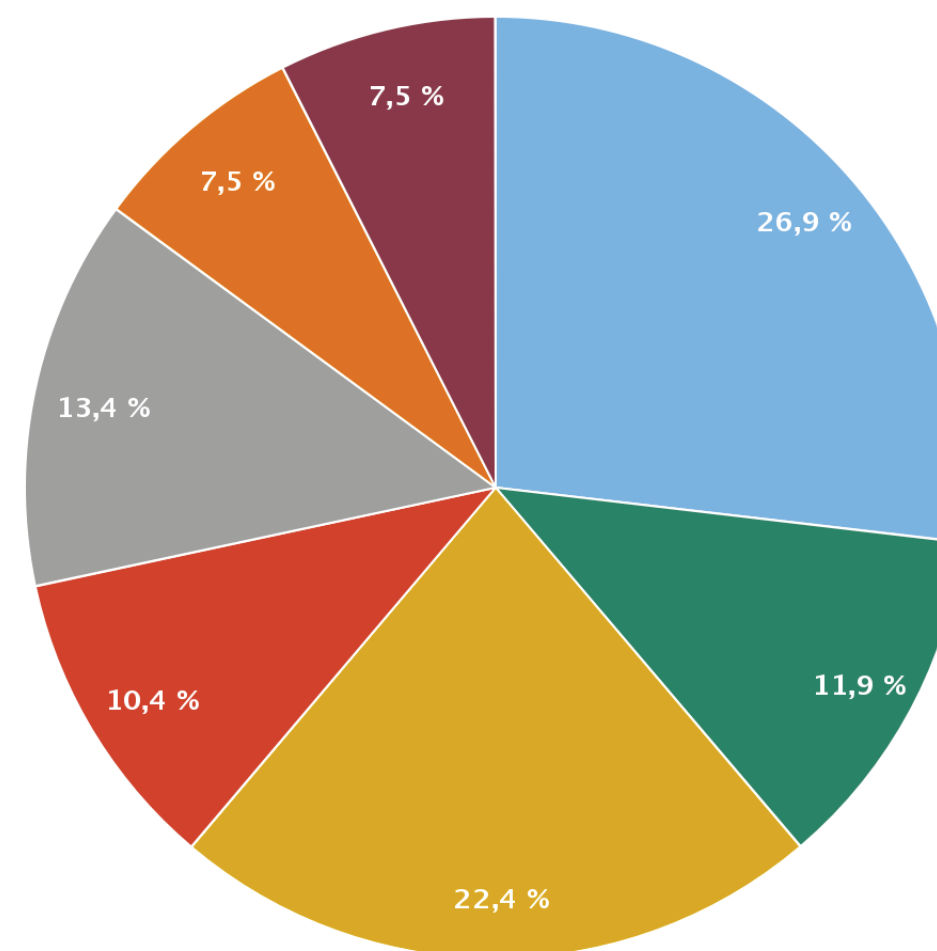
Strategiarbejdet drives i høj grad af ejendomsadministrationen

På den baggrund kan det konkluderes, at selvom kun hver tredje kommune i dag har en decideret strategi eller politik for arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter, så blev det på begge workshops fremført, at der er vilje blandt kommunernes ejendomsadministrationer til at få klarlagt kommunens politiske og ledelsesmæssige intentioner med KKM2.

Det blev da også understreget under den første workshop med de deltagende kommuner, at det er gavnligt med en overordnet strategi, da en sådan modvirker lokal suboptimering og reducerer brugernes modstand.

Der blev også på workshoppen udtrykt, at der ved mangel på en ejendomsstrategi er en risiko for, at hvert projekt betragtes isoleret og uden helhedsbetragtning til resten af ejendomsporteføljen og til udvikling af Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Hvordan er det politiske/ledelsesmæssige mandat for i givet fald at arbejde med 'kloge m2' i de kommunale ejendomme ?



- Vi har en ejendoms politik eller strategi vedtaget i byrådet
- Vi har en ejendomsstrategi vedtaget i direktionen
- Vi er ved at udarbejde en ejendomsstrategi
- Vi har ikke en egentlig strategi, men nogle retningslinjer formuleret af direktionen
- Vi arbejder efter nogle uformelle retningslinjer aftalt i afdeling/team
- Vi har ingen retningslinjer
- Andet

5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

De IT-værktøjer, der anvendes, har for få funktioner til, at de er velegnet til at understøtte arbejdet med KKM2
Der arbejdes i høj grad med en række specialiserede IT-værktøjer fremfor de multifunktionelle CAFM-værktøjer

En central del af foranalysen er at beskrive kommunernes nuværende brug af IT-værktøjer i den kommunale ejendomsadministration til at understøtte arbejdet med Facilities Management. Disse IT-værktøjer benævnes under et som CAFM (Computer Aided Facilities Management).

Mange IT-programmer og stor forskel i funktionalitet

Der findes et stort udvalg af CAFM-værktøjer på det danske marked, og der er stor forskel i funktionaliteter og omfang. Således har nogle CAFM-værktøjer fokus på en enkel funktion, som fx muligheden for at udarbejde 10 års drifts- og vedligeholdelsesplaner. Andre CAFM-værktøjer har betydeligt flere funktionaliteter, som dækker bredere i forhold til behov for IT-understøttelse af KKM2.

Mest anvendte IT-program er ikke et CAFM-værktøj

Surveybesvarelsen viser, at de mest udbredte og anvendte IT-værktøjer er regneark og tekstbehandling, der end ikke kan regnes som et CAFM-værktøj. Dernæst, at de IT-værktøjer, der anvendes mest af kommunerne, kun har få funktionaliteter.

Kun 33 % anvender CAFM-værktøjer med flere funktionaliteter

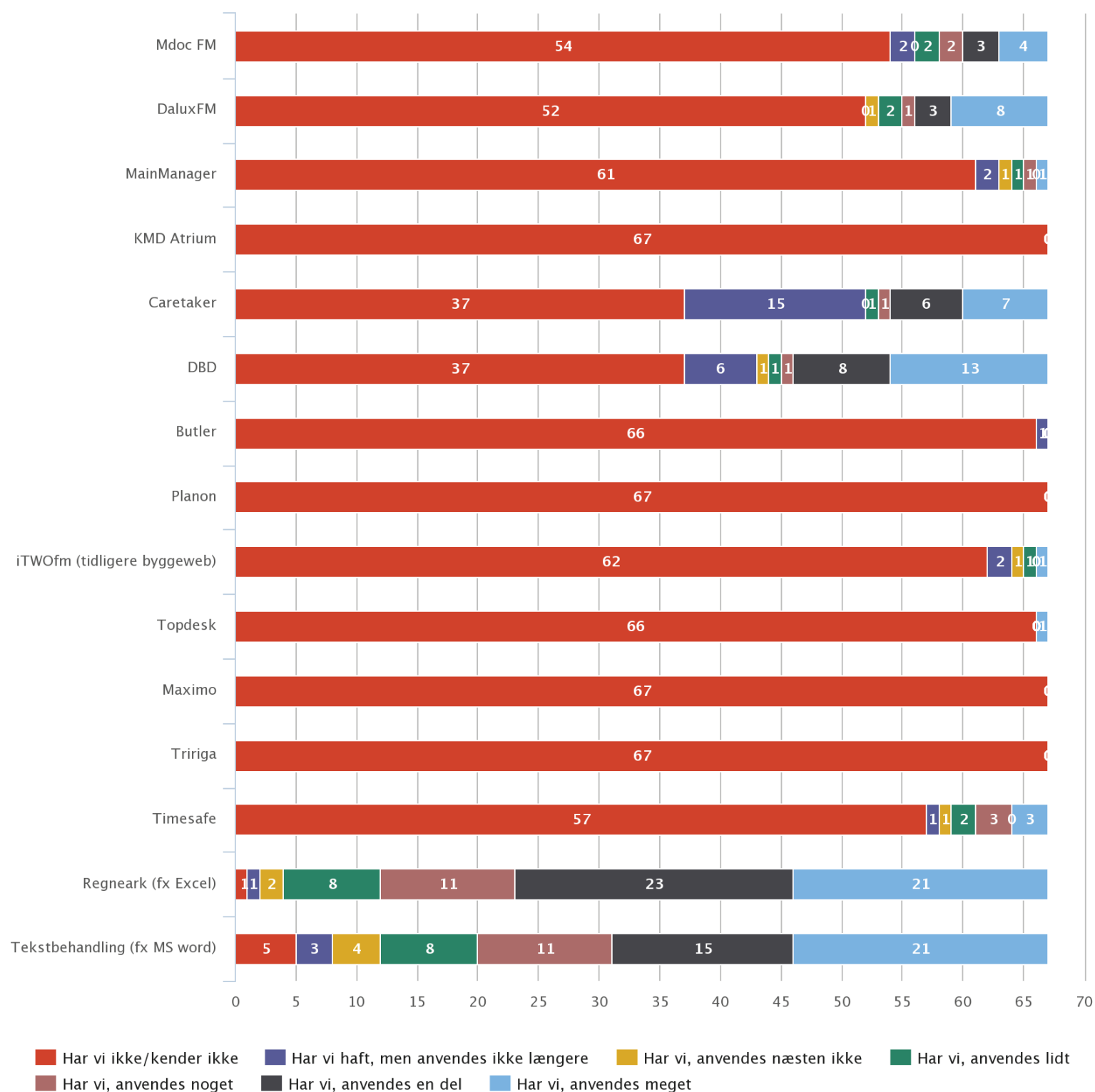
De fire mest anvendte CAFM-programmer med flere funktionaliteter anvendes tilsammen af 24 kommuner i et omfang angivet som enten 'noget', 'en del' eller 'meget'.

Således har kun omkring 33 % af kommunerne IT-værktøjer, der i nogen grad kan understøtte ejendomsadministrationen i arbejdet med KKM2.

Der anvendes desuden mange specialiserede IT-værktøjer

Udover de forespurgte opgaver findes et stort antal af specialiserede IT-værktøjer, der anvendes af ejendomsadministrationerne, herunder IT-værktøjer til fx energi-registrering, benchmarking, adgangskontrol og boligadministration.

Hvilke IT-værktøjer (primært CAFM-værktøjer) ANVENDES til FM-opgaverne hos jer



© fm3.dk

5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

CAFM-værktøjerne bruges mest til reaktiv drift og vedligehold af bygningerne, og i mindre grad proaktivt til at optimere ejendomsporteføljen med Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter

Udover, hvilke IT-værktøjer der anvendes, blev kommunerne også spurgt om, hvilke opgaver de løste ved brug af disse værktøjer. Der har været mulighed for at angive flere svar, hvorfor svarene giver en top-3 over de mest løste opgaver og dermed også et indtryk af ejendomsadministrationernes primære opgaver.

Topscorerne er planlægning af drift og vedligehold

Knap 90 % af kommunerne angiver, at de anvender CAFM-værktøjerne til planlægning af drifts- og vedligeholdelse (D/V). På workshop blev det konstateret, at disse D/V-planer især blev anvendt ifm. budgetforhandlingerne om midler til ejendomsområdet. Det skal bemærkes, at jf. ovenfor er det kun knap 75 % af kommunerne, der har et CAFM-lignende værktøj hertil. Det antages, at de resterende kommuner anvender regneark til opgaven.

Mange anvender også CAFM til deling af data og overblik

'Datadeling' er på en 3. plads med 50 (75 %) besvarelser, mens 'porteføljestyling og porteføljeoverblik' er på 5. pladsen med 39 besvarelser (58%). Netop CAFM-værktøjerne, der alle er databaser, egner sig glimrende til deling af data og til overblik. Dette giver god mening, når man tager i betragtning af, at en gennemsnitskommune skal holde styr på ca. 300.000 m².

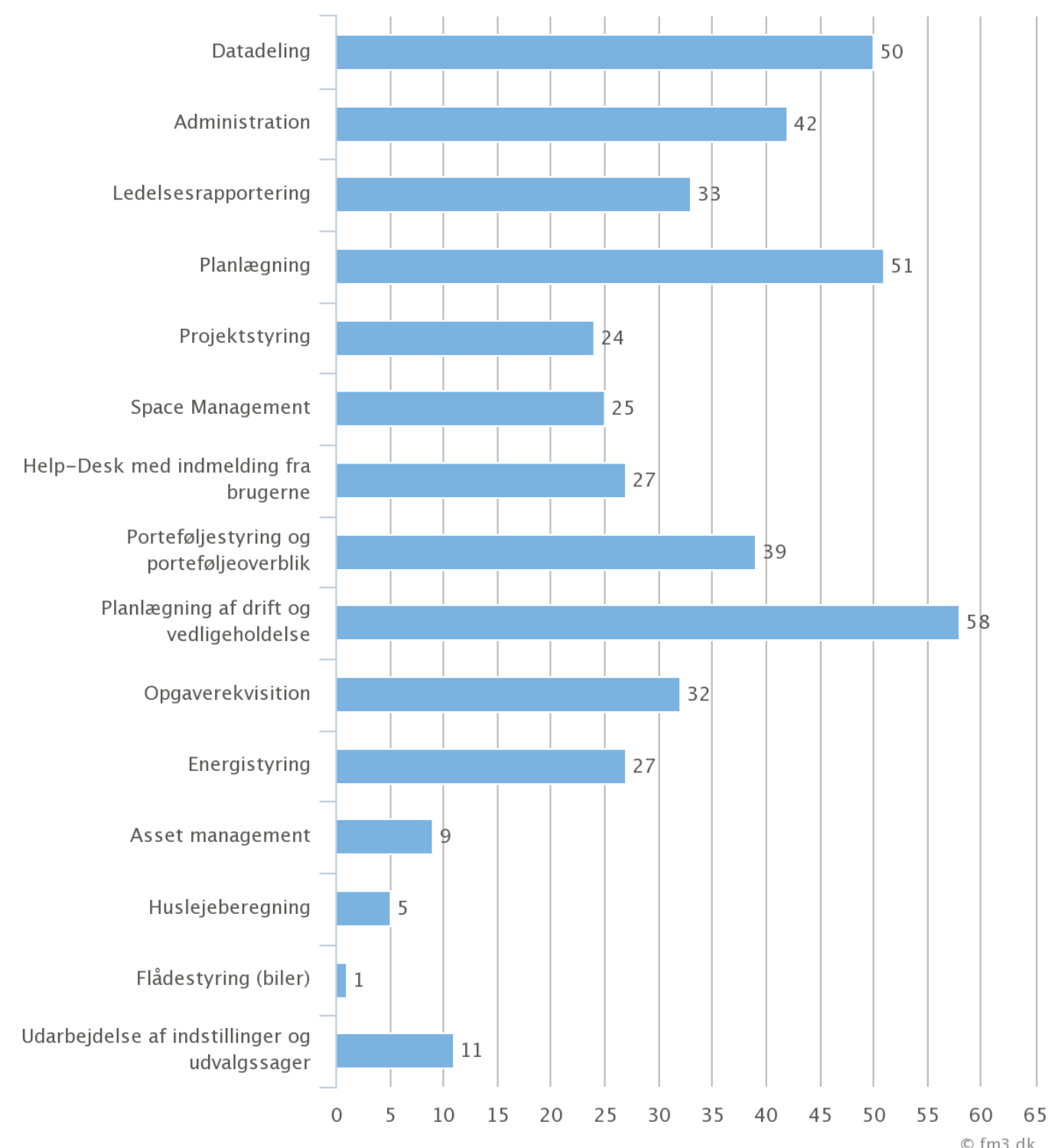
Mange operationelle opgaver løses med CAFM ...

CAFM-værktøjerne bliver også anvendt til en række operationelle opgaver, såsom 'opgaverekvisition' (32 besvarelser (48%)) og 'Help-desk' (27 besvarelser (40%)). Generelt konkluderes, at ejendomsadministrationerne har taget IT-værktøjerne til sig som en hjælp i dagligdagen og til effektivisering af opgaver og sagsgange.

... men strategiske KKM2-opgaver er underrepræsenteret

Opgaver, som Space Management (37 %), Projektstyring (36%) og Asset Management (13 %), der alle kan være Kloge Kommunale Kvadratmeter opgaver til at udvikle og forbedre ejendomsporteføljen, er dog underrepræsenteret i forhold til de operationelle opgaver og opgaven med 'blot' at bevare ejendommen gennem drift og vedligeholdelse.

Hvilke OPGAVER anvender I CAFM-værktøjerne til (gerne flere svar) ?



© fm3.dk

5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

Ejendomsadministrationerne er opmærksomme på fordelene med IT, men udnyttes CAFM-værktøjernes muligheder for effektivisering optimalt?

Både i surveyet og i workshop blev fordelene ved at anvende CAFM drøftet.

Fordelene ved CAFM anses for at være opbevaring og deling af data.

På en delt 1. plads i surveyet er 'Mulighed for langsigtet vedligeholdelsesplanlægning' topscore med 57 besvarelser (85 %).

De fire næste pladser er forskellige varianter i opbevaring og deling af data; 'Overblik over, hvilke ejendomme der indgår i porteføljen' (85 %), 'Vi har samlet data ét sted' (79 %), 'Struktureret, fælles data og vidensbank' (76 %) og 'Nemmere og hurtigere tilgængelig ejendomsinformation for alle' (72 %).

Workshop bekræfter, at fordelene primært er opbevaring, deling og overblik

Deltagerne drøftede og prioriterede på workshop dag 1 de tre vigtigste fordele ved CAFM. Disse fordele, som også angivet i figuren til højre, er:

1. Vi har samlet data ét sted
2. Overblik over hvilke ejendomme, der indgår i porteføljen
3. Vi får et bedre beslutningsgrundlag

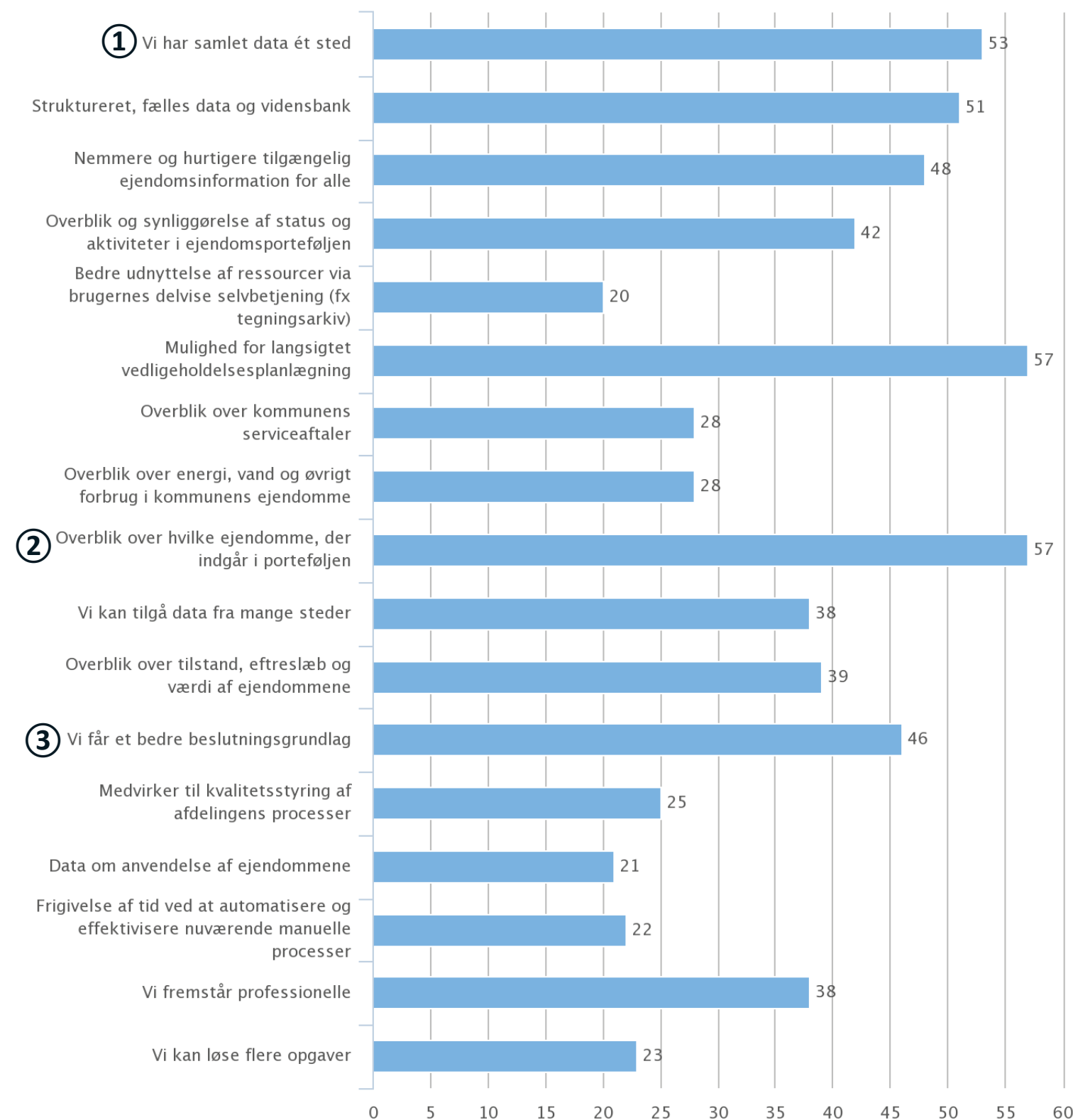
Workshopdeltagerne bekræfter således survey med den tilføjelse, at data i CAFM giver et bedre beslutningsgrundlag (69 %) i forbindelse med de forskellige opgaver, der bliver løst i ejendomsadministrationen.

Effektiviseringsmuligheder og fordele med CAFM overses måske?

De svar, der derimod ikke scorer højt, er 'Bedre udnyttelse af ressourcer via brugernes delvise selvbetjening' (30 %), 'Vi kan løse flere opgaver' (34 %) og 'Frigivelse af tid ved at automatisere og effektivisere nuværende manuelle processer' (33 %).

Det må således konkluderes, at CAFM-værktøjerne kun i mindre grad anvendes til effektivisering af arbejdsgange med større output for samme eller mindre input. Det må dog samtidig konkluderes, at det at have data samlet ét sted utvivlsomt giver en række direkte og indirekte optimeringsfordele og muligheder, man måske i dagligdagen ikke er opmærksom på eller ikke har lagt en strategi for at udnytte.

Hvilke FORDELE får I af at anvende CAFM (gerne flere svar) ?



5. KOMMUNERNES IT-UNDERSTØTTELSE I ARBEJDET MED KKM2

De IT-mæssige optimeringsmuligheder udnyttes ikke i tilstrækkeligt omfang primært pga. begrænsninger i dataomfang, kompetencer og funktionaliteter i nuværende CAFM-værktøjerne

Udover fordelene ved CAFM blev der både i survey og på workshop dag 1 drøftet, hvilke ulemper og barrierer kommunerne har oplevet ved brug af disse IT-værktøjer.

Begrænsninger i både datamængde og datakvalitet

'Vi har kun begrænsede datamængder i CAFM' er topscore i survey med 29 besvarelser (43 %) og på workshop prioritet 2 som største ulempe. Største ulempe, som enstemmigt udtrykt på workshop dag 1, er 'Vi bruger for lang tid til opdatering'. Dette i kombination med 'Datakvaliteten opleves ikke som tilstrækkelig god' (25 %) er nærmere uddybet i afsnit 6.

CAFM-værktøjerne er måske utilstrækkelige

På workshoppen blev 3. prioriteten af ulemper 'Der er ikke de funktioner [i CAFM], vi har brug for'. I surveyet er det hele 75 % af de kommuner, der har gennemført et eller flere KKM2-projekter (jf. side 29), der angiver, at de mangler funktionaliteter i CAFM. Der er dermed grund til at stille spørgsmål ved, om CAFM-værktøjerne er tilstrækkeligt gode, når også knap 20 % synes, at CAFM-systemerne ikke er brugervenlige.

Mangler kompetencer hos kommunerne, rådgivere og CAFM-leverandører

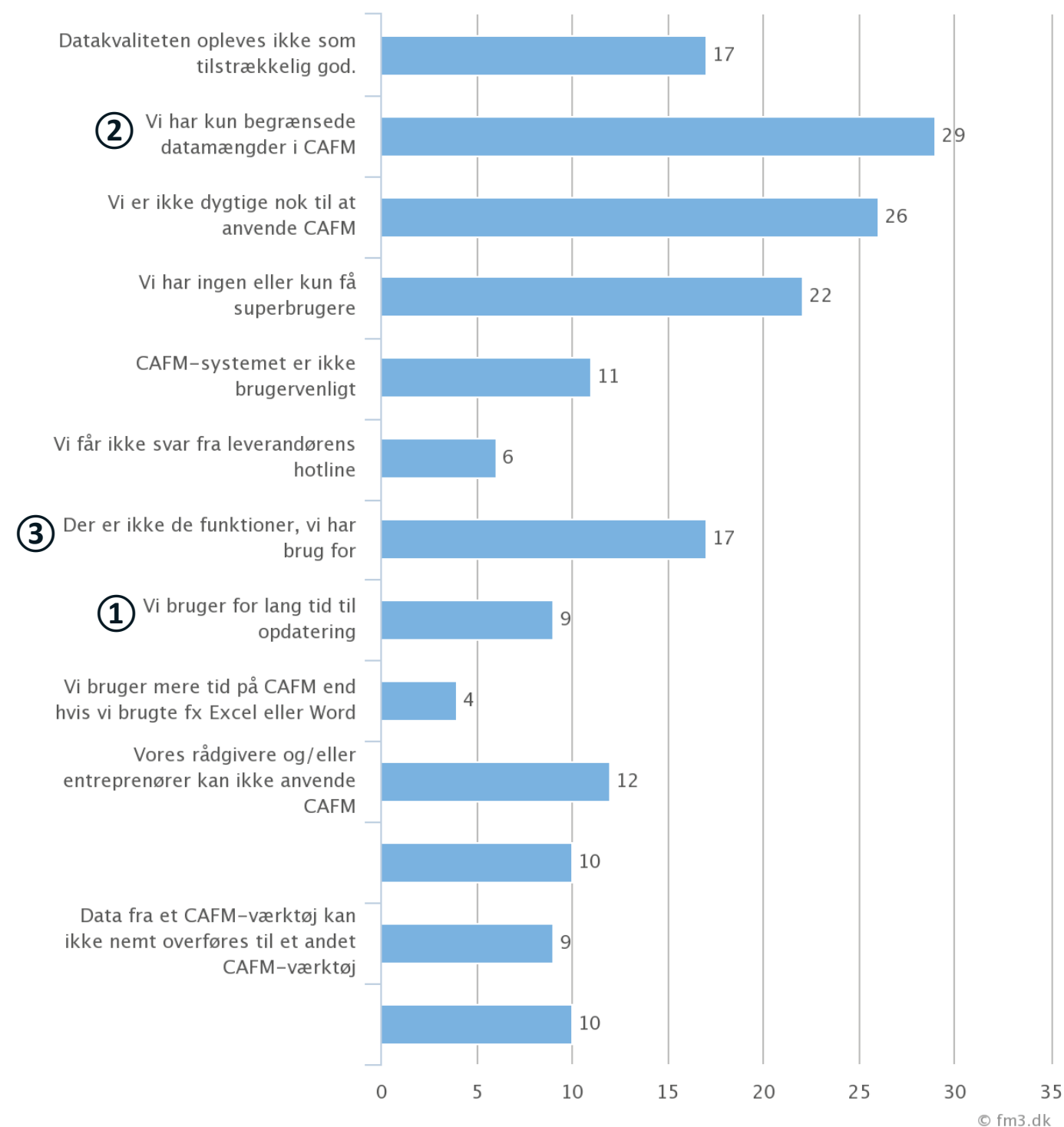
En del af svarene i surveyet angiver manglende kompetencer i kommunerne 'Vi er ikke dygtige nok' (39%) og 'ingen eller kun få superbrugere' (33 %). Men desværre halter kompetencerne også hos CAFM-leverandørerne, hvor 10 % har oplevet, at de ikke får hjælp, samt hos rådgivere og entreprenører, der ikke alle kan anvende CAFM (18 %).

I surveyet angiver 43 % af kommunerne, at de skønner, at de anvender mindre end halvdelen af mulighederne i CAFM-værktøjerne. Kun 15 % mente, at de anvendte mere end 75 % af de muligheder, der er i CAFM-værktøjerne.

Svært eller helt umuligt at udveksle data

Endelig er der problemer med at udveksle data med andre systemer både andre CAFM-værktøjer og med fx økonomisystemer, hvilket bliver betragtet som ulemper. Det betyder således, at data enten ikke overføres eller skal indtastes flere gange, hvilket både reducerer datavaliditeten og reducerer effektiviseringsmulighederne betydeligt.

Hvilke ULEMPER/BARRIERER har I oplevet med CAFM (gerne flere svar) ?



6. KOMMUNERNES DATA I RELATION TIL KKM2

6. KOMMUNERNES DATA I RELATION TIL KKM2

Datavaliditeten er generelt ikke særlig høj, især ikke for data der skal bruges til KKM2
De kommuner, der har gennemført KKM2-projekter, har generelt en højere datavaliditet

Når data skal danne grundlag for styring og effektivisering af den kommunale ejendomsadministration, er det en vigtig forudsætning, at data er valide.

I surveyet er der spurgt til validiteten af seks forskellige datasæt, og svarene viser med overvældende tydelighed, at den generelle, aktuelle datavaliditet er lav.

Validiteten af arealdata og bygningstegningerne er ikke særlig høj

Kun lidt over halvdelen har opgjort deres porteføljeareal med mere end 75 % nøjagtighed, og kun lidt over 25 % af kommunerne mener, at deres tegningsgrundlag er mere end 75 % retvisende.

Begrænset kendskab til rumtyper og få valide data om anvendelse

I 57 % af kommunerne er datavaliditet om rumtyper og anvendelse under 50% eller mindre, og i en stor del af kommunerne registreres dette ikke. Kun 12 % angiver, at de har data, der er mere end 75 % valide mht. brugerens anvendelse af bygningerne, og hele 80% ved det knap nok eller slet ikke.

Rimeligt kendskab til bygningernes stand, men ikke nok til D/V-planlægning

Kendskab til bygningernes stand og behov for fremtidig vedligehold er lidt højere, da knap halvdelen af kommunerne har et godt kendskab (mere end 75 % validt). Det står dog noget i kontrast til, at 90 % angiver, at de anvender deres CAFM-værktøjer til planlægning af D/V, drifts- og vedligeholdelse (jf. side 17).

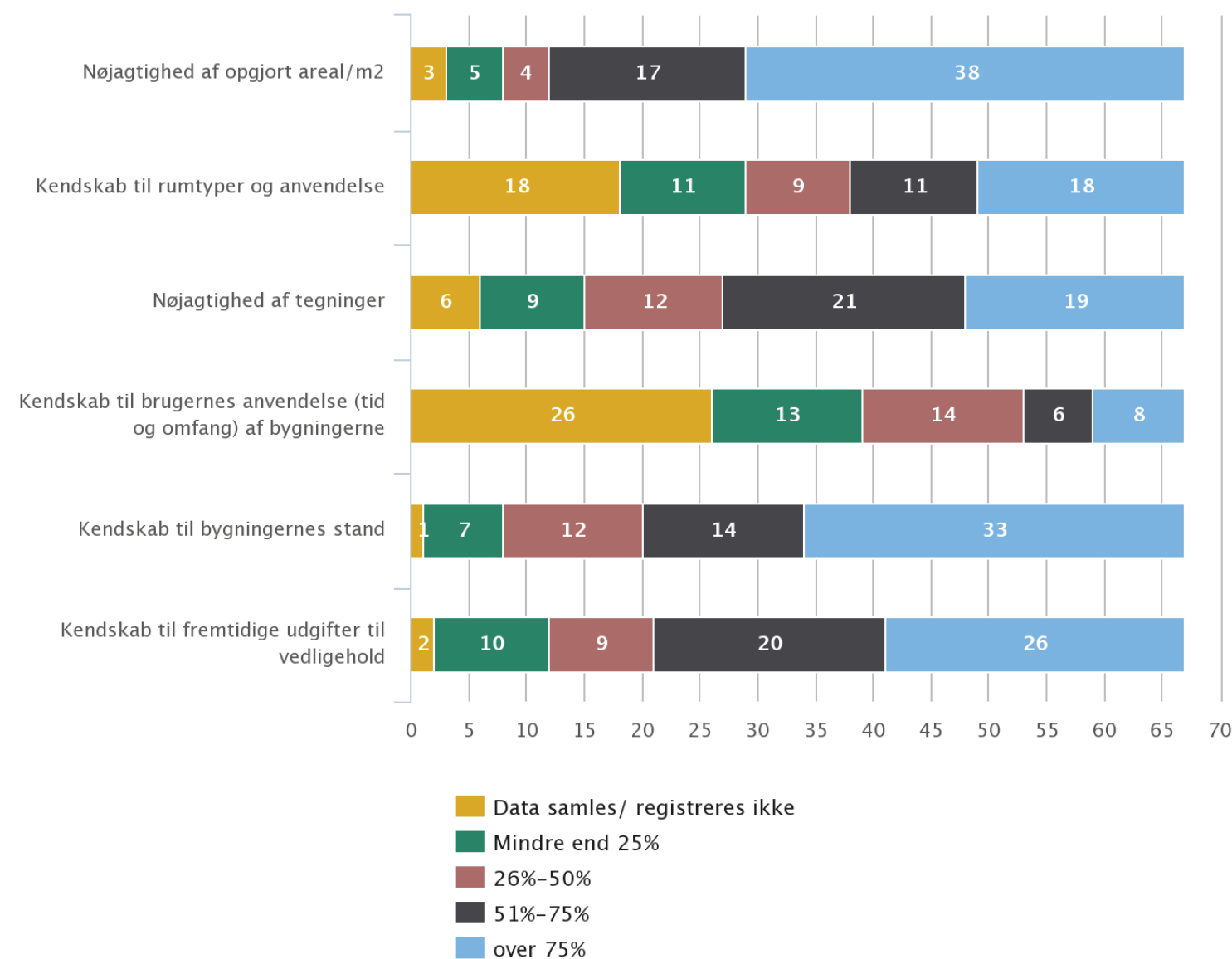
Ved projekter indsamles og kvalificeres de projektspecifikke data

Datavaliditeten var til debat især på workshop 1, hvor dette billede ikke overraskede deltagerne. Der var bred enighed om, at data tit er mangelfulde, men at der ifm. med projekter sker opdateringer og validering af projektspecifikke data, således at validiteten i beslutningsgrundlaget er betydeligt højere end den generelle validitet.

Gennemførelse af KKM2-projekter fordrer og medfører højere datavaliditet

Ved krydstablering imellem datavaliditet og om kommunen har gennemført KKM2-projekter (jf. side 29) ses, at de kommuner, der har gennemført Kluge Kommunale Kvadratmeter-projekter generelt også har en højere datavaliditet.

Hvor stor er den aktuelle VALIDITET af data ?



© fm3.dk

6. KOMMUNERNES DATA I RELATION TIL KKM2

Den vigtigste barriere for indsamling af data er få ressourcer, definitioner af data og begrænsninger i IT
Fakta fremfor fornemmelser og gæt skaber bedre beslutninger

Både i surveyet og i workshop blev der spurgt til barrierer for indsamling af data (bemærk, at der kan afgives mere end et svar).

80 % angiver, at de har for få ressourcer

Den største barriere for dataindsamling er ressourcer med 54 besvarelser (80 %). Dette blev også bekræftet i workshop.

Kun i gennemsnit et halvt årsværk anvendes direkte til datavalidering

I surveyet er der spurgt ind til de enkelte kommuners anvendelse af tid til opdatering og validering af data i CAFM samt omkostninger til ekstern bistand til denne opgave. Samlet set anvendes på tværs af kommunerne 56.000 timer til opdatering af CAFM, hvilket i runde tal svarer til i gennemsnit et halvt årsværk pr. kommune, og det er kun relativt få kommuner, der bruger ekstern bistand til opgaven. I ovenstående er dog ikke medregnet dataindsamling ved gennemførelse af projekter, men alene til den systematiske dataindsamling for validering og opdatering.

Ikke kun ressourcer, men også lavt datakendskab og indsamlingssystematik

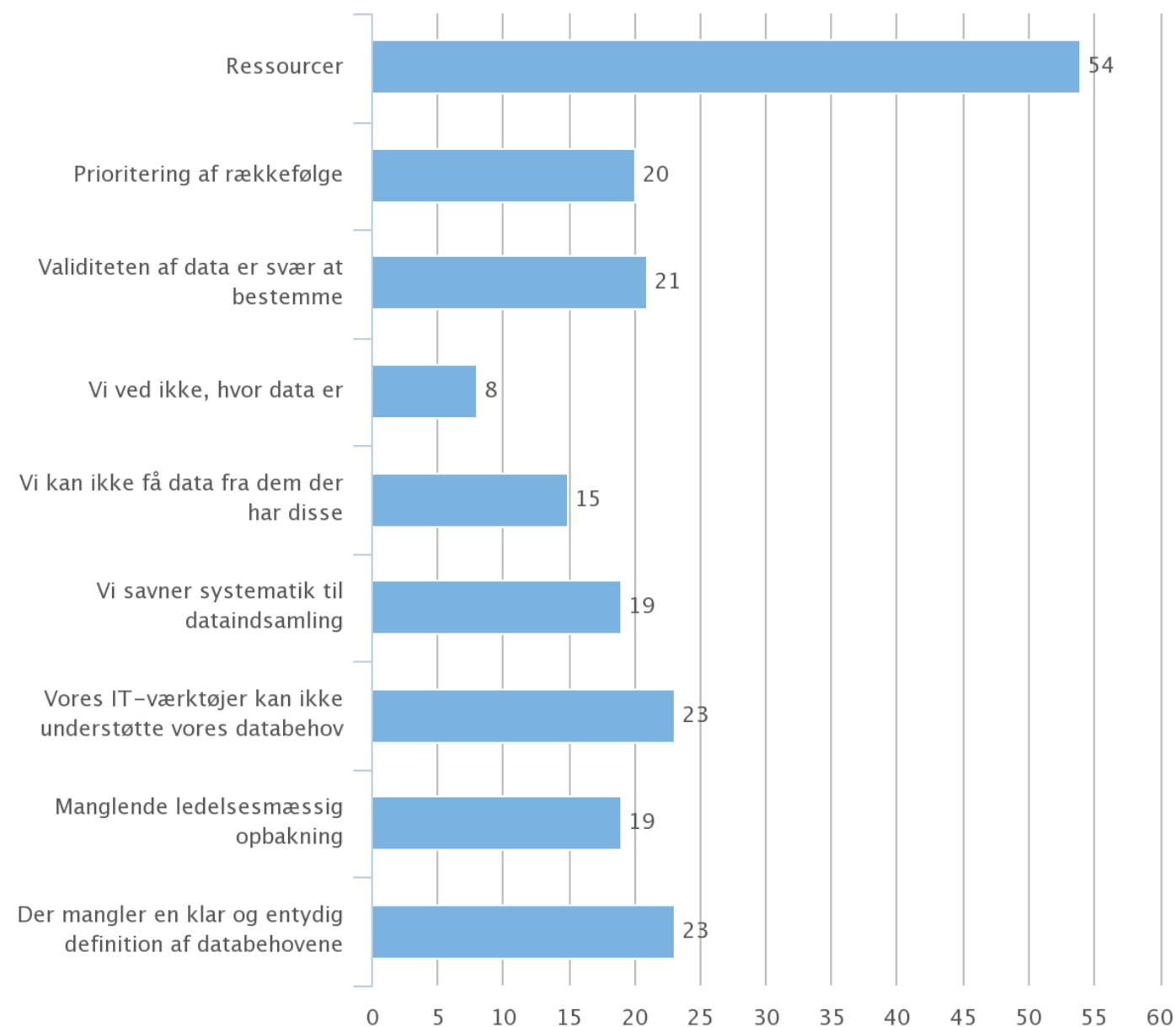
Af andre barrierer nævner 35 %, at der mangler definition af data, 35 % nævner, at deres nuværende IT ikke understøtter data, og 31 % nævner, at validiteten af data kan være svær at bestemme.

28 % nævner, at de ikke har en systematik for dataindsamling, og 30 % at de ikke kan prioritere rækkefølge, bl.a. – som udtrykt på workshop – fordi der politisk ofte skiftes kurs og stilles nye spørgsmål, ofte til enkelt projekter.

Fakta fremfor gæt og vurderinger skaber bedre beslutninger

På workshop blev der udtrykt et stort ønske om at arbejde med valide data, så man kan undgå 'hovsa'-løsninger og i stedet tage langsigtede, faktabaserede og strategiske beslutninger om investeringer i ejendomsporteføljen.

Hvilke barrierer kan I umiddelbart få øje på i relation til indsamling af data ?



6. KOMMUNERNES DATA I RELATION TIL KKM2

Der er en erkendelse af et behov for data om arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet
Især objektive data om brugeranvendelse er svært tilgængelige

Når der skal udvikles Kloge Kommunale Kvadratmeter er der ikke kun behov for 'traditionelle' ejendomsdata som energiforbrug, driftsudgifter og arealer. Der er jf. definitionen for Kloge Kommunale Kvadratmeter (jf. side 8) behov for data om arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet. I surveyet og på workshop 2 blev databehov drøftet, samt hvordan data kan anvendes til at skabe mere velfærd.

Data om aktuel og fremtidig arealudnyttelse og brugeranvendelse er topscore

Top-5 i survey spørgsmålne handler om enten aktuel arealudnyttelse (fx 'mulighed for multifunktionalitet' og 'Oversigt over ubrugte/meget lidt anvendte arealer') eller aktuel brugeranvendelse (fx 'Antal brugere mv. der anvender ejendommen'). Men der er også fokus på fremtidige behov, da 66 % (42 besvarelser) ønsker informationer om forventet fremtidig anvendelse og demografiske data.

Der er således i de kommunale ejendomsadministrationer en opmærksomhed på, at det ikke kun er 'nu og her'-data, der er vigtige, men også at kunne fremskrive behov. Dette skal formentlig ses i lyset af, at de fleste bygningsmæssige ændringer har en projekttid på 2-4 år fra start til slut.

Ingen teknologiske løsninger på valide data om brugeranvendelse

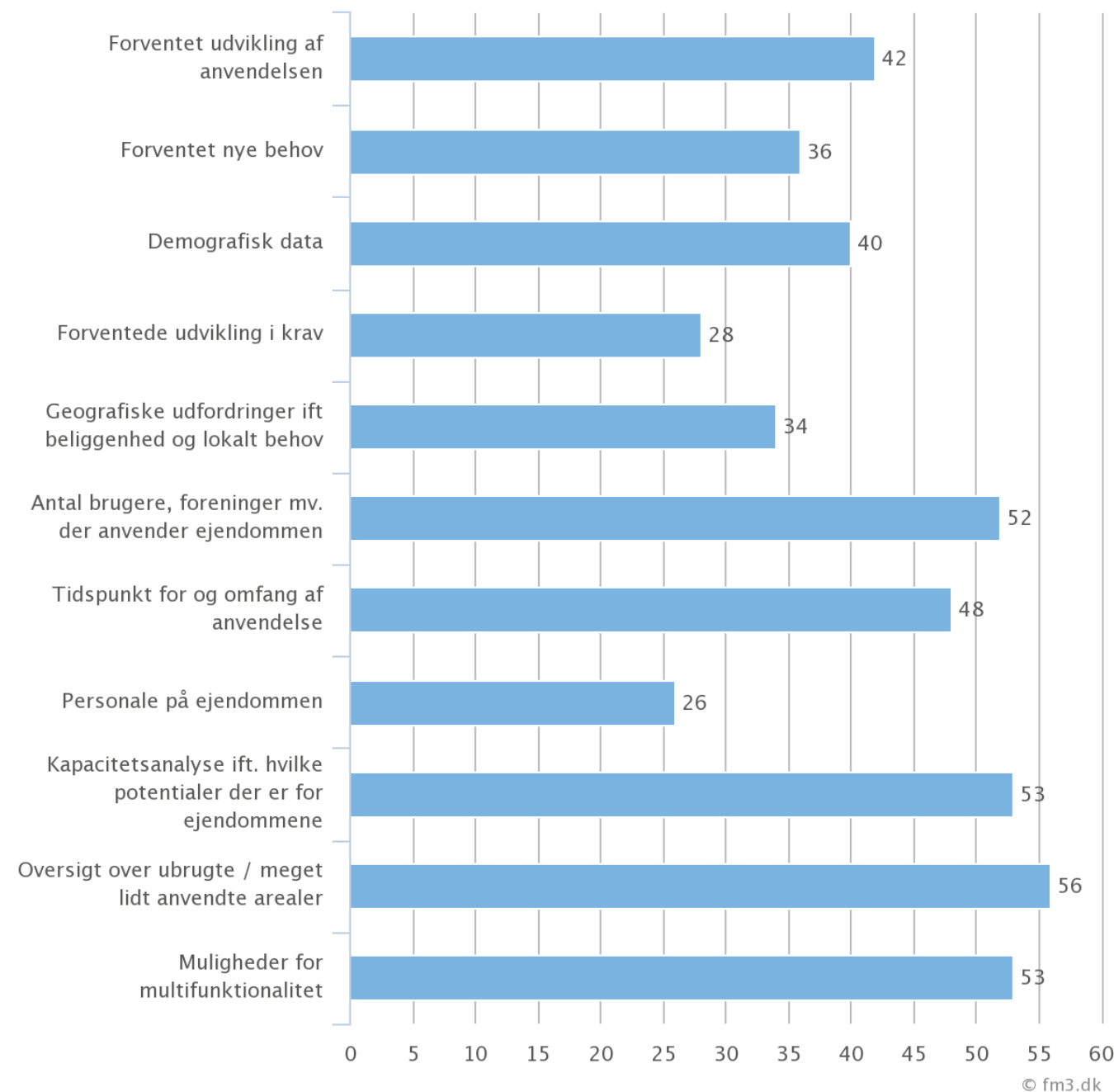
Objektive data om især brugeranvendelse er svært at indsamle og validere. Der er ofte en lokal viden (eller fornemmelse) i den enkelte institution eller forvaltning om brugernes anvendelse. Men jf. side 22 kan knap 25 % af ejendomsadministrationerne ikke få adgang til disse data.

Der findes p.t. ikke umiddelbart billige, teknologiske løsninger, der sikrer valide data om brugeranvendelse. Der er tillige en indbygget konflikt i indsamling af disse data i forhold til beskyttelse af den enkelte mod overvågning og beskyttelse af persondata.

Behov for mere dialog og synliggørelse af gevinster ved KKM2

Der var en drøftelse heraf på workshoppen, hvor en af erkendelser var, at ejendomsadministrationerne måske ikke er gode nok i brugerdialogen og til at kommunikere gevinsterne om mere velfærd og ikke blot besparelser og færre m² (jf. også side 12).

Hvilke data er der behov for, hvis det skal lykkes at skabe mere velfærd gennem øget anvendelse af kloge kvadratmeter ?



7. KOMMUNERNES OPSAMLING, KOORDINERING OG DISTRIBUTION AF VIDEN OM KKM2

7. KOMMUNERNES OPSAMLING, KOORDINERING OG DISTRIBUTION AF VIDEN OM KKM2

Der ønskes en fælles datamodel, som alle kender og anvender samt deling af viden i faglige netværk og fælles erfaringskatalog

En del af foranalysen er at belyse, hvilke fælles kommunale tiltag der kunne ønskes, men vi har også været interesseret i, hvilke tiltag man også ville deltage i.

Stort ønske og tilslutning til netværk og fælles datadefinitioner og -model

Mere end 60 % af besvarelserne tilkendegiver, at de ønsker, at der bliver etableret fælles normer og definition, tværgående netværk for erfaringsudveksling samt fælles erfaringskatalog. Der er også stor tilslutning til at ville deltage, især i tværgående netværk, hvor 70 % angiver de vil deltage.

Der er ligeledes et stort ønske til en fælles datamodel, en fælles dataplatform, samt et fælles benchmarksystem, som omkring halvdelen mener bør etableres, og som de i givet fald vil deltage i.

På workshop 2 blev dette drøftet yderligere, og der var bred enighed om, at der er et stort behov for dels en fælles datamodel, herunder fælles forståelse for definitioner og baggrund for de enkelte datasæt samt for i netværk at kunne udveksle erfaringer samt lære af hinanden.

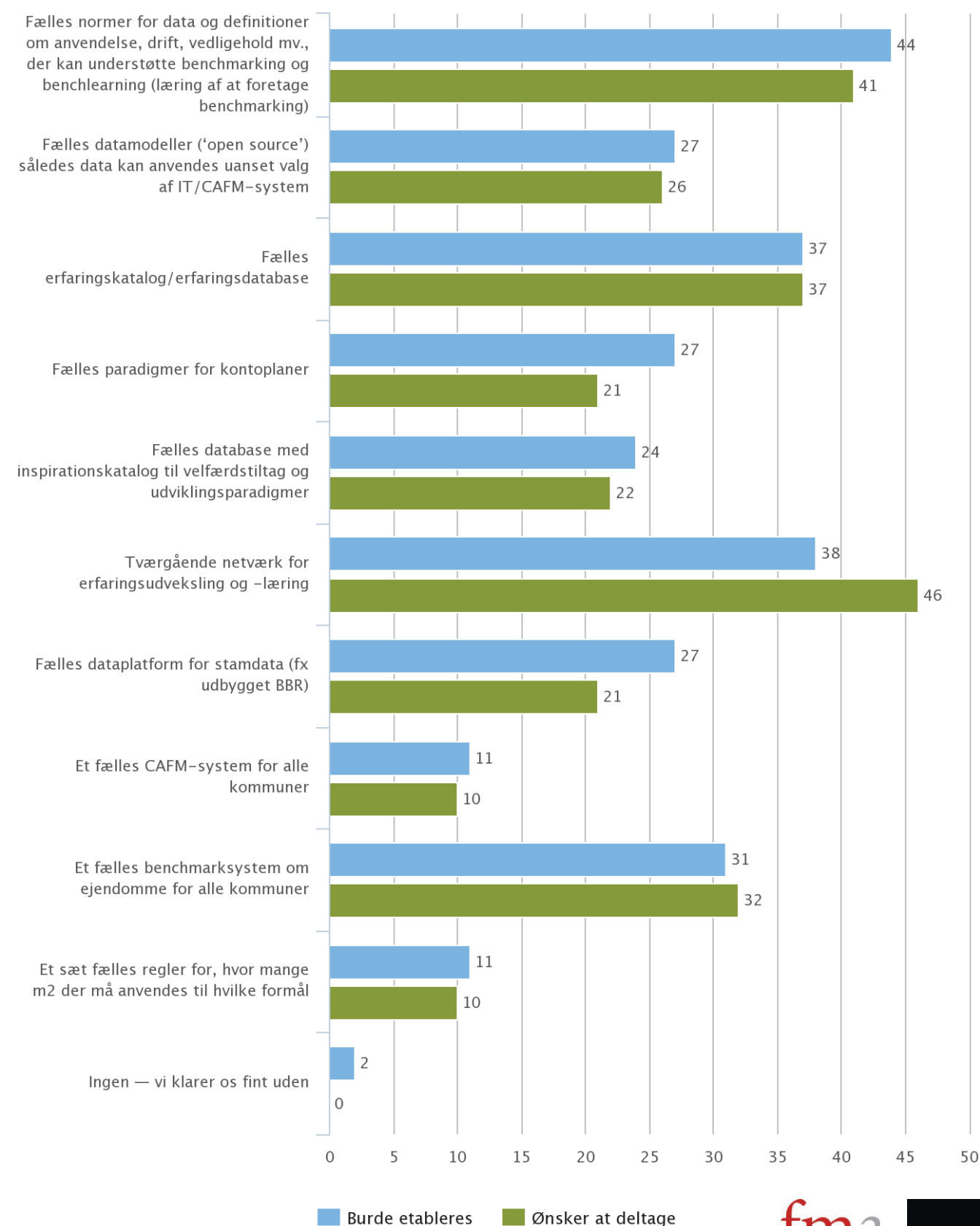
Afvisning af fælles CAFM

Der er begrænset tilslutning (ca. 15 %) til et fælles CAFM-system. På workshop blev det dels bemærket, at der allerede fandtes en del CAFM-værktøjer på det danske marked, og dels at man lokalt har forskellige behov, der netop kan imødekommes med forskellige IT-løsninger.

Afvisning af fælles arealnormer

Kun 15 % ønskede et fælles sæt regler om, hvor mange m² der må anvendes til bestemte formål. På workshoppen blev det bemærket, at tildeling af arealer til forskellige aktiviteter er en del af et kvalitetsniveau, som den enkelte kommune selv ønsker at bestemme og prioritere.

Hvilken fælles kommunal indsats burde ETABLERES og i hvilke ville I DELTAGE ?



7. KOMMUNERNES OPSAMLING, KOORDINERING OG DISTRIBUTION AF VIDEN OM KKM2

Man ønsker benchmarking, især hvis det bliver anvendt til læring og refleksion

Benchmarkingtal skal fortolkes kvalitativt og i kontekst, da et lavt nøgletal ikke nødvendigvis er udtryk for effektivitet

En anden del af foranalysen var at undersøge kommunernes fordele og ulemper ved benchmarking. Dette var både en del af surveyet og en del af dialogen på workshop

Benchmarking er ikke udbredt

Jf. side 25 ønsker knap 45 %, at der er et fælles benchmarkingsystem inden for ejendomsområdet. Surveyet viser også, at der kun i begrænset omfang sker systematisk intern benchmarking (mindre end 10 % af kommunerne) og endnu mindre systematisk ekstern benchmarking (4 %).

Når der sker benchmarking, er det primært, når der er et konkret behov fx ved etablering af nye projekter (51 %). 1/3-del af alle kommunerne foretager aldrig eller næsten aldrig benchmarking.

Største begrænsninger er sammenlignelighed ...

På workshop 2 blev det konkluderet, at man ønskede at foretage benchmarking. Ikke som en konkurrence, men for at lære og for at have et fælles dialoggrundlag.

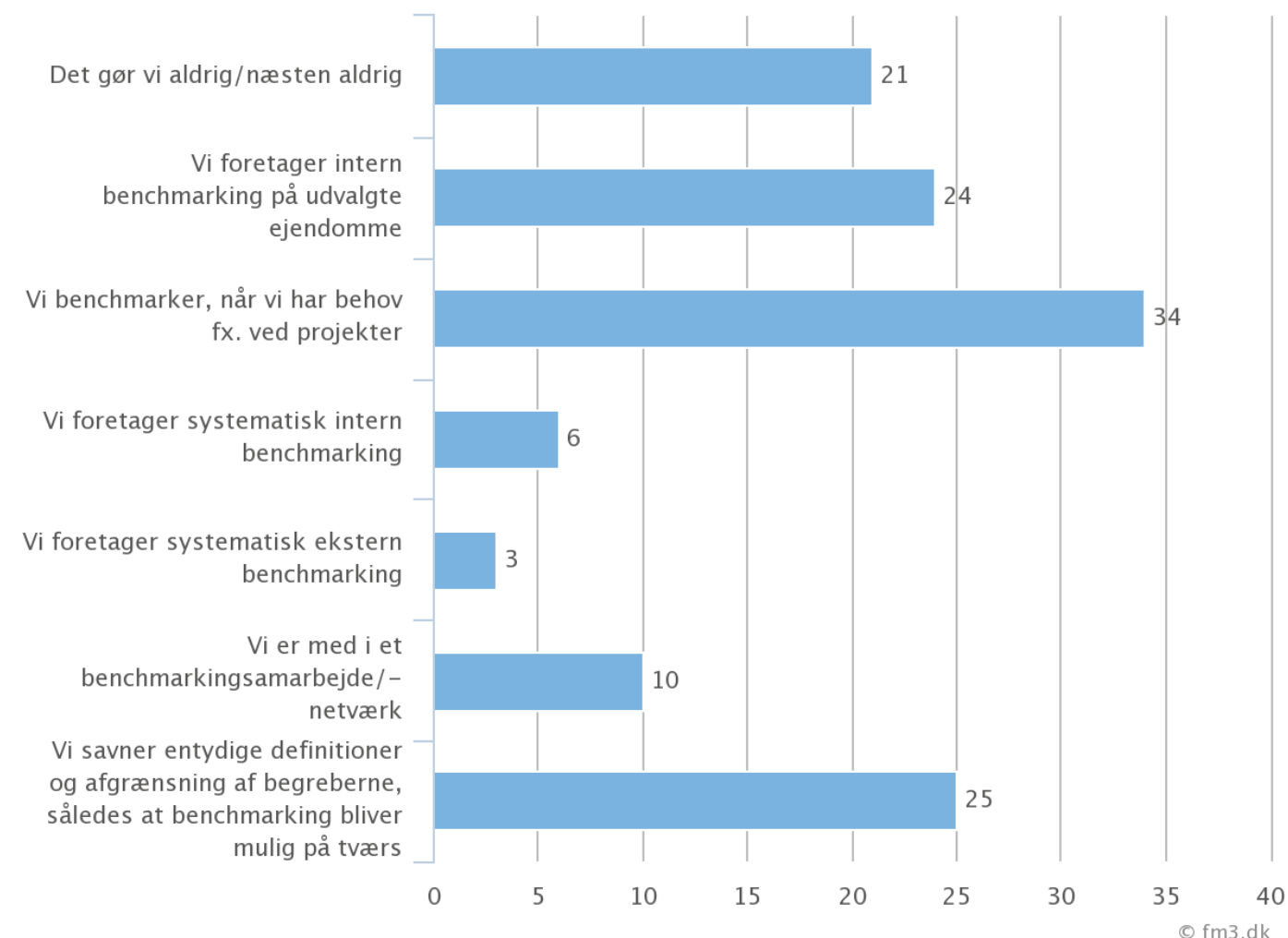
Der er allerede en del definitioner af data (især stamdata som kendt fra fx BBR), men der savnes stadig mange. Derudover bliver benchmarking begrænset af mangel på en fælles kontoplan, der gør, at sammenligningen af omkostninger, besparelser og business cases ofte bliver mere gætværk end fakta.

... og ukritisk anvendelse uden kvalitativ analyse

Som drøftet på workshop skal benchmarkingtal altid fortolkes kvalitativt og i kontekst. Refleksion over benchmarkingresultater kan give inspiration for yderligere undersøgelser og anvendes i dialog med interessenter samt til en løbende vurdering af udviklingen i både egen kommune og i forhold til andre kommuner.

Men et lavt nøgletal er ikke nødvendigvis det samme som effektivitet, da fx et lavt energiforbrug både kan være et udtryk for manglende anvendelse af bygningen som en effektiv energistyring eller et højt isoleringsniveau.

I hvilket omfang foretager I benchmarking (fx sammenligning af arealforbrug eller udgifter) af de kommunale ejendomme ?



8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

Kommunerne forventer over en bred kam store fordele med Kloge Kommunale Kvadratmeter både i forhold til besparelser, højere kvalitet af bygningerne og bedre imødekomme af brugernes behov

I surveyet ønskede vi at få kommunernes vurdering af de fordele, som de allerede havde opnået, eller som de forventede at opnå ved at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Store forventninger til reduktion i arealer uanset demografisk udvikling

Langt de fleste (85 %) forventede at udnytte bygningsmassen bedre, at reducere de årlige driftsudgifter (68 %) og at reducere efterslæbet (61 %). Der er således en stor forventning til, at ejendomsporteføljen kan reduceres.

Dette er yderligere interessant, da dette sker på tværs af alle kommuner, uanset om det er en kommune med et stigende befolkningstal eller en kommune, hvor befolkningstallet er stagnerende eller for nedadgående.

Ligeledes store forventninger til højere bygningskvalitet ...

Udover reduktion i arealer forventer en del kommuner også, at 'bygningskvaliteten bliver bedre' (55 %) gennem arbejdet med KKM2, og at man opnår 'mere tids-svarende bygninger' (49 %). Dette vil kunne ske både gennem opdatering af den eksisterende bygningsmasse såvel som gennem erstatning af udtjente bygninger med nye, moderne byggerier.

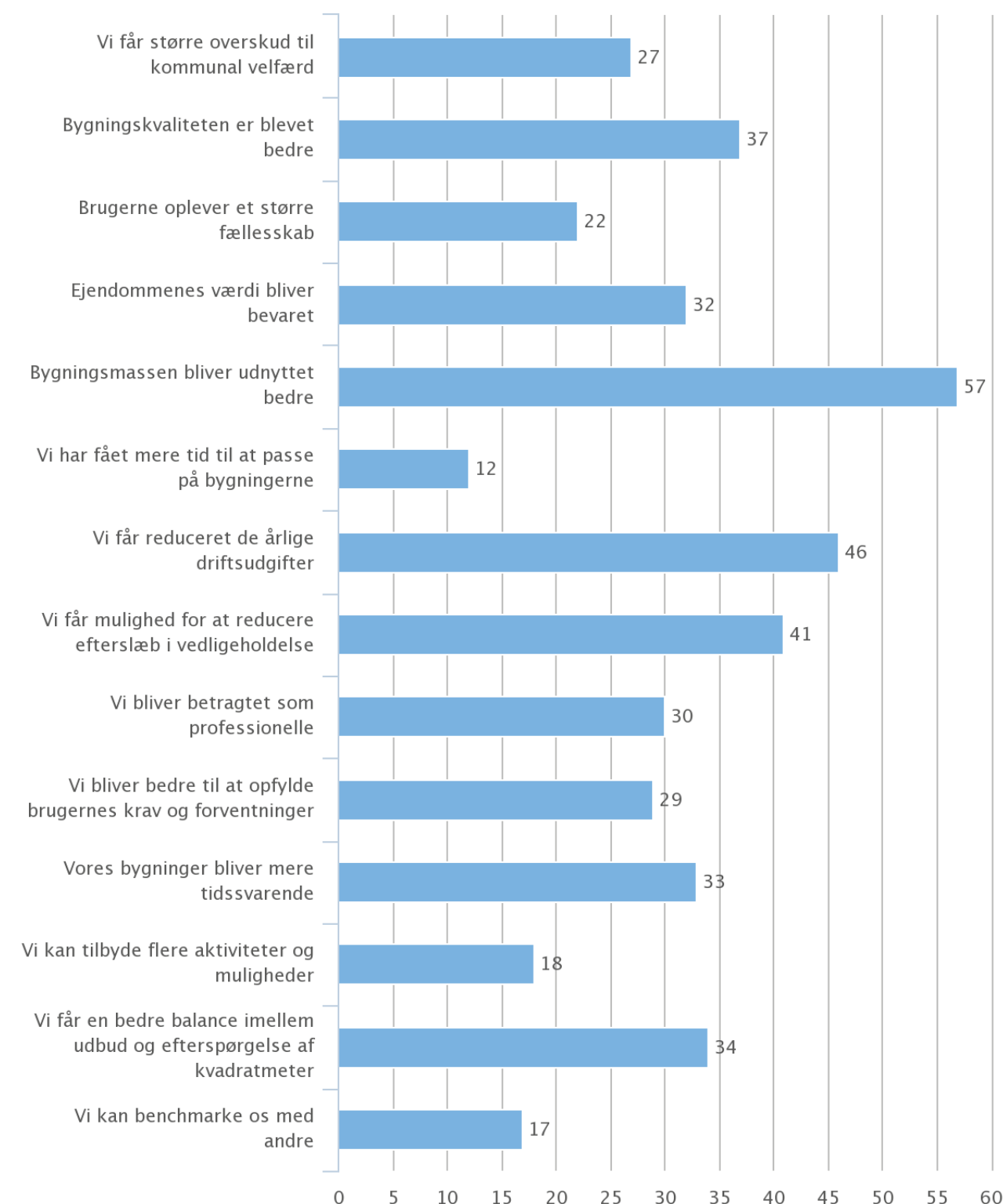
... og højere brugeranvendelse

Desuden forventer kommunerne også, at de kan 'tilbyde flere muligheder' (27 %), at 'brugere oplever et større fællesskab' (33 %), og at man i højere grad kan 'imødekomme brugernes krav og forventninger' (43 %) samt få en bedre 'balance mellem udbud og efterspørgsel af m²' (51 %).

Bedre branding for den kommunale ejendomsadministration

Endelig ser knap halvdelen, at de vil blive betragte som professionelle ved at arbejde med KKM2, dvs. de vil anvende KKM2-projekter til at udvikle kompetencer, processer og metoder, så ejendomsadministrationen får et endnu bedre professionelt brand i kommunen.

Hvilke fordele har I opnået eller, forventer I at opnå med Kloge Kvadratmeter ?



8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

Enighed om, at KKM2-projekter skaber mere velfærd for færre ressourcer, men kun få har endnu gennemført projekter på tværs af ejendomsporteføljen

For at få informationer om, i hvilket omfang kommunerne har arbejdet med KKM2, har vi både i surveyet og i de afholdte workshops spurgt ind til, hvor meget den enkelte kommune har arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter, og om der er gennemført projekter på en eller flere bygninger eller i forhold til hele porteføljen.

Knap halvdelen er begyndt på KKM2-projekter – i det små

Besvarelsene viser, at lidt over halvdelen af kommunerne ikke er begyndt at implementere projekter med baggrund i KKM2, og at lige knap 25 % enten slet ikke er begyndt eller kun lige er begyndt.

Lidt over 25 % af kommunerne svarer, at de har gennemført projekter på enkelte bygninger eller enkelte områder. Kun lidt over 10 % har gennemført Kloge Kommunale Kvadratmeter på en større del af deres ejendomsportefølje enten på en enkelte gruppe af bygninger (fx alle dagtilbud) eller på hele ejendomsporteføljen.

Udvikling af Kloge Kommunale Kvadratmeter er en løbende proces ...

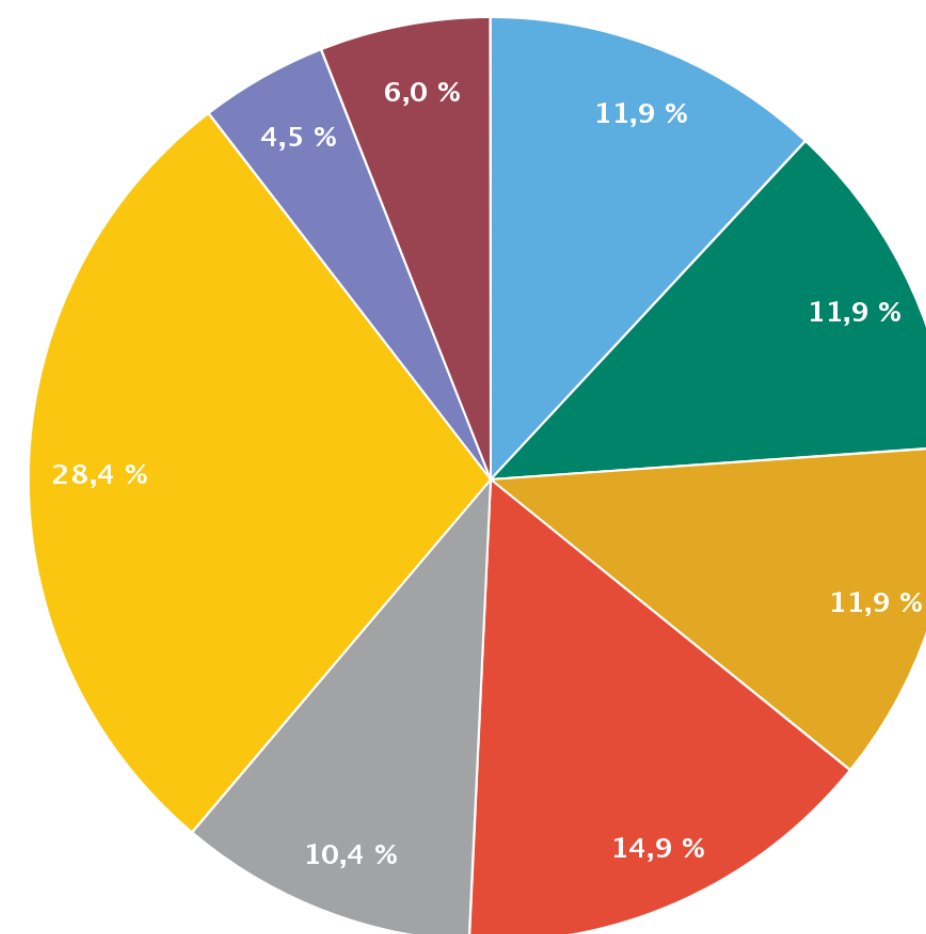
Alle workshopdeltagere var enige om, at der er en direkte sammenhæng mellem at gennemføre Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter og derigennem skabe mere velfærd for færre ressourcer.

På tværs af alle kommuner er der en oplevelse af øget efterspørgsel efter planer og konkrete initiativer til optimering af ejendomsporteføljen. Udviklingen af KKM2 betragtes af mange som en løbende proces, der bliver stadig mere og mere intensiveret med en højere og højere grad af kvalificering af beslutninger og beslutningsgrundlag på baggrund af indsamlet viden og data om bygningerne.

... med en række udfordringer og barrierer

Vi konstaterede således et stort ønske blandt alle deltagende kommuner om at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter, men også en erkendelse af at man i de fleste tilfælde lige er begyndt, og at der er en række udfordringer og barrierer for at opnå Kloge Kommunale Kvadratmeter for hele ejendomsporteføljen bl.a. med data, kompetencer, strategier samt politiske og ledelsesmæssige krav.

Hvor meget har I arbejdet med Kloge Kvadratmeter ?



- Ikke noget endnu
- Vi drøfter mulighederne lige nu
- Vi er lige begyndt
- Vi er igang med at indføre en ejendomspolitik/-strategi
- Vi er godt igang med at implementere projekter
- Vi har gennemført Kloge Kvadratmeter på enkelte områder eller enkelte projekter
- Vi har gennemført Kloge Kvadratmeter på en enkelt gruppe af bygninger
- Vi har gennemført Kloge Kvadratmeter på hele porteføljen

8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

Facilities Management-trappen for den kommunale ejendomsadministration viser både modenhedsniveau og giver anvisninger på mulige næste udviklingstrin

Som et led i afdækningen af kommunernes arbejde med Kluge Kvadratmeter er der udarbejdet en bredere ramme end blot IT for afklaring af kommunernes modenhed i forhold til at anse Facilities Management som en strategisk disciplin. Der ligger heri en forudsætning om, at jo højere modenhed i forhold til hvert tema, jo større er mulighederne for at skabe optimale rammer for velfærd i kommunen.

Fire vigtige temaer

I FM-trappen er defineret fire temaer, der er afgørende vigtige for en ejendomsadministration; "Data og IT-anvendelse", "Kobling mellem FM og velfærd", "Ledelsens fokus" og "FM kompetencer".

Fem trin på modenhedsniveau

Der er desuden defineret fem trin af modenhed fra "Teknisk Servicemedarbejderfunktion" i den ene ende af skalaen til "Leverandør af rammer for velfærd" i den anden ende.

Facilities Management-trappen beskriver kortfattet karakteristika for de forskellige trin. Bemærk, at man godt kan være 'foran' eller 'bagud' på enkelte temaer i forhold til ens aktuelle placering på FM-trappen.

Enighed om FM-trappen som vurderings- og dialogværktøj

Under den første af de afholdte workshops var der enighed om, at FM-trappen er anvendelig som et dialogværktøj til at vurdere modenhed i forhold til det strategiske sigte for FM i en kommune. Men det blev også fremført, at der inden for den enkelte kommune ofte vil være divergerende opfattelser og vurderinger af, hvor man placerer sig på trappen i forhold til de forskellige temaer.

Alt i alt anså deltagerne på afholdte workshops FM-trappen som en god ramme for en overordnet vurde-ring af og dialog om, hvor en kommune er eller ønsker at placere sig i sit arbejde med Kluge Kommunale

Kvadratmeter.
30

	TEKNISK SERVICE FUNKTION	BYGNINGS-ANSVARLIG	CENTRALT EJENDOMSCENTER	STRATEGISK SAMARBEJDS-PARTNER	LEVERANDØR AF RAMMER FOR VELFÆRD
Kobling mellem FM og Velfærd	Ingen opmærksomhed.	Enkelte er opmærksomme, men ikke struktureret.	Begyndende kobling mellem FM og velfærd.	FM indgår i drøftelsen om rammerne til velfærd.	FM understøtter velfærdsskabelse og indgår i strategier/ politikker.
Data og IT anvendelse	Telefon.	Begrænset IT-anvendelse typisk regneark (Excel). Data hos den enkelte.	Mange små systemer og de første ønsker/tanker om at samle i færre værktøjer. Datagrundlag ved at blive verificeret og centraliseret.	CAFM-værktøj ibrugtaget og begyndende 'digital adfærd'. Datagrundlag er solidt og fælles, samt opdateres løbende.	CAFM-værktøj anvendes som platform for FM-arbejdet såvel strategisk, taktisk som operationelt. CAFM er integreret med relevante systemer (fx økonomi).
Ledelsens fokus	Fokus på daglige driftsopgaver.	Fokus på drift- og vedligeholdelse.	Overblik over portefølje, projekter, bygherrerådgivning og operationelle opgaver.	Bygnings-/sektor-analyse, strategiske planer for dele af porteføljen i tværgående samarbejde.	Strategiske planer for hele porteføljens udvikling og velfærdsskabende FM-services.
Facilities Management kompetencer	Begrænset eller ingen FM.	Ad hoc FM-indsats.	Delvis systematiske retningslinjer og FM-opgaver delvist nedskrevne.	Politikker og retningslinjer er drøftet og vedtaget.	FM indgår i kulturen, og FM inddrages systematisk i arbejdet.

* FM-trappen for den kommunale ejendomsadministration er eget design inspireret af DFM-netværks FM-trappe.

8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

De kommuner, der har arbejdet mest med KKM2, placerer sig længst oppe på FM-trappen

For at afklare den generelle modenhed blandt de deltagende kommuner har vi i forbindelse med det udsendte survey samt under de afholdte workshops spurgt ind til, hvor på FM-trappen de enkelte kommuner vurderer, at de er placeret.

De fleste kommunale ejendomsadministrationer er 'Centralt Ejendomscenter'

Overordnet kan man sige, at over halvdelen af de 66 kommuner placerer sig midt på FM-trappen, dvs. de vurderer, at der hos dem er en "begyndende kobling mellem FM og velfærd". Samtidig ses, at langt størstedelen af de kommuner, der ikke placerer sig på det midterste trin, fordeler sig ligeligt mellem på den ene side at anse sig som "Bygningsansvarlig" og på den anden side at være "Strategisk samarbejdspartner".

Kun to kommuner placerer sig nederst på trappen som en "Teknisk Service funktion".

KKM2 og FM indgår næsten ikke i kommunernes strategi

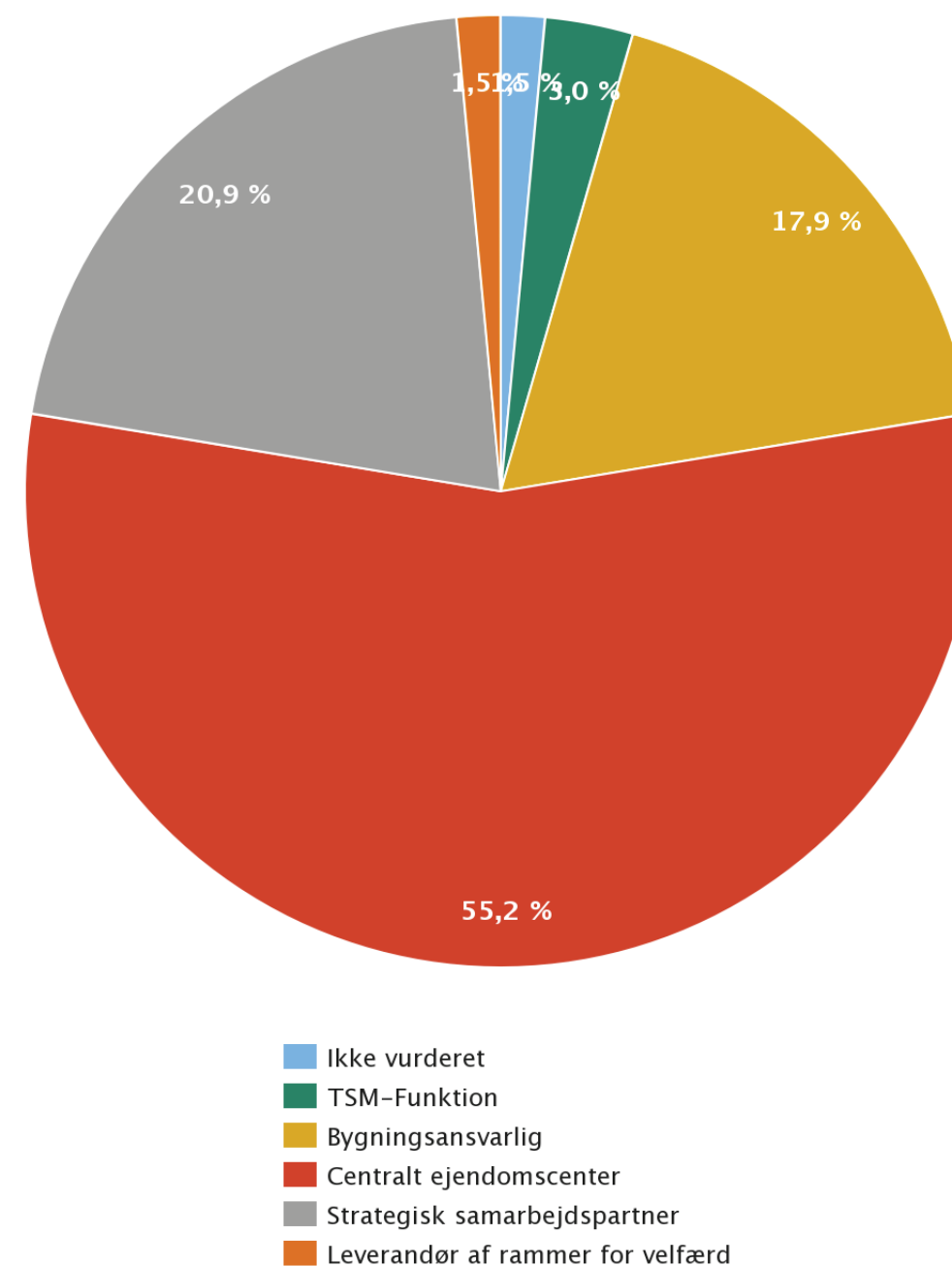
Bemærkelsesværdigt er det, at kun en enkelt kommune anser sig som "Leverandør af ramme for velfærd". Det er altså meget sjældent, at Kloge Kommunale Kvadratmeter og FM i dag anses for at "indgå i kulturen" og være "en del af kommunens strategi/politikker".

Stor sammenhæng mellem modenhed og arbejde med KKM2

Der ses en klar korrelation ved at sammenholde besvarelsen af, hvor kommunerne placerer sig på FM-trappen med den førnævnte besvarelse af, om man så også har arbejdet med Kloge Kvadratmeter i kommunen.

Generelt gælder nemlig, at af de kommuner, der endnu ikke har påbegyndt arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter eller kun drøfter mulighederne, placerer sig i den nederste halvdel af trappen. Omvendt har dem, som har gennemført Kloge Kvadratmeter på dele eller hele porteføljen, placeret sig selv i den høje ende af skalaen for modenhed med at arbejde med FM som en strategisk disciplin.

Hvor ser I, at jeres bygnings-/ejendomsfunktion er placeret på Facilities Management-trappen ?



8. KOMMUNERNES AKTUELLE ARBEJDE MED KKM2

Store økonomiske optimeringspotentialer for serviceramme og anlægsmidler med Kloge Kommunale Kvadratmeter, men ingen quick-fix da gennemførelse af Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter har lang procestid og kræver investeringer

For at kunne vurdere det økonomiske potentiale ved at arbejde med KKM2 blev kommunerne spurgt om deres resultater og erfaringer fra gennemførte projekter. Der blev i survey både spurgt til besparelser i procent af kommunens samlede porteføljeareal og i forhold til besparelser på anlægsgudgifterne for bygninger med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb.

Besparelser på servicerammen

Hvis vi ser på de kommuner, der har gennemført Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter, angiver de en besparelse på porteføljearealet på 1 % og helt op til 25 %, men med de fleste på enten 5 % eller 10 %. Den gennemsnitlige besparelse er således ca. 7,5 %. Men besparelsesmulighederne er meget forskellig fra kommune til kommune og afhængig af en række faktorer som f.eks. demografisk udvikling, historisk prioritering af anlægsmidler og ønske om kvalitetsniveauer.

Ses de 7,5 % i forhold til det samlede areal for alle kommunerne på ca. 31 mio. m² kan den samlede ejendomsportefølje skønsmæssigt reduceres med ca. 2,4 mio. m².

Bedre udnyttelse af anlægsmidlerne

Derudover vurderes det, at der kan spares store undgåede anlægsgudgifter til genopretning af bygningsmæssige efterslæb, når der gennem en arealreduktion udgår bygninger af porteføljen.

Økonomisk effekt også uden arealreduktion

Selvom man ikke reducerer antallet af kvadratmeter i porteføljen (fx hvis man er en kommune med et voksende befolkningstal) vil det have en betydelig økonomisk effekt at udnytte og anvende de eksisterende bygninger bedre.

Dels fordi en øget udnyttelse og anvendelse kun marginalt vil øge driftsudgifterne (bygningerne er i drift), og dels fordi ombygninger/reoveringer typisk kun koster 1/3-1/2-delen af anlægsgudgifterne til nyopførelse.

Enighed om stort potentiale, men ingen hurtige løsninger

På workshop blev tal og forudsætninger drøftet. Der var enighed om, at de anførte arealer og potentailer var med en stor usikkerhed, men at der under alle omstændigheder er et stort økonomisk potentiale i at gennemføre Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter, uanset om dette potentiale for nuværende ikke kan opgøres præcist.

Der var også enighed om, at ingen af disse potentialer kan opnås med et quick-fix, da gennemførelse af KKM2-projekter har lang procestid og også ofte kræver anlægsinvesteringer.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Foranalyse er bredere end det oprindelige oplæg.
Stor opbakning til besvarelse af survey og til deltagelse i workshops

Kommunernes store ejendomsportefølje og væsentlige betydning som bygningsmæssige rammer for at skabe velfærd har medført et ønske om at have kendskab til mulighederne for at kunne styre, udvikle og vedligeholde den samlede ejendomsportefølje.

Kommunernes Landsforening (KL) har derfor igangsat projektet Kloge Kommunale Kvadratmeter (KKM2) som en del af Den Fælleskommunale Digitale Handleplan. KKM2 har til formål at give anbefalinger til forbedret udnyttelse af både systemer og nye teknologier til at understøtte effektivisering af kommunernes ejendomsadministration, startende med en foranalyse, der belyser kommunernes status og brug af IT-understøttelse samt giver anbefalinger til evt. fælleskommunale indsatser inden for strategisk kommunal ejendomsadministration og ejendomsdrift.

Nærværende rapport er foranalysen, der beskriver status og behov for IT-understøttelse af den kommunale ejendomsadministration.

For at afklare behov for data og IT er det dog nødvendigt at kende *formålet* med IT-understøttelsen for Kloge Kommunale Kvadratmeter og afklare kommunernes generelle politiske og strategiske tilgang til det at arbejde med KKM2. Først når disse mål er kendt, kan det nærmere undersøges, i hvilket omfang man i dag har de fornødne IT-værktøjer til sin rådighed.

Ligeledes har vi valgt ikke kun at vurdere data og IT-understøttelse men også øvrige værktøjer, processer mv., der med fordel kan benyttes fælles på tværs af kommunerne.

Som det fremgår af afsnit 2, har foranalysen indeholdt både et survey med besvarelse fra 66 kommuner, dvs. med mere end 2/3-dele af landets kommuner samt afholdelse af to workshops med over 50 deltagere i hver fra mere end 35 kommuner.

Definition af "Kloge Kommunale Kvadratmeter" (KKM2)

Begrebet Kloge Kvadratmeter bliver defineret i afsnit 3, som arbejdet med tre dimensioner:

- Arealudnyttelse – Flere aktive, færre passive arealer
- Brugeranvendelse – Flere brugere i længere tid
- Bygningskvalitet – Højere kvalitet ift. brugernes behov

Den optimale arealudnyttelse og brugeranvendelse skal ikke kun ske på enkelte bygninger men på tværs af hele den kommunale ejendomsportefølje.

Der har både i surveyet og på begge workshops været stor enighed om, at de kommunale ejendomsadministrationer i deres arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter kan skabe mere velfærd for færre ressourcer.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Der eksisterer et stort krav fra omverden til at arbejde med KKM2

De IT-værktøjer, der anvendes, er ikke velegnet til at understøtte arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter

Kommunernes rammer for arbejde med KKM2

I afsnit 4 er der set nærmere på de politiske, ledelsesmæssige og organisatoriske rammer for arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Overordnet kan det konkluderes, at der eksisterer et stort krav fra omverden til at arbejde med KKM2. Der er store politiske og ledelsesmæssige krav til at arbejde med KKM2 og skaffe varige besparelser især fra byråd, økonomiudvalg og direktion. Der er en klar tendens til, at større økonomisk ansvar giver større incitament til at stille krav om at arbejde med KKM2.

Brugerne ønsker generelt ikke, at der arbejdes med KKM2, og hele 25 % af kommunerne er uden politiske krav eller ønsker om at se på besparelser på ejendomsområdet.

Fra direktion og ledelse er der generelt stor opbakning til at arbejde med KKM2, men mindre fra det politiske niveau. Mange brugere er indifferente, og nogle få modarbejder arbejdet med KKM2, og generelt konkluderes det, at der er behov for, at ejendomsadministrationerne bliver bedre til kommunikation og medinddragelse.

Det kan konstateres, at anlægs- og byggeopgaver overvejende varetages centralt, og at dispositionsretten til ejendomme i højere grad er decentral i forvaltningerne.

På workshop var der enighed om, at det vigtige for arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter ikke er ejerskab til ejendommene, men en tværgående ejendomsstrategi og opbakning hos forvaltningerne. Trods vigtighed i politisk og ledelsesmæssig opbakning har kun en tredjedel af kommunerne endnu en ejendoms politik eller -strategi.

En del kommuner er i gang med at udarbejde en strategi, og dette strategiarbejde drives i høj grad af ejendomsadministrationerne.

Kommunernes IT-understøttelse i arbejdet med KKM2

En hjørnesteen i foranalysen var at beskrive kommunernes nuværende brug af IT-understøttelse i den kommunale ejendomsadministration. Disse IT-værktøjer benævnes under et som CAFM (Computer Aided Facilities Management).

Generelt konkluderes det, at CAFM-værktøjerne bruges mest til drift og vedligehold og i mindre grad til at optimere ejendomsporteføljen med KKM2-projekter. Derudover er brugerne ikke fortrolige med at anvende CAFM, og mulighederne for dataudveksling mellem IT-systemerne er i mange tilfælde svært og/eller omkostningstungt.

Det mest anvendte IT-program (regneark som MS Excel) er end ikke et CAFM-værktøj, og kommunerne arbejder i høj grad med en række specialiserede IT-værktøjer fremfor de multifunktionelle CAFM-værktøjer.

Det kan ligeledes konstateres, at IT-værktøjerne bruges mest til reaktiv drift og vedligehold af bygningerne og i mindre grad proaktivt til at optimere ejendomsporteføljen med KKM2-projekter. Så mange operationelle opgaver løses med CAFM-værktøjerne, men strategiske KKM2 opgaver er underrepræsenteret.

Ejendomsadministrationerne er opmærksomme på fordelene med IT som primært anses til at være opbevaring og deling af data. Men måske udnyttes CAFM-værktøjernes muligheder for effektivisering ikke optimalt primært pga. begrænsninger i dataomfang, kompetencer og funktionaliteter i CAFM-værktøjerne.

Der er blevet påpeget en række utilstrækkeligheder i CAFM-værktøjerne, især i brugervenlighed og manglende funktionaliteter. Desuden mangler der kompetencer hos brugerne både i kommunerne, rådgivere samt hos CAFM-leverandører.

Sidst og ganske alvorligt er det svært og/eller omkostningstungt at udveksle data mellem de fleste CAFM-værktøjer både indbyrdes, men også med fx økonomi-systemer.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Der er ikke tilstrækkelig data til rådighed, hverken i omfang eller kvalitet om Kloge Kommunale Kvadratmeter
Der sker ikke en koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2 mellem kommunerne

Kommunernes data i relation til KKM2

Selv med optimale IT-værktøjer er udbyttet ikke større end kvaliteten af data. Der er en erkendelse af at der er behov for data om arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet således at beslutningerne kan underbygges af fakta.

Generelt kan det konkluderes, at der ikke er tilstrækkelig data til rådighed, hverken i omfang eller kvalitet om Kloge Kommunale Kvadratmeter, dvs. om bygningernes anvendelse, udnyttelse og kvalitet.

Datavaliditeten er generelt ikke høj, især ikke for de data, der skal bruges til KKM2.

Validiteten af arealdata og bygningstegningerne er ikke særlig høj, og der er et begrænset kendskab til rumtyper og få valide data om anvendelse.

Der er et rimeligt kendskab til bygningernes stand, men egentlig ikke nok til en komplet og dybdegående D/V-planlægning.

De kommuner, der har gennemført KKM2-projekter, har generelt en højere data-validitet, især af de projektspecifikke data, da gennemførelse af KKM2-projekter fordrer og medfører højere datavaliditet. Generelt sker der ved projekter en indsamling og kvalificering af de projektspecifikke data.

Den vigtigste barriere for indsamling af data er få ressourcer, definitioner af data og begrænsninger i IT. 80 % af kommunerne angiver, at de har få ressourcer, og der anvendes i gennemsnit kun et halvt årsværk pr. kommune til datavalidering.

Der er dog ikke kun tale om, at der er få ressourcer, men også lavt kendskab til datadefinitioner og ingen eller begrænset indsamlingssystematik.

Især objektive data om brugeranvendelse er svært tilgængelige, og der er ingen umiddelbare teknologiske løsninger på valide data om brugeranvendelse.

Kommunernes opsamling, koordinering og distribution af viden om KKM2

I afsnit 7 er den aktuelle status for anvendelse og deling af data undersøgt. Det kan generelt konkluderes, at der i dag ikke sker en koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2 mellem kommunerne.

Der er både i surveyet og på begge workshops udtrykt et ønske om en fælles data-model, som alle kender og anvender samt om at deltage i deling af viden, både i faglige netværk og i et fælles erfaringskatalog.

Langt de fleste kommuner ønsker ikke en fælles CAFM-løsning, da behovene er forskellige IT-værktøjer i forhold til den enkelte ejendomsadministrations arbejde.

Man ønsker heller ikke, at der vedtages fælles arealnormer, da dette er en del af et lokalt valgt kvalitets- og serviceniveau.

Man ønsker benchmarking, især hvis det bliver anvendt til læring og refleksion, men benchmarking inden for ejendomsadministration er ikke udbredt.

Største begrænsning ved benchmarking er sammenlignelighed pga. forskelligt data-grundlag samt en række tidligere oplevelser af ukritisk anvendelse af benchmarking-resultaterne uden kvalitativ analyse.

Benchmarkingtal skal således altid fortolkes kvalitativt og i kontekst, da et lavt nøgletal ikke nødvendigvis er udtryk for effektivitet.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Der er et stort ønske om at arbejde med KKM2, men de er ikke så langt på rejsen endnu
Store optimeringspotentialer, men der er ingen quick-fix, da gennemførelse har lang procestid

Kommunernes aktuelle arbejde med KKM2

I afsnit 8 er kommunernes aktuelle arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter beskrevet.

Der er et stort ønske blandt kommunernes ejendomsadministrationer om at arbejde med KKM2 – defineret iht. ”kuben” med tre dimensioner – men de er ikke så langt på rejsen endnu. Knap halvdelen er begyndt på KKM2-projekter i det små, og kun få har gennemført KKM2 på en større del af deres ejendomsportefølje.

Kommunernes ejendomsadministrationer forventer over en bred kam store fordele med Kloge Kommunale Kvadratmeter. Der er således forventninger om besparelser som følge af reduktion i arealer uanset demografisk udvikling og ligeledes store forventninger om højere kvalitet af bygningerne og bedre imødekomme af brugernes behov.

Mange ser også arbejdet med KKM2 som en mulighed for at skabe et bedre brand for den kommunale ejendomsadministration.

Der er enighed om, at KKM2-projekter skaber mere velfærd for færre ressourcer, men kun få har gennemført projekter på tværs af ejendomsporteføljen. Arbejdet med Kloge Kommunale Kvadratmeter anses som en løbende proces med en række udfordringer og barrierer.

Facilities Management-trappen for den kommunale ejendomsadministration med fire vigtige temaer som en ejendomsadministration skal beherske og fem trin viser både modenhedsniveau og giver anvisninger på mulige næste udviklingstrin.

Der er bred enighed om FM-trappen som vurderings- og dialogværktøj. De fleste kommunale ejendomsadministrationer vurderer selv, at de er på midterste trin ‘Centralt Ejendomscenter’. Det kan konstateres, at de kommuner, der har arbejdet mest med KKM2, placerer sig længst oppe på FM-trappen.

I rapporten anføres, at der er et stort besparelses potentiale både for servicerammen og på anlægsmidlerne ved at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter, men der er ingen quick-fix, da gennemførelse af Kloge Kommunale Kvadratmeter-projekter har lang procestid og kræver investeringer.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Behovet er ikke mere IT og nye teknologier, men en fælles datamodel og fælles kontoplan

Behov for netværk, digitalt videnscenter samt online case- og erfaringskatalog

ANBEFALINGER

Som det fremgår af rapporten, er der jf. både survey og de afholdte workshops et stort potentiale med at arbejde med Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Vi møder i vores daglige arbejde en række engagerede og dygtige medarbejdere i den kommunale ejendomsadministration, der gør en stor og målrettet indsats for at bevare værdien af den kommunale ejendomsportefølje og forbedre de bygningsmæssige rammer for den kommunale velfærdsproduktion.

Vi har nedenfor samlet de anbefalinger, der har krystalliseret sig i arbejdet med surveyet og workshops.

Fælles datamodel som fundament for arbejdet

Den største barrier for en højere effektivitet og bedre styring lige nu er ikke mere IT og nye teknologier, men behovet for et fælles, ensartet datafundament, så man har en fælles forståelsesramme.

Datafundamentet skal indeholde en fælles datamodel for relevante data om:

- Arealer for at kunne udnytte arealerne bedre
- Anvendelse for at kunne sikre en øget anvendelse af bygningerne
- Bygningskvaliteterne for at højne kvaliteten i forhold til behovet

Med en fælles datamodel med veldefineret indhold og afgrænsninger er det muligt at skabe et bedre beslutningsgrundlag, at træffe beslutninger baseret på fakta og i langt højere grad arbejde professionelt med at udvikle ejendomsporteføljen og skabe Kloge Kommunale Kvadratmeter.

Ovenstående datamodel skal være tilgængelig for alle ('open source').

Ensartet kontoplan og konteringsvejledning

Selv med en vedtaget datamodel er det ikke muligt at foretage meningsfyldt benchmarking uden en ensartet kontoplan og konteringsvejledning på tværs af kommunerne. En fælles kontoplan vil gøre benchmarking nemmere, hurtigere og betydeligt mere præcis og relevant end i dag.

Netværk og Videndeling

De kommunale ejendomsadministrationer er på en udviklingsrejse. Nogle er nået langt, andre er knap begyndt. Til inspiration, læring og kompetenceudvikling på tværs af kommunerne bør der etableres:

- Netværk for udvikling af Kloge Kommunale Kvadratmeter
- Benchmarkingdatabase med KKM2-nøgletal
- "KKM2-wiki", dvs. et fælles digitalt videnscenter, hvor alle informationer om udvikling og arbejde med ejendomsporteføljer (kommunalt som privat) samles et sted
- Et online case- og erfaringskatalog om gennemførte KKM2-projekter

Der findes i dag allerede en række netværk både i KL- og KTC-regi, ligesom der er en række lokale netværk med forskellige temaer. Gennem etablering af et KKM2-netværk (fx i KL-regi) sættes der fokus på den strategiske vigtige opgave.

Der findes også en række analyser, artikler, kurser og kursusmateriale samt enkelte bøger om udvikling af Kloge Kvadratmeter. Men dette findes ikke et centralt sted. Det foreslås derfor at etablere en "KKM2-wiki" (tænk wikipedia) fx i KL-regi, der kan samle og sørge for redigering af indhold.

Der findes ligeledes i dag enkelte cases fx i KL- og KORA-regi om KKM2-projekter. Men disse er ikke samlet, ikke i et søgbart format (fx efter type) og ikke med de samme informationer om fx ressourceforbrug, interessenter, besparelspotentialer eller forbedringer af arealudnyttelse, bygningskvalitet og brugeranvendelse.

9. KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Krav til CAFM-leverandørerne om fri databevægelighed

Ønskeseddel til kommunalpolitikere og -direktioner om strategiske pejlemærker og opbakning til eksekvering

Krav til CAFM-leverandørerne

Med en fælles datamodel bliver der et meget bedre grundlag for effektivisering og IT-understøttelse, men det forudsætter også, at CAFM-leverandørerne kan leve op til deres rolle.

Der bør derfor stilles krav til CAFM-leverandørerne om fri databevægelighed:

- Web-services til indlæsning og udlæsning af data, der som minimum dækker datamodellen
- Standard, at dataejerskab er hos kunden
- Nem datamigration ved leverandørskift

Ønsker til kommunalpolitikere og -direktioner

I en gennemsnitskommune med 300.000 m² kommunale ejendomme er der store værdier både materielt og immaterielt, og et stort potentiale for, at disse bygninger kan være en del af rammen for den kommunale velfærdsproduktion. Men porteføljen er ikke selvstyrende, og udvikling og implementering af Kloge Kommunale Kvadratmeter kommer ikke af sig selv. Der er for ejendomsadministrationerne behov for pejlemærker og opbakning.

Ønskesedlen til kommunalpolitikere og -direktioner er derfor:

- Få udarbejdet og vedtaget en ejendoms politik og porteføljestrategi
- Skab en administrativ enhed, hvor der er kompetencer og mandat til at arbejde med KKM2
- Forvent ikke quick-fix, men stil realistisk mål og krav til porteføljens udvikling

Afrunding

I tilblivelsen af denne rapport har det været en fornøjelse at arbejde sammen med en række engagerede, inspirerende og kompetente personer både i KL og fra de kommunale ejendomsadministrationer fra et stort antal kommuner.

Fortolkninger og analyser er foretaget efter bedste evne på baggrund af det foreliggende grundlag og evt. fejl, mangler og udeladelser er vores ansvar.

Marts 2018

Ole Grunnet, Valcon

Preben Gramstrup, fm3.dk

KKM2 – DISPOSITION

Arbejdet med ejendomsporteføljen er delvist centraliseret, men beslutningerne er i nogen grad decentral

Politiske og ledelsesmæssige store krav til at arbejde med KKM2 og skaffe varige besparelser

Kun en tredjedel af kommunerne har en ejendoms politik eller -strategi

CAFM-værktøjerne bruges mest til planlægning af drift og vedligehold

De IT-værktøjer, der anvendes, bruges mest til operationel drift og vedligehold

De IT-værktøjer, der anvendes, er ikke gearet til KKM2, og brugerne er ikke superbrugere

Omfang og validiteten af data er for fleste områder lav, især de data der skal bruges til KKM2

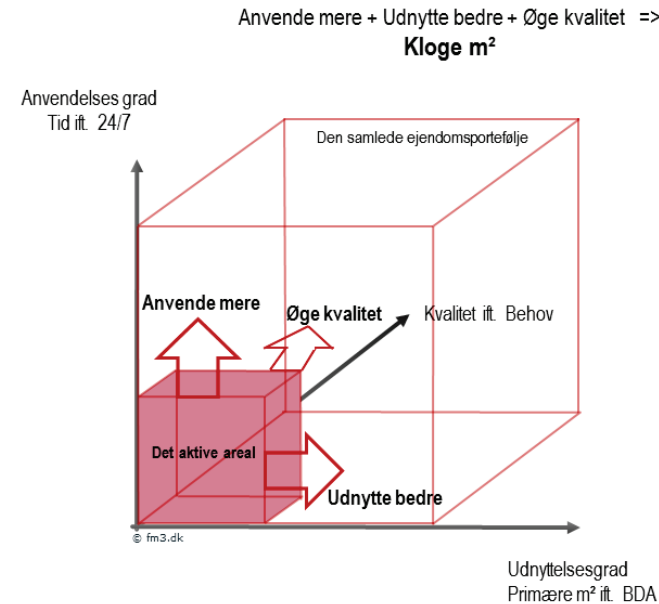
Der er en erkendelse af et behov for data om udnyttelse og anvendelse, men disse er svært tilgængelige

De vigtigste barrierer for indsamling af data er få ressourcer, definitioner af data og begrænsninger i IT

1. Der eksisterer et krav fra omverden til at arbejde med KKM2

2. Nuværende IT-værktøjer slår ikke til

3. Der er ikke tilstrækkelig KKM2-data til rådighed, dvs. om bygningernes anvendelse, udnyttelse og kvalitet



Der er et stort ønske blandt kommunerne om at arbejde med KKM2 – defineret iht. "kuben" – men de er ikke så langt på rejsen endnu.

De kommuner, der har arbejdet mest med KKM2, placerer sig længst oppe på FM-trappen

Stort potentiale

Der sker ikke systematisk benchmarking, og der efterspørges normer for dataanvendelse (findes dog allerede i stort omfang)

WS2 bekræftede et ønske om fælles datamodel og ens kontoplaner

Der efterspørges mulighed for fælles benchmarking og faglige netværk

4. Der sker ikke i dag koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2 mellem kommunerne

Projektet anbefaler et sæt fælles datamodeller, et benchmarkingsamarbejde, et vidensdelingsnetværk samt etablering af et fælles digitalt videnscenter (wiki-KKM2) og et fælles erfaringskatalog