

Foranalyse af Kloge Kommunale Kvadratmeter giver fem anbefalinger

Implementér en **fælles kommunal datamodel, opret et digitalt videnscenter og få opbakning fra den politiske og administrative ledelse**. Det er blot nogle af de anbefalinger, foranalysen af Kloge Kommunale Kvadratmeter opstiller for det videre arbejde med kommunernes fremtidige ejendomsforvaltning. Der er potentiale for mere velfærd for færre ressourcer, men det kræver en indsats.



TEKST /
KRISTOFFER SLOTTVED
Konsulent, KL

PREBEN GRAMSTRUP
Indehaver,
fm3 driftsherrerådgivning
- Facilities Management

Samlet set forvalter de danske kommuner en ejendomsportefølje til en værdi på mere end 200 milliarder kroner. Derfor har administrationen af de mange kvadratmeter afgørende betydning for kommunernes økonomi og de fysiske rammer for vores fælles velfærd. I 2016 lancerede KL 'Den fælleskommunale digitaliseringsstrategi og handlingsplan 2016 -2020', som ved at udstikke de overordnede retningslinjer for kommunernes fælles digitaliseringsarbejde skal understøtte kommunernes anvendelse af IT og digitale løsninger. Kloge Kommunale Kvadratmeter (KKM2) er en del af strategien og fokuserer på forvaltningen af kommunernes ejendomme.

KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER

Målet med KKM2 er at frembringe anbefalinger til en forbedret udnyttelse af digitale systemer

og nye teknologier til at understøtte effektiviseringen af kommunernes ejendomsadministration. Når kommunale ejendomsadministrationer arbejder med bygningsoptimering, sker det traditionelt set med udgangspunkt i data om bygningernes arealer. Men arealdata alene skaber ikke et tilstrækkeligt grundlag for optimal ejendomsforvaltning, derfor fokuserer KKM2 simultant på tre dimensioner:

Arealudnyttelse forholder sig til udnyttelsesgraden af de eksisterende kvadratmeter og angiver, hvor stor en del af bygningernes arealer anvendes til primære formål og hermed er aktive. Her er målet at øge af andelen af aktive kvadratmeter, få færre uudnyttede arealer og gerne reducere det samlede bruttoareal.

Brugeranvendelse forholder sig til anvendelsesgraden, der øges gennem anvendelse af flere brugere i længere tid af døgnet.

I modsætning til de to første kvantitative dimensioner baserer **bygningens kvalitet** sig i højere grad på kvalitative vurderinger omkring fx mulighed for multifunktionalitet, fleksibilitet, indeklima samt beliggenhed og disse parametres indflydelse på velfærdsproduktionen.

Rationalet er, at kommunerne ved at kortlægge og sammenholde data for de tre dimensioner får et helhedsperspektiv at træffe beslutninger om ejendomsporteføljen ud fra.

De tre dimensioner gælder ikke blot for den enkelte bygning, men skal ses på tværs af den enkelte kommunes ejendomsportefølje - endda muligvis på tværs af kommunegrænser? Rationalet er, at der er mulighed for at skabe KKM2 på tværs af bygningerne via integration, fællesskab og deling. Den største gevinst opstår ved en sammensmeltning af funktioner, ligesom der er et optimeringspotentiale i at dele fællesarealer og anvende faciliteter på tværs af bygninger, institutioner og forvaltninger.

66 KOMMUNER BESVARER SPØRGESKEMA

KL har igangsat en foranalyse af KKM2, som er gennemført af fm3 og Valcon og publiceret i foråret 2018. Foranalysen gik blandt andet ud på at identificere og

meter nger

redegøre for kommunernes nuværende anvendelse af IT til den kommunale ejendomsadministration og undersøge behovet for yderligere IT-understøttelse, kommunernes databehov, vidensopsamling og -koordinering for at implementere KKM2 i landets kommuner. Indsamlingsarbejdets første skridt var en survey, hvor repræsentanter for 66 kommuner besvarede et digitalt spørgeskema med 45 spørgsmål vedrørende ejendomsadministration, IT-anvendelse og deres

generelle holdning til initiativet omkring KKM2. For at komme et spadestik dybere og kvalificere besvarelsenerne blev alle, der besvarede spørgeskemaerne, inviteret til opfølgende workshops i henholdsvis København og Odense. Fremmødet på over 50 deltagere fra mere end 1/3 af landets kommuner vidner om, at der er stor interesse for, hvordan initiativet kan føre til optimeret ejendomsforvaltning.

FORANALYSENS FEM ANBEFALINGER

Besvarelsenerne og de efterfølgende workshops indikerer, at der er et stort potentiale for optimering af kommunernes ejendomsforvaltning ved at implementere målsætningerne i KKM2. Som en positiv sidegevinst bekræfter arbejdet med foranalysen, at der ude i de kommunale ejendomsadministrationer er engagerede og kvalificerede medarbejdere, der dagligt arbejder for at bevare værdien af de kommunale ejendomsporteføljer og forbedre de fysiske rammer for den kommunale velfærdsproduktion. Men der er også en række

udfordringer, som blandt andet skyldes, at der i dag ikke foregår en systematisk, koordineret opsamling og vidensdeling omkring arbejdet med KKM2 mellem kommunerne. Derfor munder foranalysen ud i fem anbefalinger til det videre arbejde - det handler blandt andet om en fælleskommunal indsats, vidensdeling og formidling.

De fem anbefalinger fra foranalysen af KKM2 er:

Fællesdatamodel

Der er behov for en fælles kommunal datamodel med et fælles, ensartet datafundament, som resulterer i en fælles forståelsesramme. Datamodellen skal indeholde relevante data om arealer, anvendelse og bygningskvalitet.

Ensartet kontoplan og konteringsvejledning

Der er behov for en fælles kontoplan og konteringsvejledning

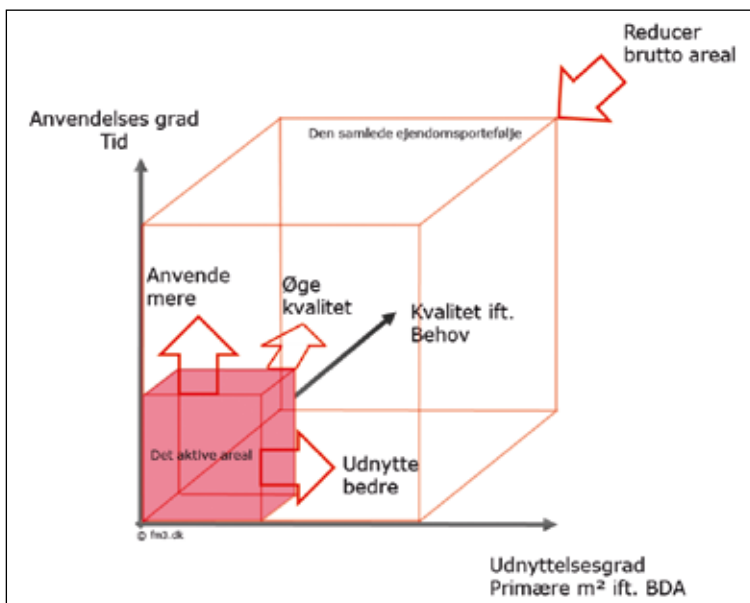


LEVERANDØR AF RAMMER FOR VELFÆRD

STRATEGISK SAMARBEJDS-PARTNER

	TMS FUNKTION	BYGNINGS-ANSVARLIG	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. 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 driftopgaver	Fokus på drift- og vedligeholdelse	Overblik over portefølje, projekter, byggherrerådgivning og operationelle opgaver	Bygnings/sectoranalyse, strategiske planer for dele af porteføljen i tværgående samarbejde	Strategiske planer for hele porteføljens udvikling og velfærdsskabende FM-services
FM kompetencer	Begrænset eller ingen FM	Ad hos FM indsats	Delvis systematiske retningslinjer og FM opgaver delvis nedskrevne	Politikker og retningslinjer er drøftet og vedtaget	FM indgår i kulturen og FM inddrages systematisk i arbejdet

Facilities Management trappen definerer fire temaer, som er vigtige for ejendomsadministration: FM-kompetencer, Ledelsens fokus, Data og IT-anvendelse samt Kobling mellem FM og velfærd.



➔ på tværs af kommunerne for at gøre benchmarking nemmere, mere præcis og mere relevant, end det er tilfældet i dag.

Opret et netværk og et fælles digitalt videnscenter

Der bør oprettes et netværk for udvikling og implementering af Kloge Kommunale Kvadratmeter i landets kommuner. Derudover anbefales det at oprette et KKM2-wiki i form af digitalt videnscenter, der samler alle informationer fra offentligt såvel som privat regi om udvikling og arbejde med ejendomsporteføljer. Som en del af dette bør der oprettes en benchmarkingdatabase med nøgletal fra KKM2 og etableres et on-line case- og erfaringskatalog.

Stil krav til CAFM-leverandørerne

En fælles datamodel er fundamentet for effektiv-

FORANALYSE AF KLOGE KOMMUNALE KVADRATMETER

Kloge Kommunale Kvadratmeter (KKM2) er en del af KLs 'Den fælleskommunale digitaliseringsstrategi og handlingsplan 2016 -2020', der udstikker de overordnede retningslinjer for kommunernes fælles digitaliseringsarbejde. KKM2 fokuserer på arealoptimering af kommunernes ejendomme. Valcon og fm3 har udarbejdet en foranalyse, hvor repræsentanter for 66 kommuner besvarede et digitalt spørgeskema med 45 spørgsmål vedrørende ejendomsadministration, IT-anvendelse og deres generelle holdning til initiativet omkring KKM2. Alle der besvarede spørgeskemaerne blev inviteret til opfølgende workshops i henholdsvis København og Odense. Foranalysen munder ud i fem anbefalinger for det videre arbejde med KKM2 og kan downloades fra www.kkm2.dk.

sering og IT-understøttelse. Det forudsætter dog at CAFM-leverandørerne lever op til deres roller. Derfor skal der stilles krav om fri databevægelighed, der også sikrer kommunerne ejerskab til data, hvilket gør det lettere at eventuelt skifte leverandør.

Behov for opbakning fra kommunalpolitikere og direktioner

Den succesfulde implementering af Kloge Kommunale Kvadratmeter kræver opbakning og pejlemærker fra kommunalpolitikere og -direktionen. Den forudsætter fokus og engagement fra ledelserne, og det gælder om at få udarbejdet og vedtaget en ejendomsporteføljestrategi samt etablere en administrativ enhed med kompetencer og mandat til at arbejde strategisk med KKM2.

FACILITIES MANAGEMENT TRAPPEN

Som et led i afdækningen af kommunernes arbejde med KKM2 blev Facilities Management trappen videreudviklet som ramme for at afklare kommunernes modenhed i forhold til at anvende Facilities Management som strategisk disciplin. Trappen definerer fire temaer, som er vigtige for ejendomsadministration: FM-kompetencer, Ledelsens fokus, Data og IT-anvendelse samt Kobling mellem FM og velfærd. Disse temaer holdes op mod fem trin, der strækker sig fra Teknisk service til Leverandør af rammer for velfærd. KKM2 undersøgelsen viser, at jo højere placering på FM-trappen, desto større muligheder er der for at skabe optimale rammer for velfærd.

POTENTIALER, MEN INTET QUICK-FIX

Gevinsterne ved KKM2 kommer både til udtryk via reduktionen af antallet af kvadratmeter, kommunerne råder over, og afspejler sig i besparelser på anlægsgifterne og ved at indhente et vedligeholdsmæssigt efterslæb. Som en del af spørgeskemaet blev kommuner, der allerede har implementeret principperne i KKM2, bedt om at oplyse besparelserne på deres porteføljearealer. Tallene er afhængige af mange parametre og varierer derfor meget, men i gennemsnit har de kommuner, der arbejder med arealoptimering, kunne reducere eller har en målsætning om at reducere deres arealbehov med 5-10 pct. Da kommunerne samlet set råder over ca. 31 millioner kvadratmeter ejendomme, kan kommunernes samlede ejendomsportefølje skønsmæssigt reduceres med 7,5 pct. svarende til ca. 2,4 millioner kvadratmeter. Potentialet ligger forude, men der er intet quick-fix - derimod angiver foranalysen en række tiltag, der bør arbejdes videre med på et strategisk og taktisk niveau i kommunerne, hvis potentialet skal forløses.

CASEMATERIALE FÆRDIG FØR SOMMERFERIEN

Som led i moderniserings- og effektiviseringsprogrammet (MEP) har KL og Finansministeriet iværksat en undersøgelse, som skal fokusere på dataunderstøttelse og konkrete redskaber til at understøtte beslutninger herunder en indsamling af cases, der belyser, hvordan kommunerne konkret arbejder med KKM2. Dette foretages i et samarbejde mellem MUUSMANN A/S og fm3, og udarbejdelsen af rapport med case-baseret inspirationsmateriale forventes afsluttet inden sommerferien. ●