

Effektiv kvalitet i Københavns Ejendomme

DFM 26. januar 2006



KØBENHAVNS KOMMUNE
Kultur- og Fritidsforvaltningen

Hvad er formålet med ejendomsenheden?

- Betjene kunderne bedre (billigere)
- Udnytte stordriftsfordele, mulighed for tværgående udbud
- Ensartet administration
- Bedre udnyttelse af faglig ekspertise
- Ensartet anvendelse af IT
- Overblik over kommunens aktiver



Mission

At skabe gode fysiske rammer for alle kommunens aktiviteter på forretningsvilkår.

Vision

Manifestere KEjd som en aktiv og professionel sparringspartner på ejendomsområdet i Københavns Kommune.



Husk historien

Hvor er verden på vej ?

-

Hvor er kunderne på vej hen ?

- Færre midler på arealer og mere på teknologi.

-



Mega trends - fremtidsforskningsinstituttet

Større variation i indretning

Bygningen betragtes som dynamisk ramme

Man vælger selv, hvor man vil arbejde

Mental og fysisk fleksibilitet

Mere tværgående samarbejde

Arbejdsmiljøet vil ændre sig fra fagligt til tværfagligt

Medarbejdernes fag-profil ændre sig

-Fra faglig til tværfaglig



Mega trends - fremtidsforskningsinstituttet

Livsfase-tænkning

Merværdi i videndeling

Virksomhederne tager ansvar for krop og sjæl



Portefølje

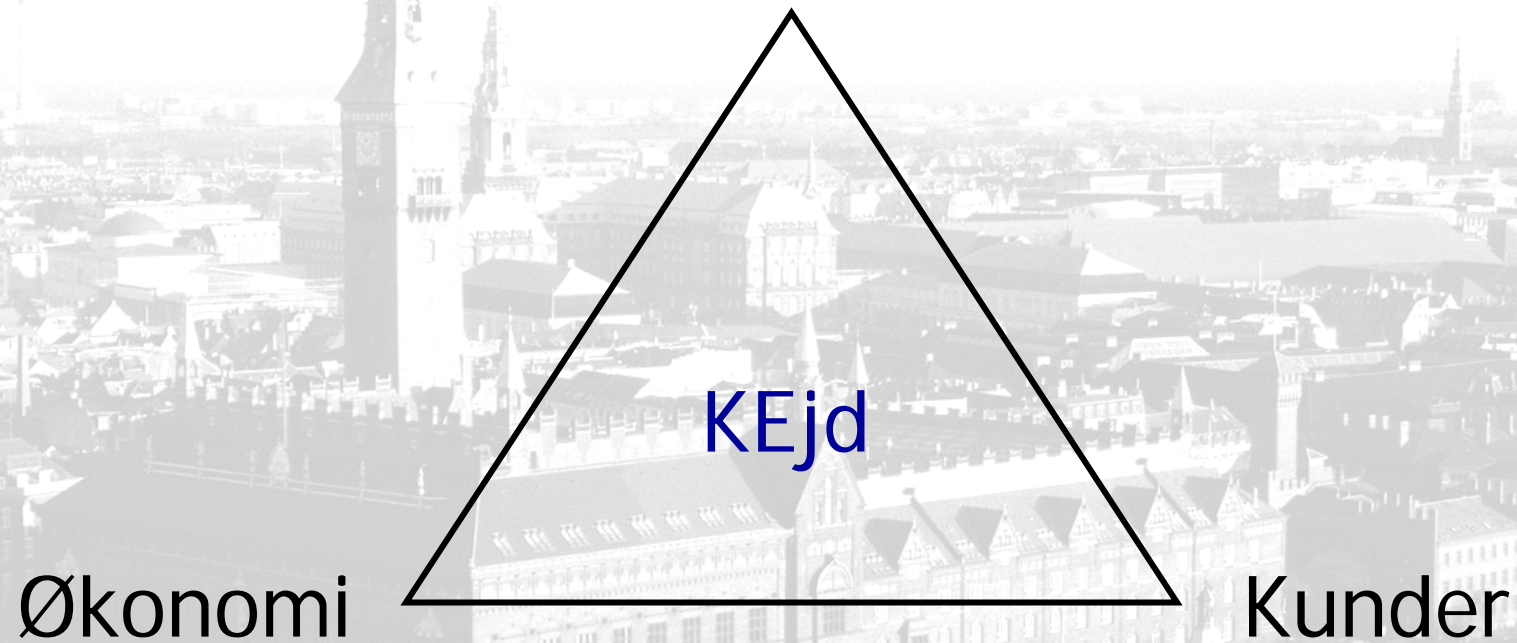
KEjd

Økonomi

Kunder



Portefølje



Porteføljen :

780 ejendomme

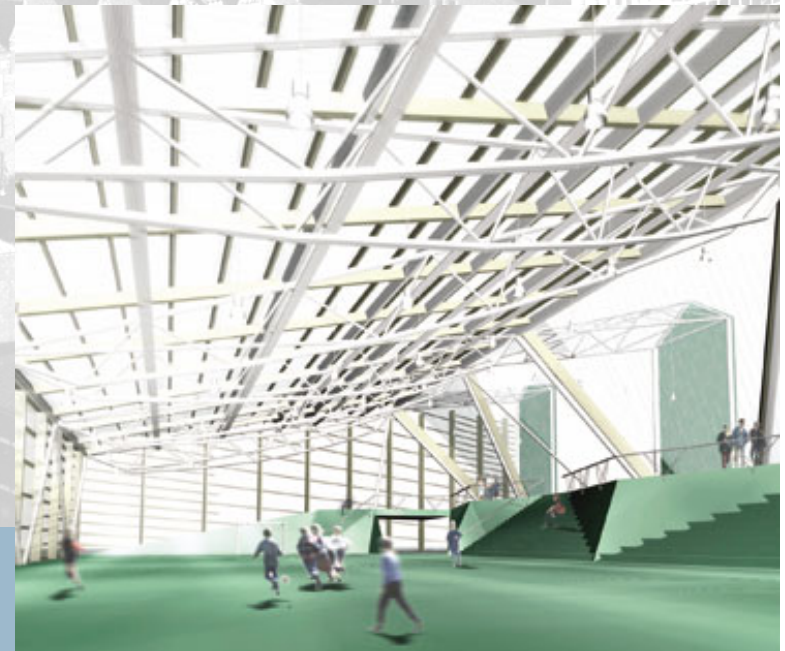
Ca. 700 lejemål

480 selvejende institutioner

2.500.000 m²

Offentlig vurdering 14 mia.

52 Idrætsanlæg



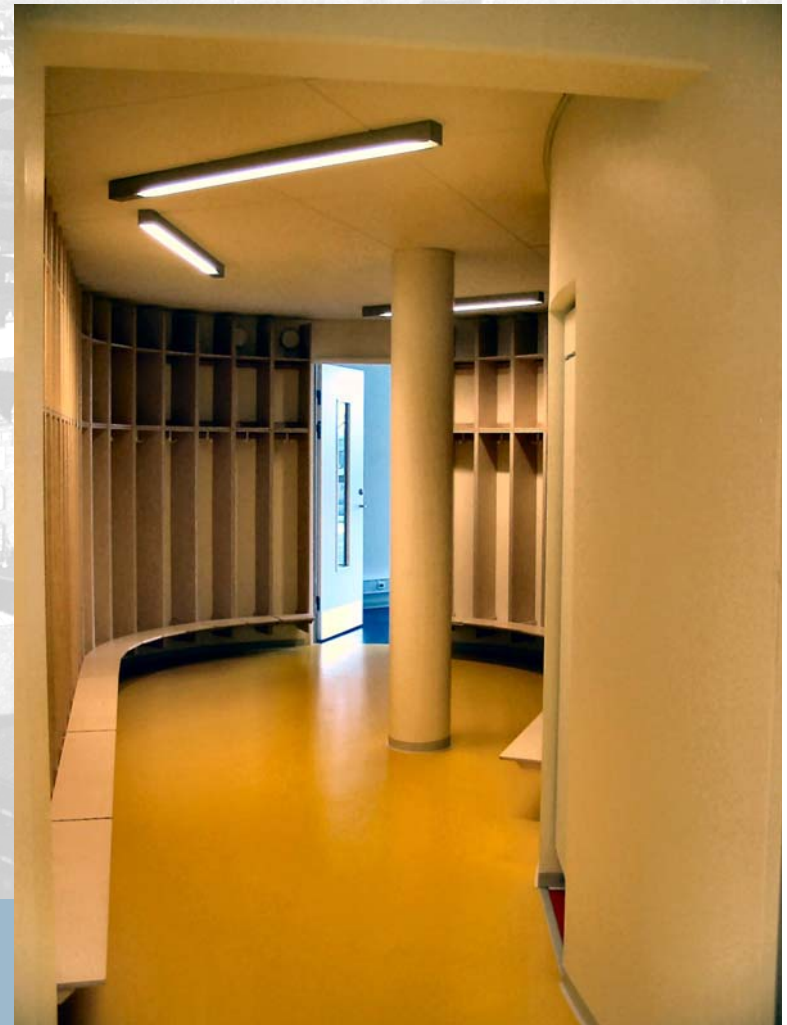
Porteføljen :

- Administrationsbygninger
- Kulturbygninger
- Biblioteker
- Brandstationer
- Tekniske bygninger
- Institutioner, skoler, fritidshjem
- Diverse arealer



"Porteføljestrategi"

- Alle bygninger registreret i Caretaker
- Masterplan for de centrale enheder
- Lokalcentre og borgerindgange
- Rækkefølgeplan for Idrætsanlæg



Portefølje

KEjd

Økonomi

Kunder



Kejd`s Resultatkontrakt

Målepunkter :

- Standardlejekontrakter på alle ejendomme
- Ejendomsadministrationssystem implementeret
- Tomgang max. 5 %
- Kundetilfredshed
- Dokumenteret effektivisering (vedligehold)
- 30% af porteføljen har en plan på bygningsniveau
- Serviceaftaler på driftsområdet
- OPP – analyse 5 projekter
- Manual for anlægsprojekter



Københavns Ejendommers overordnede økonomi

Jura & Udlejning:

Lejeindtægter på ca. 1 mia. kr.

Byggeri:

Gennemførelse af bygge- og anlægsprojekter
for ca. 5 - 600 mio. kr. årligt
Idrætsanlæg for 250 mill.

Vedligeholdelse:

Årligt budget på ca. 280 mio. kr.
Idrætsanlæg 90 mill.

Rengøring:

Årlig omsætning på ca. 75 mio. kr.

Drift

Årlig omsætning på ca 90 mio. kr.

Administrationsbudget

ca. 70 mio. kr.

Vedligeholdelsesbehov- og budget

2006-2015

- Registret behov 2006-2015 = 3,6 milliarder
- Budget i perioden 2006-2015 = 1,8 milliarder
- Behov for ekstra bevilling i perioden 2006-2015 på 2 milliarder

2006

- Behov i 2006 = 1,2 milliard
- Budget i 2006 = 282 mio. kr.
- Efterslæb i 2006 = 900 mio.



Udbudsstrategi i 2006 - og frem

- Enkelte projekter
- Klumpudbud
- Servicepartnerskaber
- Rammeaftaler
- OPP - projekter

- Optioner på længere sigt

Strategien færdig 1.2.2006



Portefølje

KEjd

Økonomi

Kunder



Kunder

Flytte fokus fra bygning til kunden

- Kundeportal implementeret 1.1.2007
- "Kundens kunde" Besøg hos bestiller
- Koordinering af ydelserne – én indgang?
- Accept af huslejemodellen – på kort og på lang sigt
- Kunderne har selv lavet det, vi skal lave

- Ejeren – det politiske system
- Økonomiforvaltningen

- BRAND – det starter indefra



Portefølje

Kejd

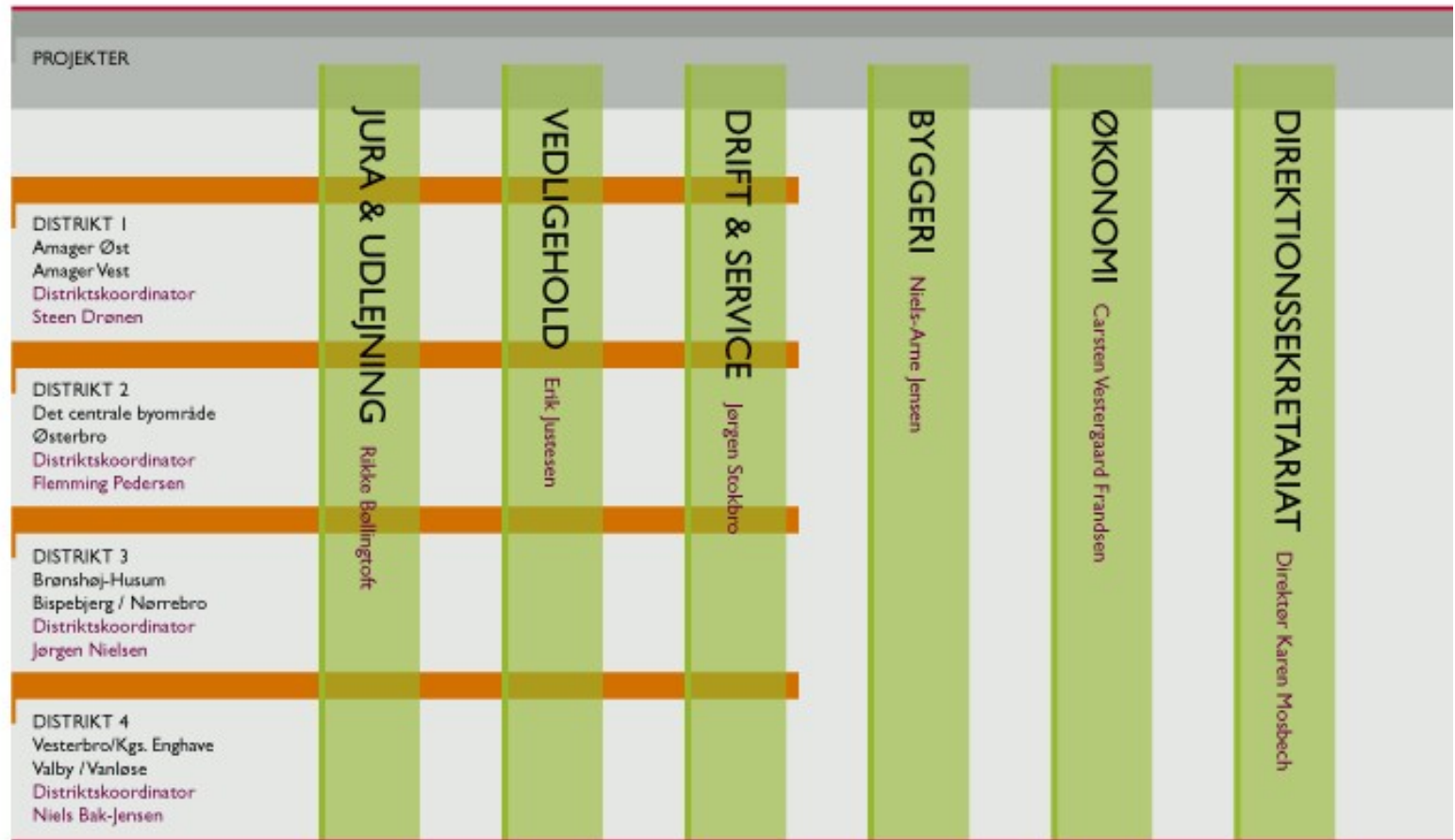
Økonomi

Kunder



ORGANSATIONS DIAGRAM

KØBENHAVNS
EJENDOMME
2006



UDVIKLINGSTRIN

KØBENHAVNS
EJENDOMME
2006



Fokus på	Bygningen	Kunden	Dialog med kunden	Udvikling af porteføljen	Udvikling af markedet og branchen
Økonomisk	Udgifter	Indtægter	Optimering	Merværdi for kunden	Partnerskaber
Organisations kultur	Drift Individuel optimering	Samarbejde På tværs	Videndeling	Videndeling med kunder	Uddannelse og forskning



MISSION

SKABE GODE FYSISKE RAMMER
FOR ALLE KOMMUNENS AKTIVITETER

VISION

MANIFESTERE OS SOM EN AKTIV OG PROFFESIONEL SPARRINGSPARTNER
PÅ EJENDOMSOMRÅDET KØBENHAVNS KOMMUNE

BALANCED SCORE CARD

KØBENHAVNS EJENDOMME

2006



STRATEGISKE TEAMER

OPTIMERE VEDLIGEHOLDELSESINDSATSEN

KUNDEORIENTERING

OVERBLIK OVER
EJENDOMSPORTEFØLGEN

TILFREDSSTILENDE
ØKONOMISK RESULTAT

KNÆKKE EFTERSLÆBS-
KURVEN PÅ VEDLIGE-
HOLDELSE

PROFFESIONELLE
BESLUTNINGSOPLÆG

PROFFESIONELLE LØS-
NINGER AF FORVALT-
NINGSOPGAVER

EJER

DRIFT UDEN SVIGT

SYNLIGGØRE
RESULTATER

SAMARBEJDSPARTNER
MED KUNDEN

ÅBENHED OG GENNEM-
SIGTIGHED INTERNT OG
EKSTERNT I EN DIGITAL
FORVALTNING

KUNDER

PROFFESIONALISERE VED-
LIGEHOLDELESEN AF DEN
EJEDE EJENDOMSPORTE-
FØLGE

OVERHOLDE DEADLINES
OG BUDGET PÅ AN-
LÆGSSAGER SAMT HAVE
TILFREDSE KUNDER

GOD SAGSBEHANDLING
OMKRING HUSLEJEADMI-
NISTRATION

INTERNE
ARBEJDSPROCESSER

PROFFESIONELLE OG
KUNDEORIENTEREDE
ARBEJDSPROCEDURER

KOMPETENTE
MEDARBEJDERE

ATTRAKTIV
ARBEJDSPLADS

ADGANG TIL
RELEVANT VIDEN

LÆRING OG VÆKST

Fælles værdier

– det vigtigste fælles ledelsesværktøj

- Åbenhed
 - Respekt
 - Engagement
-
- Glæden ved succes er større end angsten for fiasko
 - Vi skal lave verdens mest avancerede arbejdsplads



De vigtigste kodeord :

Kreativitet og idèrigdom

- Kreativitet i bred forstand





Arbejdspladser



Projekt



Chill out



Chill out



Velkomst



Change management



Møde



Café



Funktionsdiagram Københavns Kommune 14.12.2005



Hans Nansens Gård 24. januar 2006

Se skoven **og** træerne !

