

KTC ÅRSMØDE `12



Ejendomsdrift Udvikling i stedet for afvikling

**Bent Michael Nielsen
Chefrådgiver Facilities Management**

KTC ÅRSMØDE '12



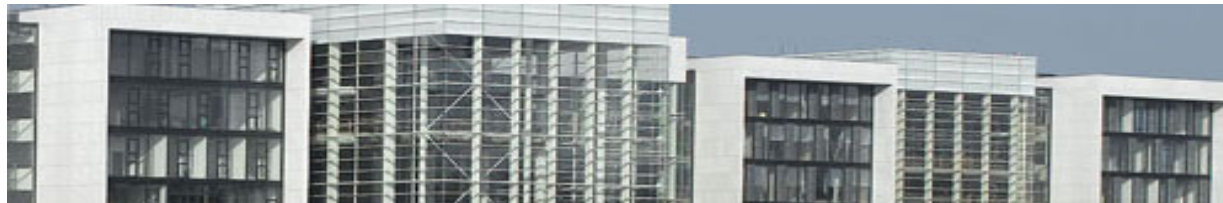
Artikel i Teknik & Miljø (Stads og Havneingeniøren)
Udvikling i stedet for afvikling



KTC ÅRSMØDE `12



Optimeret og udviklende ejendomsdrift og –service i offentligt og privat regi



KTC ÅRSMØDE `12



Bent Michael Nielsen

Kort CV

- 1969 – 1973** Civilingeniørstuderende Danmarks Tekniske Universitet
- 1974 – 1976** Projekteringsingeniør Kvaener Engineering (Norge)
- 1977 – 1980** Installationsentreprenør Poul Damgaards Ingeniørforretning
- 1981 – 2002** Bygherreingeniør Hørsholm Kommune Teknisk Forvaltning
- 2000 sommer** Bygherreingeniør Nuuk Kommune (Grønland)
- 2003 – 2009** Bygherrerådgiver Drift og service Grontmij (Carl Bro)
- 2010 – 2012** Bygherrerådgiver Drift og service Orbicon (Hedeselskabet)

KTC ÅRSMØDE `12



Bent Michael Nielsen

1981 – 2002 Bygherreingeniør Hørsholm Kommune Teknisk Forvaltning

Succeskriterier:

Glade levende individer

- **25.000 borger**
- **2.500 ansatte**
- **15 politikere**
- **30 heste**

KTC ÅRSMØDE `12



Udvikling i stedet for afvikling

Der er et stort potentiale gemt i de kommunale bygninger, Ved at systematisere og kvalificere brugen af systemer til drift og service, er det muligt at spare penge og hæve serviceniveauet. Men mange steder bliver al den tilgængelige information slet ikke brugt til noget.

KTC ÅRSMØDE `12



Udfordringer

Kommunerne bliver udfordret af borgernes forventninger om mere og bedre service og samfundets forventninger om effektivisering og digitalisering. De økonomiske midler, der er til rådighed i den offentlige sektor, skal bruges til en mangfoldighed af opgaver, og derfor er det relevant at forandre fokus fra at reducere og bespare til at optimere og udvikle.

KTC ÅRSMØDE `12



Aktivere den eksisterende viden

CTS-anlæg (Central Tilstands- og Styringskontrol)

- Anlæggene er ofte ikke rigtigt sat op
- Driftspersonale er ofte ikke rigtigt klædt på
- Besparelser på 10 – 15 % er ikke ualmindeligt
- Der kan opnås optimering af forbrug og indeklima



KTC ÅRSMØDE `12



Aktivere den eksisterende viden

IT baserede drift og service programmer

Drift

Vedligehold

Forsyning

Renhold

Fælles drift

Faste ejendomsudgifter

Service

Projekter/entrepriser

EDB

Sikkerhed og vagt

Arbejds miljø

Kantine

Reception

Intern post

Kontorservice



Aktivere den eksisterende viden

IT baserede drift og service programmer

- Overblik over samtlige økonomiske forbrug til drift og service
- Organisering
- Opsætning af IT system
- Indlæggelse af data/informationer
- Samlet økonomi
- Planlægning og udførelse af aktiviteter
- Løbende opfølgning
- Høste besparelser og yde en bedre service



KTC ÅRSMØDE `12



Aktivere den eksisterende viden

IT baserede drift og service programmer

- Til brug for alle interessenter
 - Teknikeren
 - Økonomiansvarlig
 - Direktøren



KTC ÅRSMØDE `12



Bips – det digitale byggeri

Det digitale byggeri

- Bips – Byggeri, informationsteknologi, produktivitet og samarbejde
- Det digitale værktøjsrum for byggeri og anlæg
- Effektivisere byggeriets processer og løfte kvaliteten fra byggeprogram til drift og service



KTC ÅRSMØDE `12



Bips – det digitale byggeri

Fokus områder

- Dansk bygge klassifikation (DKB)
- Projektweb
- Digital bygningsmodeller
- Digital udbud
- Digital aflevering



KTC ÅRSMØDE `12



Stort potentiale

Dansk Facilities Management Netværk

- **Udvikle drift og service af ejendomme**
- **Udbrede og udveksle viden om Facilities Management**
- **Fremme samspillet mellem praksis, uddannelse og forskning**
- **Være bindeled til den internationale udvikling på området**



Stort potentiale

Definition af Facilities Management

- **Koordineret styring af alle former for fysisk og teknologisk støtte til virksomheders primære arbejdsprocesser:**
 - **Ejendomme og lokaler** - Køb, salg, leje, vedligehold, lokalet disponering, møblering, klima, renhold, affald og sikkerhed
 - **Informationsteknologi** - Computerudstyr – hardware og software, telefonanlæg, kopiring, bibliotek
 - **Interne services** - Post, kantine, reception, vagt/sikring, transport, rejser



KTC ÅRSMØDE `12



Stort potentiale

Erfaringer fra DFM Netværk og Bips

- Optimering og udvikling
- 50.000 indbyggere – 500.000 kommunale etage kvadratmeter
- 800 kr. pr etage kvadratmeter – 40 mio. kr. årligt til drift og service
- 10 % besparelse (optimering og udvikling) – 4 mio. kr. årligt



KTC ÅRSMØDE `12



Bedre service

”Glade brugere” i den kommunale verden

- Politikere
- Forvaltningsledere
- Afdelingsledere
- Medarbejdere
- Tekniske serviceledere og medarbejdere
- Daglige brugere
- Fritidsbrugere
- O.s.v.



KTC ÅRSMØDE `12



Bedre service

Målene er at tilfredsstill

- Arkitektur
- Funktion
- Indeklima
- Udeklima
- Bæredygtighed
- Mindst mulig forbrug af økonomiske midler til
 - Anlæg
 - Drift
 - Service



Bedre service

Proces med klare mål samt effektiv drift, service og opfølgning

- **Succeskriterier:** Opstilling af klare mål for blandt andet besparelser, drift og service standarder, brugertilfredshed og miljøforhold
- **Planlægning:** Organisering af drift og service, udarbejdelse af rapporter og aftaler, prioritering og administration af opgaverne
- **Udførelse:** Løbende drift, service og risikostyring i forbindelse med f.eks. tekniske funktioner og optimering af forsikringer m.v.
- **Opfølgning:** Udarbejdelse af årlige resultatrapporter, der giver overblik over processen. Budget kontra realiseret på nøgleområder



KTC ÅRSMØDE `12



Tak for jeres opmærksomhed