HEDENSTED KOMMUNE

Notatark

Sagsnr. 82.20.00-P20-21-19

HEDENSTED KOMMUNE

Politik og mål for de kommunale ejendomme – en analyse

Færre m² - bedre anvendt

December 2019

1 FÆRRE M² - BEDRE ANVENDT

1.1 Politik og mål for de kommunale ejendomme

Kommunens behov for lokaler og bygninger er under stadig forandring. Den demografiske udvikling medfører løbende ændringer i befolkningens alderssammensætning og dermed i anvendelsen af de kommunale ejendomme. Samfundsudviklingen betyder også nye ønsker til offentlige bygninger, f.eks. kulturelle samlingssteder og ændrede idrætsfaciliteter. Udviklingen stiller nye krav til kommunens ejendomsportefølje og ejendomsstrategi.

Overordnet set skal en ny ejendomsstrategi bl.a. understøtte bosætningsstrategien fx ved at skabe attraktive lokalmiljøer og understøttelse af aktiviteter for borgerne som set i Ølholm. Der skal ved udvikling af strategier og politikker for de forskellige kerneområder medtages overvejelser om konsekvenser for ejendomsporteføljen.

Når konkrete ejendomsprojekter opstår bør borgere og lokalråd inddrages i realiseringen af disse. Der kan gennem informative ideoplæg skabes grundlag for en kvalificeret dialog inden for det enkelte projekts økonomiske rammer og målsætninger.

På Byrådets dialogmøde den 12. august 2019 blev "Kloge kvadratmeter" (KKM2) præsenteret med afsæt i nøgletal for Hedensted Kommune. Figur 1 illustrerer KKM2. Oplægget indeholdt en række anbefalinger for den fremtidige udvikling af ejendomsporteføljen i Hedensted Kommune. Anbefalingerne kan sammenfattes til følgende fire mål og politikker for de kommunalt anvendte arealer:

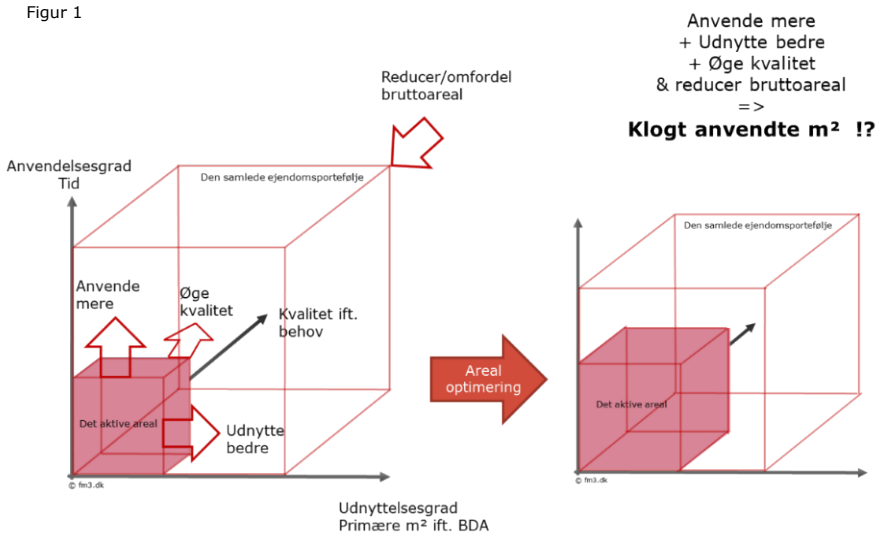
1. Det aktive areal for de kommunale aktiviteter til borgerne skal *udvides*, mens *"tomgangsarealet"* (det samlede bruttoareal) skal *nedbringes*, så de ressourcer der er til rådighed anvendes bedre.

2. Der skal være en større grad af fællesskab, hvor flere aktiviteter på tværs af sektorer og velfærdsområder samarbejder om pladsen frem for, at hver aktivitet har "hegn om sit eget".

3. Ejendomsporteføljen skal bidrage til at understøtte bosætningspolitikken og tilpasses den demografiske udvikling: 'Ikke for meget – ikke for lidt'.

4. Ejendomsporteføljen skal betragtes som et fælles aktiv, hvis værdi ikke må forringes.

Figur 1



2 ANALYSE AF EJENDOMSPORTEFØLJEN

Der igangsættes et analysearbejde af ejendomsporteføljen. Analysen skal identificere og dokumentere den nuværende ejendomsportefølje, holde resultatet op imod den demografiske udvikling i kommunen og synliggøre de fremtidsscenarier, der udspringer af analysen. Resultaterne præsenteres efterfølgende til politisk behandling og beslutning.

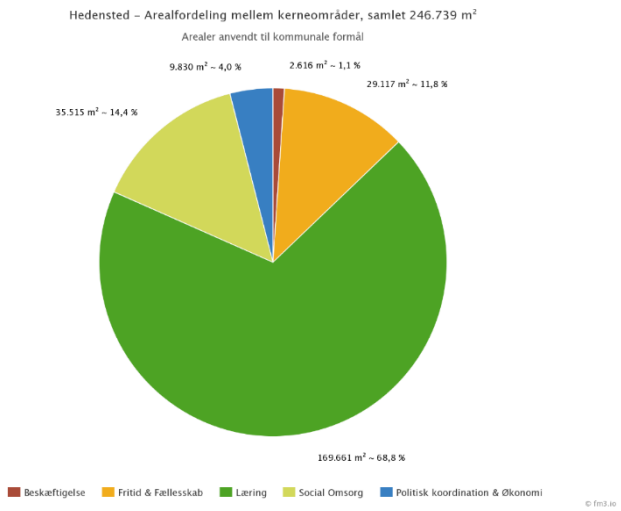
For at skabe et klart beslutningsgrundlag skal der i analysefasen arbejdes med følgende:

1. Analyse af bygningsmassen
2. Fremtidsscenarier for ejendomsporteføljen
3. Tidsplan, proces, organisering og økonomi
4. Den videre beslutningsproces

2.1 Analyse af bygningsmassen

Hedensted Kommune ejer ca. 186.000 m² og anvender ca. 247.000 m² til kommunale formål. Fordelingen mellem de enkelte kerneområder fremgår af nedenstående figur 2.

Figur 2

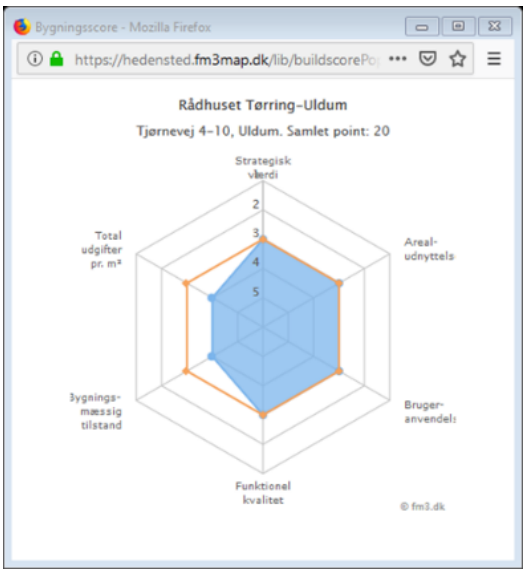


Med udgangspunkt i en bygningsscoremodel laves en grundig analyse af ejendomsporteføljen. Hver bygning gennemgås og der gives en værdi mellem 1 og 5 for følgende parametre:

- Arealudnyttelse: Udnyttelse af bygningen – passer bygningen til brugernes behov.
- Brugeranvendelse: Antal brugere, antal timer i døgnet bygningen anvendes.
- Funktionel kvalitet: Er bygningen godt indrettet til brugerne.
- Bygningsmæssig tilstand: Kvalitet, vedligeholdelse, kommende renoveringer, restlevetid.
- Total udgift/kvm: Hvad koster det at holde bygningen i drift.
- Strategisk værdi: Kan bygningen f.eks. anvendes til andet formål og/eller af flere brugere.

Som et samlet overblik får hver bygning en bedømmelse i f.eks. i form af scoringsmodellen i figur 3. Som udgangspunkt gælder at jo større "det blå areal" er - jo bedre fungerer bygningen. Desuden samles data om bygninger i et IT system, hvor de løbende vedligeholdes og løbende kan visualiseres fra. Analysen vil dermed identificere og dokumentere den nuværende ejendomsportefølje, så der løbende kan præsenteres et fuldt ajourført overblik over ejede og lejede bygninger.

Figur 3



2.2 Fremtidsscenarier

Der vil i de kommende 6 - 7 år ske en ændring i demografien, jf. de seneste befolknings-prognoser. Antal børn og unge vil falde, medens der kommer flere ældre til. Samtidig viser prognoserne faldende befolkningstal i flere byer, medens nogle få byer viser markant stigende tal. Fremtidsscenarierne for ejendomsporteføljen skal forholde sig til dette samtidig med, at der holdes fokus på at understøtte Strategi 2022's pejlemærke om Øget Vækst mest muligt.

Ovenævnte analyse af ejendomsporteføljen holdes op imod de demografiske tal. Hvordan vil scoringen af en bygning f.eks. se ud, når den sammenholdes med prognoserne for 2027. Hvordan udvikler det "blå areal" sig, bliver det større eller mindre frem mod 2027.

Antallet af ældre stiger frem mod 2027. Indenfor plejecentre og seniorområdet er kommunen derfor også i fuld gang med at planlægge opførelse af nye plejecentre. Imidlertid sker det uden hensyntagen til om andre bygninger i samme periode kan udvikles til at kunne anvendes til løsning af denne opgave. Men da denne viden pt. ikke kendes, planlægges der heller ikke på tværs af de kommunale sektorer. Fremadrettet er det vigtigt, at få den proces koordineret, så alle relevante faktorer inddrages i beslutningsprocessen.

Der skal med baggrund i analysen af bygningsmassen og den demografiske udvikling udarbejdes forskellige scenarier for ejendomsporteføljen og med konkrete muligheder og konsekvenser ved forskellige valg. Arbejdet med bygningsscoren 2020/2027 og scenarierne bliver samlet i en præsentation, der forelægges til politisk behandling primo 2021.

2.3 Tidsplan, proces, organisering og økonomi

Ejendomsområdets arbejde er i dag operationelt og taktisk mht. drift af ejendommene, særligt med fokus på udvendig vedligeholdelse, energiledelse og bygherrerollen ifm. nybyggeri, renovering og ombygninger.

Arbejdet med at finde data, analysere og udarbejde det strategiske overblik og muligheder i ejendomsporteføljen er et ret omfattende arbejde, der skønsmæssigt vil tage 1½ årsværk. Det er ikke muligt at gennemføre ovenstående analysearbejde uden ekstra ressourcer.

For at skabe en funktion, der fremadrettet kan arbejde med udvikling af ejendomsporteføljen, vil det derfor kræve yderligere ressourcer til det nuværende team. Det umiddelbare optimale scenarie er at tilføre kompetencer/ressourcer på følgende områder:

- fokus på ejendomsporteføljens strategiske udnyttelse
- dataunderstøttelse og opbygning (tegninger, arealernes anvendelse, økonomi mv.) til arbejdet med drift, byggeri og porteføljestyring
- vurdering af vedligeholdelsesbehovet af de enkelte bygninger

Analysen af ejendomsporteføljen fordrer et grundigt arbejde, hvor hver bygning gennemgås for en lang række data, som f.eks. antal brugere, udgifter til forbrug, vedligeholdelse osv. I praksis forventes dette klaret ved en kombination af etablering af systemunderstøttelse, konsulenthjælp og projektansættelse. Det skønnes, at dette vil koste 1,0 mio. kr. og kan færdiggøres med udgangen af 2020. Arbejdet med dataindsamlingen og ejendomsporteføljen forankres i afdelingen for Ejendom, Data og Koordinering under Fritid og Fællesskab.

For at få en vellykket proces vil der i øvrigt være brug for sparring og samarbejde med de relevante kerneområder, f.eks. området for Læring. Ejendom, Data og Koordinering vil tage initiativ til at etablere et samarbejdsfora.

2.4 Den videre beslutningsproces.

Der foreslås følgende proces og tidsplan:

December 2019:	Igangsætning af analysen af ejendomsporteføljen inkl. fremskrivning til 2027. Bevilling af 1 mio. kr. til denne del af projektet.
Hele 2020:	Analysearbejde pågår. Kommuneledelsen og PKØ får en statusorientering juni 2020 og i november 2020.
Januar 2021:	Analysen behandles af kommuneledelsen.
Februar 2021:	Resultaterne af arbejdet med bygningsscoren 2020/2027, overblikket over ejendomsporteføljen og scenarierne forelægges til politisk behandling primo 2021. Der træffes på den baggrund politisk beslutning om det videre arbejde med ejendomsporteføljen og "Kloge kvadratmeter" i Hedensted Kommune.