

Norrdjurs Kommune

Indledende analyse af den kommunale ejendomsportefølje

August 2024

1. Indledning

Ejendomsporteføljen i Norrdjurs Kommune udgør samlet ca. 325.000 m², hvoraf ca. 50.000 m² er boliger.

Ejendomsporteføljen danner rammen om de kommunale velfærdsopgaver, som børnepasning, ældrepleje, uddannelse, kultur/fritidsaktiviteter og administration for kommunens 36.773 borgere (primo 2024). Derudover anvendes de kommunale bygninger til foreningsdrevne og selvorganiserede aktiviteter.

Ny-opførelsesværdien for hele ejendomsporteføljen er skønnet til ca. kr. 5-5½ milliarder.

De fysiske rammer og deres tilstand, er afgørende for løsningen af velfærdsopgaverne samt trivsel og sundhed for brugerne af bygningerne. Samtidig udgør de et væsentligt økonomiske aktiv.

Til brug for en belysning af mulighederne for en optimering af ejendomsporteføljen, fx gennem frigørelse af overflødige arealer, er der i nærværende notat:

- en indledende potentialeanalyse baseret på overordnede data/nøgletal
- et oplæg til en bygningsscoremodel, der sikrer mulighed for sammenlignelighed af meget forskelligartede bygninger, ud fra de samme parametre

Potentialeanalysen afdækker om der er muligheder for en reduktion af kommunalt anvendte arealer. På baggrund af bygningsscoremodellen, for samtlige bygninger, kan opstilles en prioriteret liste over top-10% og bund-10%, som kan danne grundlag for beslutninger om fx reduktion af arealer og andre forbedringer.

2. Potentialeanalyse

2.1 Overordnet nøgletal

Indledende i potentialeanalysen opgøres nøgletallet for det samlede antal kommunale arealer pr. borger. Med ca. 275.000 m² og 36.773 borgere, er nøgletallet: $275.000/36.773 = 7,5$ m² pr. borger.

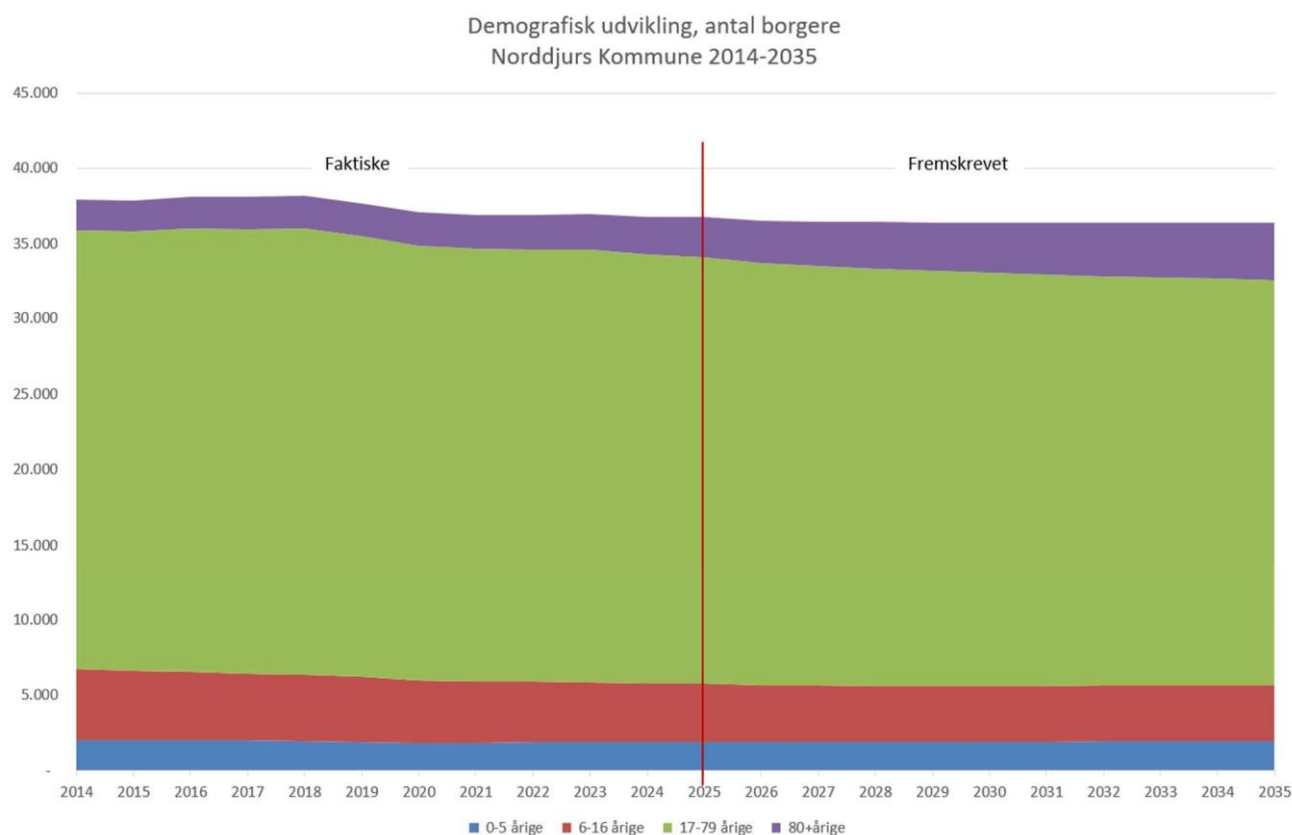
I Danmark er gennemsnittet for antal kommunale m² pr. borger ca. 5,3 m². Det betyder at der umiddelbart (såfremt data er opgjort ens) er en forskel på 2,2 m² pr. borger mellem gennemsnittet i Norrdjurs Kommune og gennemsnittet på landsplan.

Hvis Norrdjurs Kommunes arealforbrug skulle være som landsgennemsnittet, ville det svare til ca. 195.000 m², dvs. ca. 80.000 m² færre end den nuværende portefølje. Ved en reduktion på 80.000 m² vil der være et betydeligt potentiale for en årlig driftsbesparelse.

2.2 Demografisk udvikling

Den demografiske udvikling i kommunen giver mulighed for at vurdere mulige og potentielt nødvendige forandringer i de forskellige bygningstyper.

På baggrund af data fra Danmarks Statistik om den faktiske- og forventede demografiske udvikling, for Norddjurs Kommune for perioden 2014 til 2035, ser det således ud:



Samlet set er der en reduktion på 4 % i det samlede antal borgere i kommunen i perioden, fra 37.925 i år 2014 til forventet 36.396 i år 2035.

Kigges der nærmere på aldersfordelingen blandt borgerne, er der betydelige forskelle og forskydninger mellem 2014 og 2035.

	Faktisk 2014	Faktisk 2024	Ændring % 2014-2024	Forventet 2035	Ændring % 2014-2035
Borgere i alt	37.924	37.924	- 3 %	36.396	- 4 %
0-5 årige	2.046	1.895	- 7½ %	1.968	- 4 %
6-16 årige	4.687	3.933	- 16 %	3.718	- 21 %
17-79 årige	29.129	28.443	- 2½ %	26.912	- 7½ %
80+ årige	2.063	2.502	+ 21%	3.798	+ 84%

Kilde: Statistikbanken tabel By2 og FRKM124

Der sker således nogle store forskydninger i de forskellige aldersgrupper. Flere af disse er allerede sket fra 2014 til 2024, hvor der fx er blevet ca. 16% færre borgere i skolealderen (6-16-årige) og ca. 7½ % færre 0-5-årige (daginstitutionsalderen).

2.3 Anvendt areal for forskellige bygningstyper

Opgøres det aktuelt anvendte areal for forskellige bygningstyper haves følgende overordnede tal for Kommunens samlede bygningsareal anvendes til forskellige formål:

- Skole & Dagtilbud anvender ca. 129.500 m² til samlet 4.390 børn/unge, hvilket svarer til 29,5 m² pr. bruger. Dette er væsentligt over landsgennemsnittet på ca. 18 m² pr. bruger. Der formodes således at være muligheder for forbedring af arealudnyttelsen.
- Administrationen anvender ca. 17.700 m² til ca. 490 arbejdspladser eller ca. 36 m² pr. arbejdsplads, hvilket ligeledes er markant over nøgletallet på ca. 25 m² pr. arbejdsplads/medarbejder.
- Kultur & Fritid anvender ca. 37.000 m², hvor omfang anvendelsen pt. ikke er afdækket.

2.4 Potentialeanalyse, foreløbig konklusion

Potentialeanalysens foreløbige konklusion er, at der, sammenlignet med generelle nøgletal, synes at være et 'overforbrug' af arealer på skoleområdet og for administrationen.

Dette er baseret på overordnede gennemsnitsbetragtninger og indikerer, at der kan være behov for en mere detaljeret analyse af de to områder.

For Skole og Dagtilbud viser den reducerede elevtilgang en mulig åbning for at forbedre arealforbruget ved at sammentænke skoler med daginstitutioner samt evt. kultur- og fritidsaktiviteter. Dette kan dog modvirkes af faktorer som behovet for repræsentation i bybåndene eller lavere klassekvotienter uden tilsvarende reduktion i antal klasser/spor.

For Administrationen er areal pr. medarbejder til den høje side sammenlignet med nøgletallene.

Hvis der analyseres på faktisk anvendelse (parameter i bygningsscoremodellen), viser resultater af lignende analyser andre steder fra, at det er sandsynligt, at den gennemsnitlige brug af arealerne er 50-60%, da medarbejderne er fraværende pga. bl.a. ferie, møder uden for huset, kurser, sygdom samt muligheder for hjemmearbejdspladser / hybride arbejdsformer.

3. Bygningsscoremodellen

Den indledende potentialeanalyse giver anledning til at antage, at der er 'overflødige' kvadratmeter i bygningsporteføljen. Bygningsscoremodellen kan anvendes som analyseredskab på den kommunale ejendomsportefølge således at der skabes sammenlignelighed bygningerne imellem selvom de enkelte bygninger i porteføljen er meget forskellige i alder, materialer, anvendelse mv.

Dette lægger grundlaget til at kunne træffe faktabaserede beslutninger i forhold til bygningsporteføljes fremadrettede sammensætning, både hvad angår behovet for bestemte bygningstyper i relation til velfærdsopgaverne, samt i forhold til afvikling- og optimering af kvadratmeter.

Modellen består af seks parametre, der udfyldes for hver bygning. Herved skabes et solidt datagrundlag, som kan anvendes i alle aspekter af arbejdet med bygningerne, både kvalitative og kvantitative.

Modellen sikrer et tydeligt og solidt udgangspunkt for Norddjurs Kommune til vurderingen af betydningen af hver enkelt bygning i kommunen, i forhold til kommunens mål for ejendomsporteføljen.

Bygningsscoremodellen indeholder fem kvantitative parametre og et kvalitativt parameter med mulighed for andre perspektiver end de teknisk-økonomisk baserede. Det betyder, at også brugere og interessenter kan, og skal, bidrage til vurderingerne af bygningerne.

Hermed opnås en helhedsvurdering, hvor alle relevante perspektiver er medtaget.

Samtidig bliver kommunens bygninger sammenlignelige (benchmark) med andre kommuners bygninger, hvorved Norddjurs Kommune kan nyde godt af andres erfaringer og vidende på tværs af kommunegrænser.

De seks parametre, der indgår i Bygningsscoremodellen er:

1. Arealudnyttelse

Graden af arealudnyttelse er et udtryk for, hvor mange m² af bygningens samlede areal, der anvendes til de primære formål. Disse kaldes aktive arealer. Det primære formål er fx børnepasning i daginstitutionerne, læring i skolerne, selve tandplejen i en tandklinik, eller idrætsudøvelse i en sportshal.

2. Anvendelsesomfang

Brugerne anvender bygningerne (tidsmæssigt) i større eller mindre grad i løbet af et døgn og i løbet af ugen. Jo flere timer bygningerne anvendes, des bedre.

For at sikre at alle bygninger anvendes optimalt, og hermed også at de er så økonomisk effektive som muligt, er der behov for at tænke i mere fleksible løsninger for hver aktivitet. Dvs. i flest mulige timer og til flest mulige formål.

Ved at øge anvendelsesomfanget vil servicen samtidig forbedres for borgerne i lokalområderne, bl.a. i form af at det samme lokale kan anvendes af flere foreninger på forskellige tidspunkter af dagen. Det lægger desuden grundlaget for, at synergier kan opstå, så man går fra naboskab til fællesskab.

3. Kvalitet ift. anvendelse (kvalitativ)

Kvaliteten er bestemt af i hvor høj grad bygningen understøtter de kommunale velfærdsmål. Dette kaldes også funktionel værdi, og kan f.eks. omhandle bygningens fleksibilitet i indretningen, beliggenheden, adgangsforhold og fordeling/opdeling af lokaler.

Ved høj kvalitet vil bygningen være perfekt indrettet til formålet og have alle de nødvendige bygningsmæssige kvaliteter som fx god akustik og godt indeklima.

Ved lav kvalitet er bygningen uegnet indrettet og kan kun dårligt anvendes til formålet.

4. Tilstandskarakter

En vægтет gennemsnitsbetragtning af tilstanden af de væsentligste bygningsdele. Dvs. klimaskærm, sokkel/fundament, installationer, bærende konstruktioner og terræn. I mindre grad overflader og udseende.

Bygninger i en dårligere tilstand koster typisk mere i drift og genopretning, end bygninger i en god vedligeholdelsestilstand. Jo dårligere tilstand en bygning er i, desto dyrere er den ofte i drift bl.a. pga. nedslidninger, følgeskader og utætheder.

Ud fra såvel en anvendelsesmæssig- som økonomisk betragtning, er det billigst at vedligeholde bygninger ved at opretholde et rimeligt kvalitetsniveau, frem for at skulle genetablere nedslidte bygninger. Dette fordi omkostningerne til akut vedligehold, samt genopretning af efterslæb og følgeskader, langt overgår omkostningerne til forebyggende vedligehold.

5. Totaludgifter per m²

De samlede udgifter til den løbende drift (rengøring, forsyning, daglig drift, lovpligtige eftersyn, teknisk service, vedligehold, forsikringer mv.), men ikke udgifter til udførelse af primæraktiviteten (fx lønudgifter, specifikt udstyr (fx som i tandplejen). Totaludgifter kaldes også TCO (= Total Cost of Ownership).

6. Klima/bæredygtighed

Som kvantitativt parameter anvendes Energimærket, der entydigt, på tværs af ejendommene, tydeliggøre bygningers energiforbrug. Energimærket er lovpligtigt for større offentlige bygninger og ifm. Energimærkningen udarbejdes også forslag til energieffektiviseringer.

For hvert af de 6 parametre gives karaktererne 1-5, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. Den lavest mulige samlede score for en bygning er hermed bedst, mens den højest mulige samlede score for en bygning er dårligst.

I Bilag 1 er oplistet kriterierne for hver enkelt parameter.

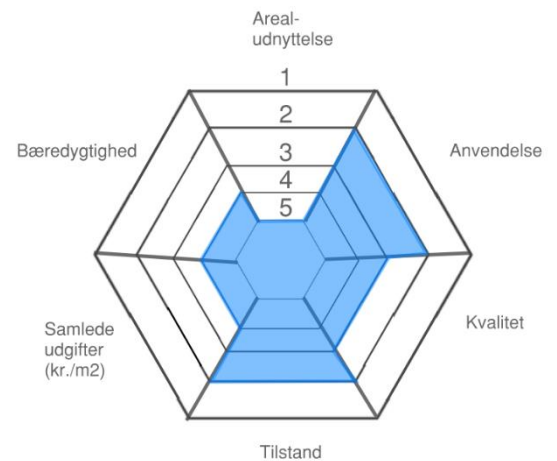
Som eksempel kunne scoren for en bygning se således ud:

De blå markeringer viser den faktiske score for bygningen.

Parametre der ligger inden i middelscorecirklen klarer sig dårligere end middelværdien, mens parametre der ligger uden for, klarer sig bedre.

I eksemplet scorer bygningen dårligt vedr. økonomi, arealudnyttelse og anvendelse, hvilket illustrer, at der er en tydelig sammenhæng, mellem de forskellige parametre.

Økonomien for bygningen vil sandsynligvis kunne forbedres, hvis arealudnyttelsen optimeres og anvendelsen forbedres/udvides.



3.1 Bygningsscore, udvalgte ejendomme

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende notat indsamlet data i Bygningsscoremodellen for følgende bygninger (se vedlagte notat):

- Børnehaven Regnbuen
- Langhøjskolen
- Grenaa Idrætscenter
- Voldby Adm. Bygning
- Glesborg Adm. bygning
- Grenaa adm. Bygning
- Allingåbro adm. Bygning
- Farsøhtshus Plejecenter
- Glesborg skole

Formålet med indsamlingen af data til bygningsscoremodellen for de udvalgte bygninger er flere:

- Afklaring af om modellen er valid på tværs af forskellige bygnings- og anvendelsestyper.
- Afklaring af datakilder og ressourcer til brug for fremfindelse af data.
- Mulighed for visualisering af resultater til brug for dialog.

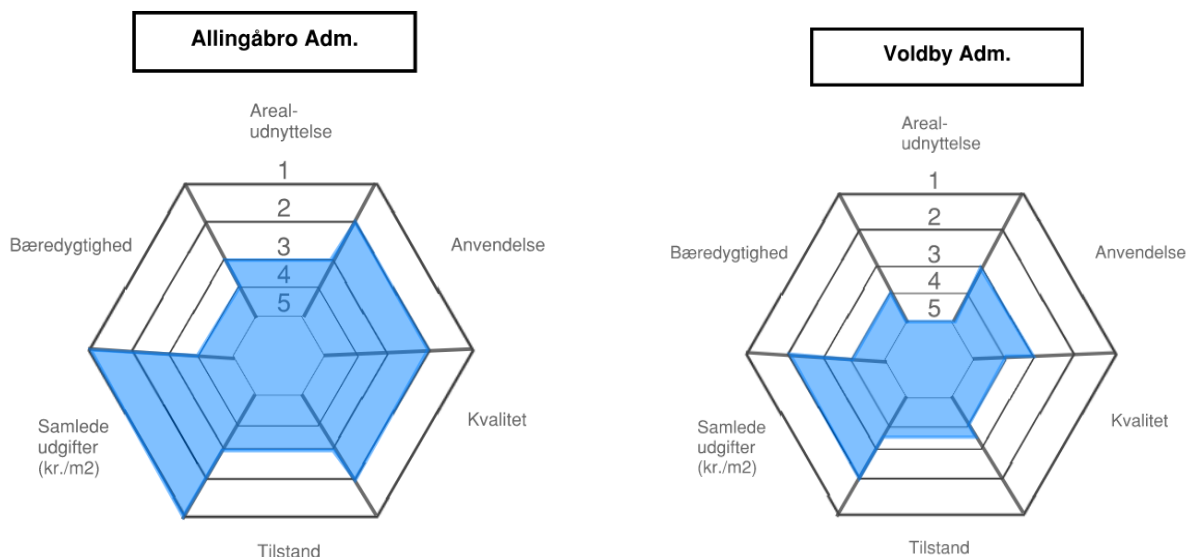
Når karakter 1 er bedst og karakter 5 er dårligst er den bedst mulige score 7 og den dårligst mulige score er 35.

Da bygningsscoregraferne (se eksempler nedenfor) har karakter 1 yderst og karakter 5 inderst, vil et stort blå areal på graferne betyde, at det er en bygning med gode karakterer.

Omvendt signalere en bygningsscoregraf med et lille blå areal, at bygningen har relativt dårlige karakterer

Hvis man fx sammenligner den totale score for de fire administrationsbygninger høves

- Voldby Adm. Bygning – 25
- Glesborg Adm. bygning – 21
- Grenaa adm. Bygning – 16
- Allingåbro adm. Bygning – 17



For hver af de to bygninger er der, i forbindelse med bygningsscoren, noteret følgende (se bilag/notat)

	Allingåbro adm.	Voldby Adm.
Areal (BDA)	4.272 m ²	2.600 m ²
Arealudnyttelse	50-60 %	40-50 %
Brugeranvendelse	42-55 timer pr. uge	28-41 timer pr. uge
Funktionel Kvalitet	God, men få ulemper. Bygget med formål til administration.	Uegnet, men kan anvendes Bygget med formål til skolebrug (Voldby Skole), men er godkendt til kontor/adm. brug
Bygningsmæssig Tilstand	Fungerer, men behov for vedligehold - Gennemsnitlig	Fungerer ikke optimalt, Dårlig og behov for genoprettende vedligehold
TCO	~ 250 kr. pr. m ² pr. år	~ 320 kr. pr. m ² pr. år
Bæredygtighed	Energimærke B	Energimærke E

I forbindelse med indsamlingen af data til de udvalgte bygninger er erfaringen, at der er behov for ledelsesmæssig opbakning for at sikre at dataindsamlingen bliver prioriteret og data er retvisende baseret på fakta og ikke på ønsker eller målsætninger.

Lav bygningsscore som udviklingspotentiale?

En lav bygningsscore kan dog også betragtes som udtryk for et udviklingspotentiale.

Måske er der fx en mulighed for at øge arealudnyttelsen for Glesborg Skole (se parametrene i notat) fra under 40% til måske 60% ved ændringer og sammentænkning af andre lokale, kommunale funktioner?

Ved alle ændringer skal der foretages totaløkonomiske betragtninger, men med Bygningsscoremodellen er der et godt udgangspunkt til at fokusere på konkrete, sammenlignelige parametre.

En dårlig bygningsscore kan dermed betragtes som en mulig indikator på et potentiale. Potentialet kan vurderes nærmere og der kan opstilles scenarier for den enkelte bygnings fremtid i ejendomsporteføljen.

4. En strategi kan sikre velfærd

Det er med nærværende notat taget første skridt til en ejendomsstrategi, hvor Norddjurs Kommunes kan systematisere og optimere rammerne for velfærden i kommunen, således at kvaliteten for borgerne er på et tilstrækkeligt niveau.

Det kan gøres med en strategi, baseret på en grundig viden om ejendomsporteføljen, både hvad angår det tekniske, økonomiske, kvalitetsmæssige og brugermæssige. På den baggrund kan der sættes klare målsætninger for sammensætningen-, og anvendelsen-, af ejendomsporteføljen med konkrete indsatser og fokusområder, som med klare planer er realiserbare.

Anvendelse af bygningsscoremodellen viser, at en systematisk gennemgang og vurdering af de enkelte bygninger og deres potentialer, giver betydelige muligheder for at understøtte en ejendomsstrategi.

Samtidig giver et fokus på de forskellige parametre for hver enkelt bygning i ejendomsporteføljen, det bedste mulige grundlag for at opfylde en vision for en evt. kommende ejendomsstrategi.

Dermed kan skabes muligheder for, at Norddjurs Kommune har den ejendomsportefølge, der er behov for, med de nødvendige faciliteter, services og muligheder, som sikrer at Norddjurs Kommunes borgere tilsvarende tilbydes den velfærd, der er behov for.

BILAG 1

Bygningsscoremodellen – Prioriteringsparametrene uddybet

	1	2	3	4	5
Arealudnyttelse	> 70 %	60-70 %	50-60 %	40-50 %	< 40 %
Anvendelse	> 56 t/uge	42-55 t/uge	28-41 t/uge	14-27 t/uge	< 14 t/uge
Kvalitet	Perfekt	God, men få ulemper	Egnet, men flere ulemper	Uegnet, men kan anvendes	Uegnet, kan ikke anvendes
Tilstand	Ny	Fungerer, forebyggende vedligehold	Fungerer, men behov for vedligehold	Fungerer ikke optimalt, genoprettende vedligehold	Fungerer ikke
TCO (kr. per m2)	< 250 kr./m2	250-500 kr./m2	500-750 kr./m2	750-1000 kr./m2	> 1000 kr./m2
Klima/ Bæredygtighed Energimærke	A	B	C	D / E	F / G