

# Notat

Dato: Juni 2023  
Reference: Vej- og Ejendomme

## Kommunale Ejendomme - benyttelse og optimering

Økonomiudvalget besluttede på mødet i april 2023 at bestille en belysning af muligheder og udgiftsniveau vedr. benyttelse og optimering af kommunale ejendomme, til brug for budgetforhandlingerne.

Hvis benyttelsesgraden af de kommunale bygninger kendes, kan der muligvis identificeres muligheder for at nyttiggøre lokaler, eller frigøre overflødige bygninger. Et sådant overblik vil dog kræve ressourcer afsat i budgettet til indhentning og bearbejdning af oplysninger, herunder mulig indkøb og anvendelse af sensorer eller lignende til registrering af benyttelse.

De kommunale ejendomme er af stor betydning for kommunens økonomi og som bygningsmæssige rammer til at skabe velfærd. Det kan være hensigtsmæssigt at have færre og bedre vedligeholdte ejendomme.

Et centralt redskab i en optimering af ejendomsporteføljen er et godt dataoverblik med viden om bl.a. benyttelsesgraden, herunder hvor mange timer brugere er i bygningen i forhold til hvor mange timer det er muligt at være i bygningen ved optimal brug. Desuden kendskab til hvor godt det samlede areal i bygningen bliver anvendt til de primære formål så som undervisning og kontorarealer fremfor gange, depoter mv. Endvidere er det vigtigt at have kendskab til bygningens kvalitet fx indeklime i forhold til det behov der skal understøttes.

Et overblik over benyttelsesgraden og øvrige vigtige parametre kan også give anledning til at overveje ejendomsporteføljens sammensætning, herunder om der er for mange lokaler eller bygninger af en type og for få af en anden samt give grundlag for prioritering og identificering af muligheder og nye løsninger, der bidrager til bedre udnyttelse af de kommunale bygningsarealer.

Kendskab til benyttelsesgraden af de kommunale bygninger giver mulighed for bl.a.:

- Bedre nyttiggørelse af bygningsarealer, herunder flere brugere af bygningerne og anvendelse af bygningerne til flere formål, samløkalisering af enheder med få arbejdspladser f.eks. med øvrige administrative arbejdspladser i større bygninger og at flere bruttoarealer udnyttes til de primære formål

- Reducere udgifter til drift af kommunale bygninger ved frigørelse af overflødige bygninger
- Reducere efterslæb på bygningsvedligeholdelse
- Bedre vedligeholdte bygninger og bygningskvalitet og rammer for velfærd
- Indtægt ved salg af overflødige bygninger

Forudsætninger for succesfuld optimering af de kommunale bygninger er bl.a.:

- Gode data for benyttelsesgrad og -potentiale samt stamdata for de kommunale bygninger, så det politiske niveau har mulighed for at træffe beslutninger omkring ejendomme og bygningsarealer på et oplyst grundlag
- Kendskab til brugerprofiler herunder behov for lokaler og indretningskrav til de forskellige typer institutioner og forvaltningsområder
- Inddragelse af brugere af bygningerne ifm. ændringer
- Opmærksomhed på geografisk store afstande i kommunen
- Opmærksomhed på demografi og dermed tilpasning af ejendomsporteføljen og kapaciteten under hensyntagen til eksisterende og fremtidige demografiske behov
- Opmærksomhed på geografiske udviklingsområder
- Understøttende processer for eventuelle organisatoriske ændringer
- Interne og eksterne ressourcer

Som fase 1 forudsættes, at der anvendes ekstern konsulent til foranalyse for alle kommunens ejendomme, herunder forudsætninger og rammer for projektet og overordnet optimeringspotentiale ud fra benchmarking.

Som fase 2 forudsættes, at der til hovedanalysen indkøbes sensorer eller lignende til registrering af benyttelsesgrad i udvalgte bygninger. Erfaringer fra andre kommuner viser, at det er vanskeligt at fremskaffe gode data ved anvendelse af metoder som spørgeskema, og manuelle optællinger er dyr i arbejdstimer og overvejende giver øjebliksbilleder. Anvendelse af sensorer eller lignende udstyr giver mulighed for registrering af benyttelsesgrad i en længere periode og at samtidig måle på indeklimafaktorer som f.eks. CO<sub>2</sub>-niveauet. Udstyret kan også efterfølgende anvendes til eftervisning af optimering.

Kommunens ejendomsportefølje kan opdeles i puljer i forhold til hvad bygningerne anvendes til. Forvaltningen foreslår at opstarte fase 2 med en mindre pulje af de kommunale bygninger for opbygning af data- og analysesystematik et skridt ad gangen. Forvaltningen foreslår at opstarte med ejendomme omfattende anvendelseskategorien administrationsbygninger.

I budget 2024 foreslår forvaltningen således, at der afsættes et rammebeløb på 0,750 mio. kr. til 2 faser:

Fase 1: Frisøgning af rådighedsbeløb til foranalyse af hele den kommunale ejendomsportefølje med anbefalinger til, hvordan organisatoriske processer for succesfulde arealoptimeringer kan gennemføres. Ud fra resultat af foranalysen vælges metoder til indsamling af data om benyttelsesgraden mv. af de kommunale

bygninger. Udførelse af foranalyse primo 2024 og afrapportering med forvaltningens anbefalinger medio 2024.

Fase 2: Frisøgning af rådighedsbeløb til hovedanalyse for en mindre pulje af de kommunale bygninger omfattende administrationsbygninger. Indkøb af sensorer eller lignende til registrering af benyttelse. Udførelse af målinger af benyttelsesgrad omkring sep-nov 2024 (eller mar-maj 2025). Bearbejdning og analyse af indsamlede data samt afrapportering ultimo 2024 (eller medio 2025), herunder udarbejdelse af mulighedskatalog for berørte ejendomme.

Politisk behandling og beslutning om evt. gennemførelse af konkrete optimeringstiltag på baggrund af resultatet.

I budgetarbejdet for overslagsårene 2025-2027 foreslår forvaltningen, at der afsættes et årligt rammebeløb på 0,750 mio. kr. til gennemførelse af konkrete optimeringstiltag og - på baggrund af resultaterne fra den første pulje af ejendomme - at gennemføre fase 2 med analyser og udførelse af mulighedskataloger for flere puljer af de kommunale bygninger.

Alternativt kan vælges at afsætte beløb i budgettet til gennemførelse af fase 1 og fase 2 for hele ejendomsporteføljen, hvilket vurderes at beløbe sig til 1,5-2,5 mio. kr. og først derefter afsætte ressourcer i budgettet til gennemførelse af konkrete optimeringstiltag.

### **Sammenhæng til principper for bæredygtighed**

Færre kvadratmeter mindre klimaaftryk. Antallet af kvadratmeter samt hvordan de er indrettet og driftes har stor betydning for kommunens klimaaftryk.

### **Konsekvenser for driften**

Frigørelse af bygninger i form af salg eller nedrivning vil medføre reduktion i udgifter til energi, bygningsvedligeholdelse, rengøring, forsikring, mv.