



Fagudvalgsmøder

Ny tilgang til vores

# EJENDOMME

Center for Kommunale Ejendomme

# Udgangspunktet 2014

- 417 ejendomme inkl. eksterne lejemaal
- 975 bygninger
- 440.000 m<sup>2</sup>
- 864 ha udearealer tilknyttet ejendommene
- 7.800 ansatte i bygningerne
- 77.000 borgere er kunder i bygningerne
- **Men vi har "ingen" ledige m<sup>2</sup>**

# Hvad har vi gang i?

- **Ny styrelsesvedtægt** - pr. 1. januar 2014  
*Styrelsesvedtægten og kompetencefordelingsplanen flytter ansvaret for bygningerne fra fagudvalgene. Nye opgaver og roller for os alle!*
- **Nyt Ejendomscenter** - pr. 1. februar 2014  
*Starter med samme medarbejdere, opgaver og økonomi  
Ny rolle, nye opgaver og udmøntning af betydelige politiske beslutninger*
- **Ny Ejendomsstrategi** - juni 2014  
*En helt ny måde at se kommunens ejendomsmasse på. En systematisk langsigtet indsats og stram styring af aktuelle situationer.*
- **Omlægning af bygningsdriften** - budgetbeslutning okt. 2014  
*Omlægning af bygningsdrift- og administration, der samles i Ejendomscentret. Samlet besparelse på 10 mio. kr.*
- **Effektivisering af rengøringen** - budgetbeslutning okt. 2014  
*Yderligere effektivisering af rengøringsområdet i 2 faser.*

# Nye snitflader

**Kompetencefordelingsplanen** skal tilpasses og **snitfladerne** mellem Ejendomscentret og de decentrale virksomheder skal beskrives tydeligt!

## LTE

- Bygningsvedligeholdelse – eksisterende funktionsniveau
- Bygningsdrift – åbne/lukke, servicefunktioner i forhold til bygningen

## Fagudvalg

- Indholdsdrift – passe børn, undervise, ældrepleje mv.
- Ændring af funktionsniveau, eksempelvis kapacitet
- Ændrede funktionskrav (lovgivning til indholdsdriften)
- Moderniseringer og fremtidssikring – udover alm. vedligeholdelse

## Hvorfor?

- Vi har et stort vedligeholdelsesefterslæb
- Vi har et moderniseringsbehov
- Vi har en dårlig udnyttelse af vores m<sup>2</sup>
- Vi har et betydeligt effektiviseringspotentiale

$$8 + 8 = 272$$

$$8+8=272$$

**8** år med fokus på optimering af bygningsdriften, giver de efterfølgende **8** år = **272** mio. kr. i kassen

8 år (2011-18) med fokus på optimering af bygningsdrift = 272 mio. kr. i 2019-26							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019-26
Rengøring – budget 2011 og 2015	-8,0	-10	-12	-13	-14,5	-14,5	-116,0
Ejendomsstrategi – budget 2011	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-3,5	-28,0
Energiinvesteringer – indlagt i budget	-2,5	-3,0	-3,5	-4,0	-4,5	-5,0	-40
Optimering af indkøb vedligehold – budget 2011	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0	-8
Bygningsdrift – budget 2015	0	2,0	0	-2,5	-5,5	-10,0	-80
<b>Samlet driftseffektivisering</b>						<b>34 mio. kr.</b>	<b>272 mio. kr.</b>

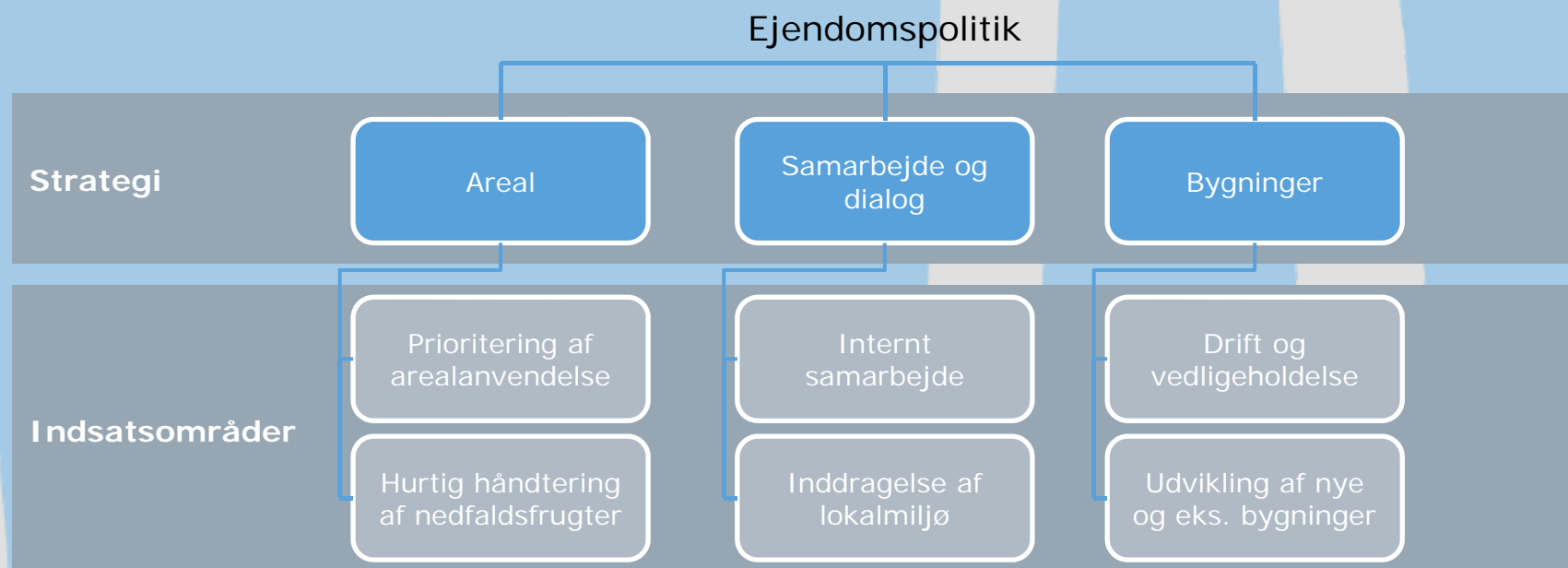
*Der er i periode 2011-2018 indlagt besparelser i budgettet, der giver en årlig besparelse på 34 mio. kr., på optimering af rengøring, arealanvendelse, indkøb, energi og bygningsdrift.*

**Det giver en samlet besparelse på 272 mio. kr. i år 2019-2026**

# Ny Ejendomsstrategi

Sammen skaber vi kloge m<sup>2</sup>

- Én overordnet politik
- Ejendomsstrategi i 3 spor
- 6 indsatsområder
- En konkret plan for udmøntning



# Strategi - Areal

## Prioritering af arealanvendelse

- Udpege af basisbygninger
- Fortætningsanalyse
- Dialog, vurdere og prioritere øvrige bygninger
- Frigøre og afhænde bygninger

## Hurtig håndtering af "nedfaldsfrugter"

- Bygninger, der frigøres, håndteres hurtigt!

Areal

Prioritering af  
arealanvendelse

Hurtig håndtering  
af nedfaldsfrugter



# Vi inddeler bygningerne i kategorier

Bygningskategorier		
Kode	Kategori	Forklaring
Sort	<b>Uden for prioritering</b>	Ældreboliger og plejeboliger (selvstændig tværgående analyser), strategiske bygninger mv. (fx bygninger erhverve med henblik på videresalg, nedrivning eller byudvikling).
Lilla	<b>Administrationsbygninger</b>	Konto-6 – sammenhæng til nyt rådhus (vil altid kunne lægges ind i den samlede ejendomsstrategi)
Grøn	<b>Basisbygninger</b> inkl. historiske og politisk fredede bygninger	Politisk udpegede bygninger der satses på på lang sigt med henblik på at optimere dem som fleksible flerbrugerbygninger
Blå	<b>Prioriterede / stand-alone bygninger</b>	Bygninger med god helhedsøkonomi, der indgår i leverancen af en kommunale kerneydelser, hvor det ikke vurderes sandsynligt at flytte aktiviteten indenfor en overskuelig fremtid.
Gul	<b>Indgår i arealoptimering</b>	Afdækkes om aktiviteterne kan flyttes til en basisbygning, eller bygningen på anden måde kan frigøres inden for en kort årrække.
Rød	<b>Frigjorte bygninger</b>	Afvikles hurtigst muligt!



# Hvad betyder Ejendomsstrategien?

- **Vi kategoriserer** vores bygninger – og vi prioriterer investeringer og vedligeholdelse
- **Basisbygninger** – gennemgås for bedre **arealudnyttelse**
- **Ejendomsudvalget** sætter rammerne for **effektiv arealudnyttelse** af basisbygninger
- **Vi investerer**, (renovering, ombygning og modernisering) først og fremmest i **basisbygninger og primære driftsbygninger**
- **Vi samler** kommunale aktiviteter, fritidsbrugere mv. i færre bygninger (basisbygninger)
- **Kommunale driftsenheder og fritidsbrugere** vil kunne opleve, at de får **anvist nye lokaler** – eller skal **dele lokaler** med andre.

# Omlægning af bygningsdriften

- Budgetbesparelse på 10 mio. kr. årligt fra 2019
- Bedre styring af arealanvendelsen
- Bygningsdrift og –vedligeholdelse (inkl. indvendig)
- Servicefunktioner (pedeller, servicemedarbejdere, åben/luk. mm.)
- Samling af alle administrative omgaver vedr. bygninger
- Samling af "boligselskabsopgaver"
- Intern husleje – tunge takstfinansierede områder
- Udearealer – samling og sandsynligvis udlicitering
- Organiseres i **lokale serviceområder**, der betjener alle bygninger i et geografisk området

# Tidsplan - Bygningsdrift

## 1. Halvår 2015

Flyt opgaver fra centre  
Afdækning af økonomi  
Afdæk. af medarbejd.  
SLA/Adm. grundlag

## 2. Halvår 2015

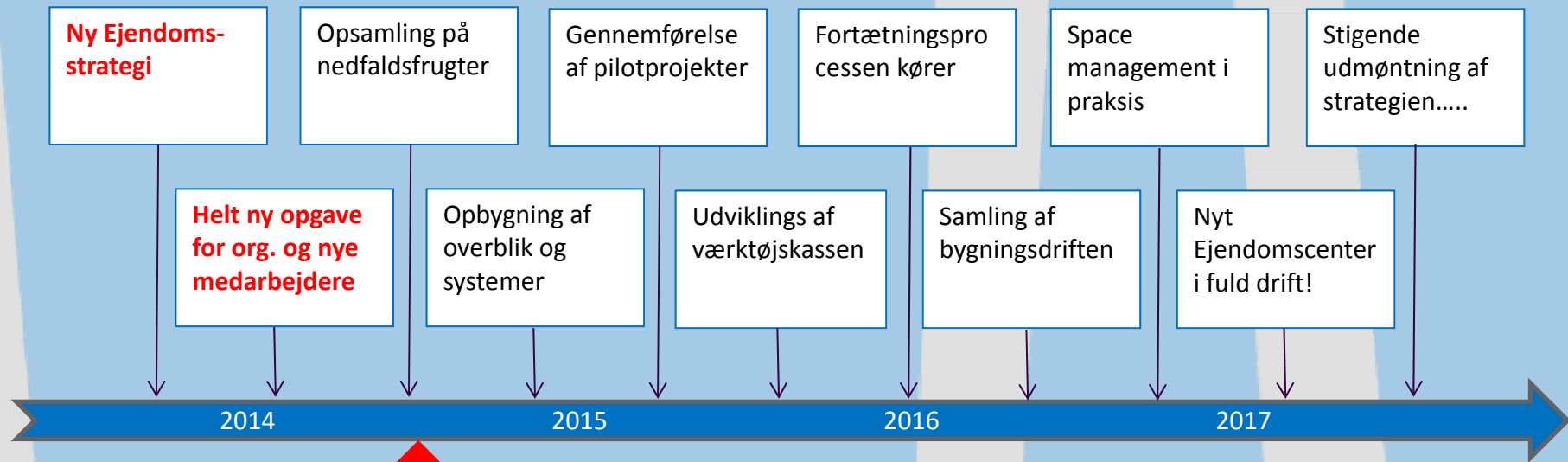
Organisation på plads  
Ledere udpeges  
Medarbejdere placeres

## 2016

Ny driftsorganisation  
træder i kraft juli 2016



# Hvor står vi lige nu?



Her står du!



# Spørgsmål

