

# Ejendomsstrategi 2022 - 2025

**Fokusområde: Bæredygtighed**



**Fokusområde: Areal**



**Fokusområde: Samarbejde**



**Center for kommunale Ejendomme  
2022**



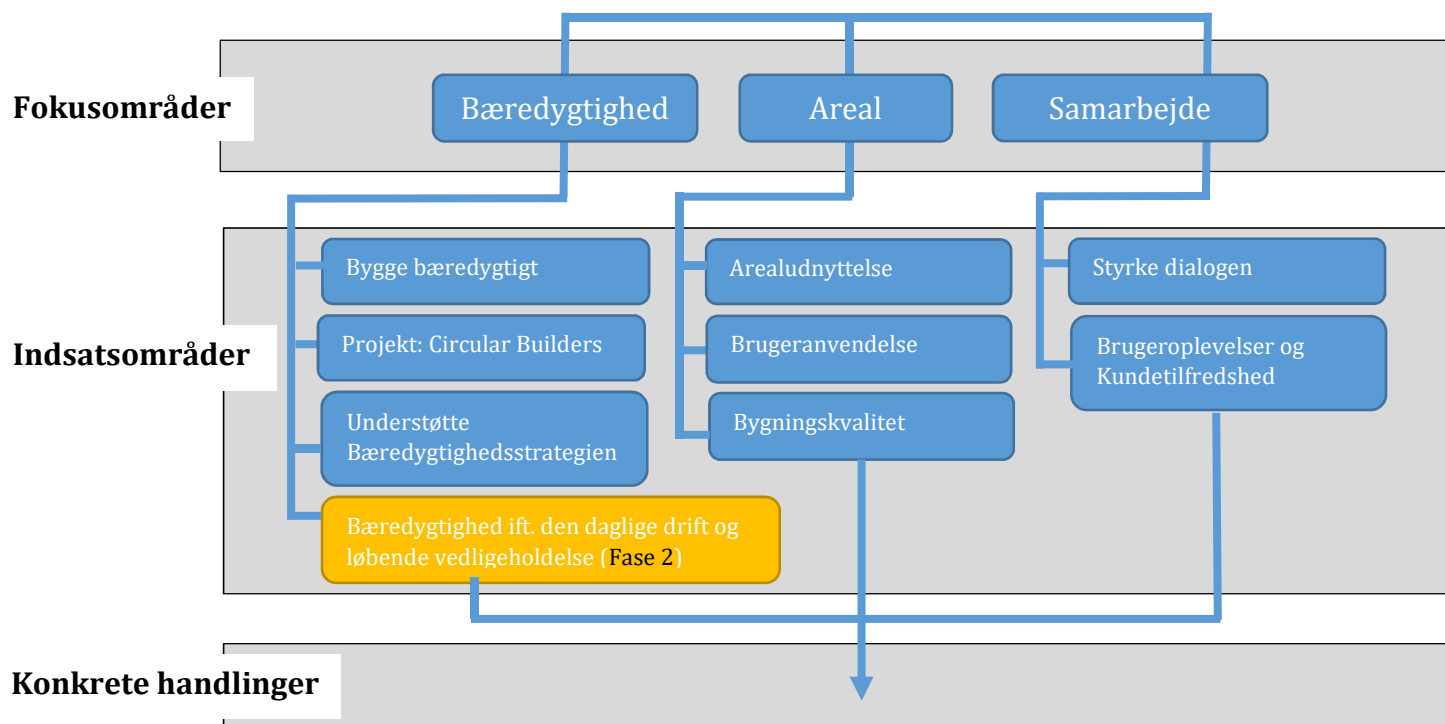
# Ejendomsstrategi 2022 - 2025

## Historik

Ejendomsstrategien sætter retningen for, hvad det er vi gerne vil med de kommunale ejendomme og hvor vi er på vej hen. CKE vil derfor gerne involvere så mange som muligt i arbejdet op til den endelige strategi – både internt i CKE men også i forhold til de andre centre/stabe. Vi valgte derfor på et tidligt tidspunkt at inddrage samtlige medarbejdere i CKE for at få deres input til strategien. Vi afholdte en workshop, hvor alle medarbejdere var inviteret, og hvor fokus var på gode ideer til strategien. Vi afholdte også en fælles eksternt workshop, hvor der var repræsentanter fra alle fagcentre/stabe. Det gav en fin dialog og vi fik hurtigt øje på, hvilke emner der interesserede deltagerne og dette udgør nu vores fokusområder. Derudover er mange af ideerne fra workshopperne inkluderet i den endelige strategi. Da vi kom længere i skriveprocessen har strategien også været præsenteret for chefteamet og økonomiudvalget. Også herfra er der kommet input som er inkluderet i den endelige strategi.

## Rammerne

Vi har valgt at dele strategien op i 3 dele for at sikre, at vi går i den rigtige retning og lever op til ejendomspolitikken. Den første del er de fokusområder, som der skal arbejde videre med på det strategiske plan; bæredygtighed, areal og samarbejde. Den anden del er de indsatsområder, hvor vi stiller spørgsmålet, hvad vil vi indenfor de strategiske fokusområder? Den sidste meget vigtige del er de konkrete handlinger, hvor vi stiller spørgsmålet, hvordan opnår vi målene i indsatsområderne?



CKE har efter påbegyndelsen af denne strategi fået mulighed for at deltage i et 1-årigt projekt, som er forankret i Center for Miljø, Plan og Teknik. Projektets omdrejningspunkt er bæredygtighed og Cirkulært byggeri. Vi har derfor valgt at udsætte indsatsområdet; bæredygtighed i den daglige drift og løbende vedligeholdelse til efter projektets afslutning. En af de bærende elementer i projektet er opkvalificering af vores medarbejdere og det kan derfor give os en betydelig ny viden på netop dette område og det er planen at opkvalificeringen skal danne fundamentet for indsatsområdet omkring daglig drift og løbende vedligehold på sigt. Planen er at strategien igen skal politisk godkendes når det udsætte indsatsområde er beskrevet.



Fokusområde 1

# Bæredygtighed



## Bæredygtighed – strategi

Begrebet bæredygtighed dukker op i mange forskellige sammenhænge. Men hvad betyder bæredygtighed egentlig? Brundtlands rapporten<sup>1</sup> siger ”En bæredygtig udvikling skal sikre menneskenes nuværende behov uden at forringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres” Og når vi i dag taler om miljømæssig bæredygtighed, handler det kort fortalt om at passe på jorden, så den ikke tager skade af den måde, vi lever på.

Center for Kommunale Ejendomme vil derfor:

- Øge vores fokus på at bygge mindre og hvis der skal bygges, skal det være bæredygtigt
- Øge vores viden omkring cirkulært byggeri
- Sætte fokus på bæredygtighed i den daglige drift og løbende vedligeholdelse (**Fase 2**)
- Understøtte Slagelse kommunes nye bæredygtighedsstrategi ved at omsætte den til konkrete handlinger i CKE

### Målsætning

- Bygge mindre og hvis der skal bygges, så skal det være mere bæredygtigt
- Vide mere omkring bæredygtighedscertificeringer og produktmærkninger
- Være en del af projekt: Circular Builders og udnytte den nye viden til at kvalificere fokusområdet bæredygtighed yderligere
- Vide, hvad vi skal gøre anderledes for at tænke bæredygtighed ind i den daglige drift og løbende vedligeholdelse (**Fase 2**)
- Kortlægge mulighederne for hvor vi kan integrere bæredygtighed i den daglige drift og løbende vedligeholdelse (**Fase 2**)
- Reducere CO<sub>2</sub>udledningen ved hjælp af energiledelse
- Synliggøre, at det er med vilje at naturen ser vild ud og ikke fordi at det ikke bliver passet.
- Genanvende inventar både internt i kommunen men også internationalt
- Genbruge, opbevare og sælge materialer fra nedrivninger eller ombygninger

---

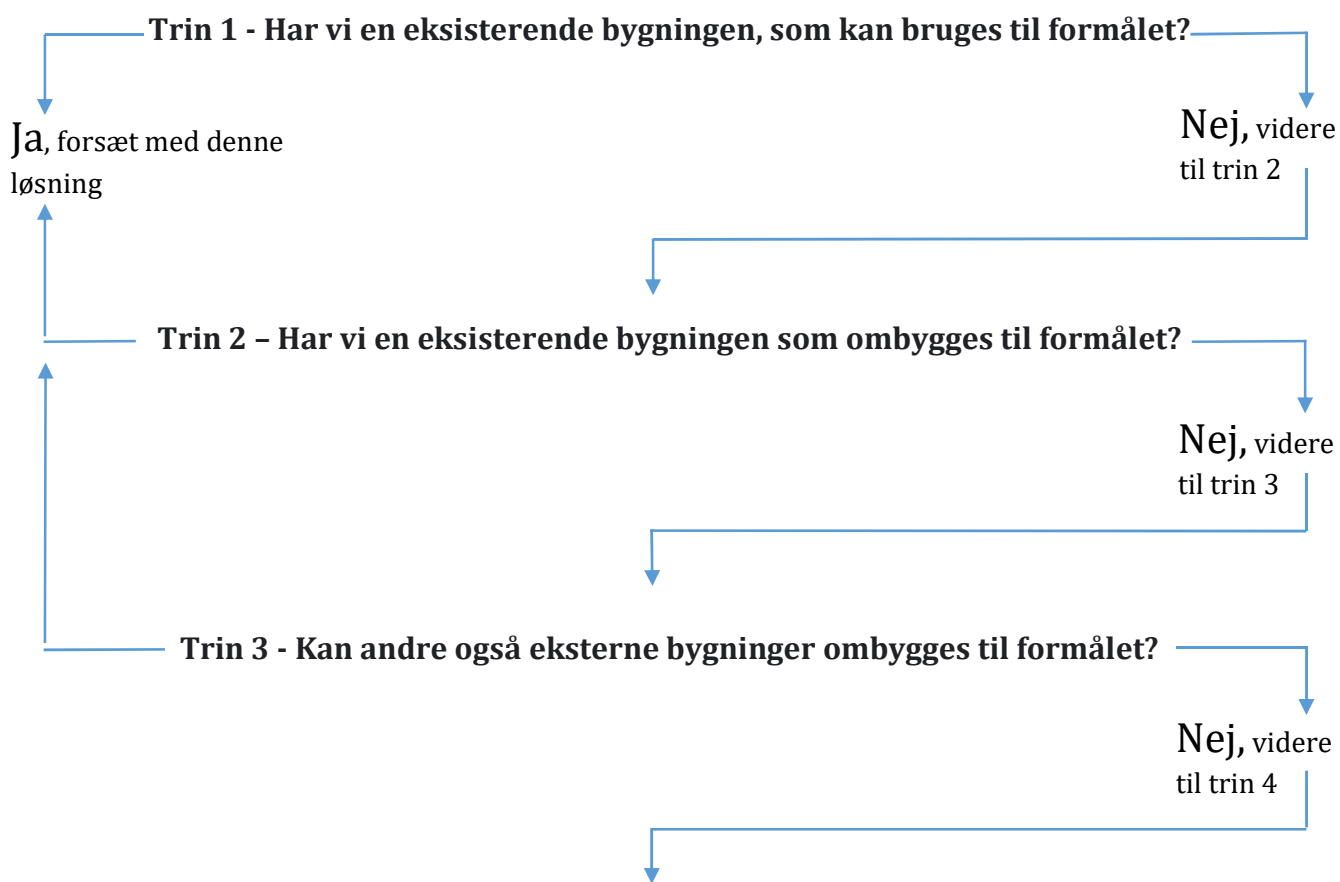
<sup>1</sup> Brundtlandrapporten, alm. betegnelse for rapporten fra Verdenskommissionen for Miljø og Udvikling: Our Common Future

## Indsatsområde 1 - Bygge bæredygtigt

Tal viser, at byggeri står for hele 40 % af CO<sub>2</sub>-udledningerne på verdensplan<sup>2</sup>, så derfor skal der gøres noget ift. at vi bliver ved med at bygge nyt – prognoser viser, at antallet af bebyggede kvadratmeter vil fordobles på verdensplan mellem 2020 og 2030 grundet befolkningstilvækst og øget velstand<sup>3</sup>.

CKE har valgt den strategi, der hedder: Det mest bæredygtige byggeri, er det vi ikke bygger, så derfor skal der udarbejdes nye procedurer ift. hvordan vi beslutter om der skal bygges nyt.

Illustrationen viser strategien:



**Trin 4 - gå videre med planlægningen af nyt byggeri men vær ekstra opmærksom på følgende:**

- Vi må aldrig kun bygge til en bruger og et behov – vi skal tænke i multianvendelse
- Certificeringer som fx DGNB, Svanemærket, Cradle-2-Cradle og den frivillige bæredygtighedsklasse<sup>4</sup>.
- Aftalerne i POGI – Partnerskab for offentlige grønne indkøb
- Bæredygtighedsordninger ift. indkøb i RAKAT
- Øget brug af teknologiske løsninger ift. fx lys, vand, varme

<sup>2</sup> Artikel: <https://www.teknologisk.dk/ydelser/byggeriet-kan-vaere-med-til-at-redde-klimaet/41011>

<sup>3</sup> Artikel: <https://ing.dk/artikel/ekspertgruppe-byggeriet-kan-ikke-selv-nedbringe-co2-udslippet-213922>

<sup>4</sup> Se ordforklaring på side 8

## Konkrete handlinger – bæredygtighed

<b>Bygge bæredygtigt</b>			
<b>Handling:</b>		<b>Tidsperspektiv:</b>	<b>Ansvarlig:</b>
1.	Udarbejde nye procedure for hvordan vi behandler forespørgsler omkring nybyggeri. Her skal de nye principper for bæredygtigt byggeri indgå	2022 - ➔	Økonomi CKE Anlægskoordinator
2.	Skrive bæredygtighed ind i vores nye projektmanual, så vi tvinges til at tage stilling ift. bæredygtige løsninger	2022	Projekt & Rådgivning
3.	Øpkvalificere relevante medarbejdere ift. cirkulært byggeri og forskellige bæredygtighedsklasser, -mærkninger og -certificeringer, som fx DGNB, Svanemærket, Cradle-2-Cradle og den frivillige bæredygtighedsklasse.	2022 - ➔	Indkøb Projekt & Rådgivning

## Ordforklaringer til fokusområde - bæredygtighed

**DGNB** (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) er en bæredygtighedscertificering (mangler der en overgang til disse definitioner..?) af byggeri. Det er en tysk certificering, men den er i dag tilpasset danske standarder, praksis og lovgivning. DGNB har en holistisk tilgang til bæredygtighed og vægter både miljømæssig-, social- og økonomisk bæredygtighed lige højt. Dertil kommer en analyse af proces kvalitet, teknisk kvalitet og områdets kvalitet.

**Svanemærket** er det nordiske miljømærke og giver garanti for:

- Produktet er blandt de mindst miljøbelastende inden for sin kategori.
- Der er sat krav til stoffer, som er problematiske for sundheden. Blandt andet er hormonforstyrrende stoffer forbudt.
- Der er sat klimakrav, og på den måde er Svanemærket en garant for minimal påvirkning af klimaet.
- Kvaliteten skal være i top. Der må ikke slækkes på kvaliteten for at opnå miljøforbedringer.

**Cradle -2-Cradle** (på dansk "vugge til vugge") tager udgangspunkt i ideen om cirkulær økonomi, hvor man går bort fra "brug og smid væk"-tankegangen og i stedet for behandler vores affald som en ressource, der skal genbruges. C2C-konceptet indeholder en række krav til materialeindholdet i produkter samt krav til materialelegenbrug, vedvarende energi, vand og CSR-indsats.

For at opnå en C2C-certificering skal virksomheden derfor skaffe sig større viden om produktets kemiske sammensætning og normalt skulle substituere enkelte komponenter eller materialer, som er miljømæssigt problematiske eller hvor data ikke kan fremskaffes fra leverandørerne. Desuden kræver de øvrige C2C-krav en forbedret miljøindsats og -adfærd, lige som virksomheden på sigt skal designe nye produkter, så de ikke bliver til affald men kan retages og genbruges i egen virksomhed eller af andre - alternativt nedbrydes biologisk.

**Frivillige bæredygtighedsklasse** gennemgår en testfase frem til sommeren 2022. I denne periode er alle bygherrer inviteret til at teste klassen på konkrete nybyggerier og ombygninger for at indsamle erfaringer. Klassen er et centralt element i omstillingen af byggeriet og vil være et konkret praktisk værktøj, der kan hjælpe den enkelte bygherre på vej mod et mere bæredygtigt byggeri. Samtidig skal der indsamles erfaringer med henblik på tilrettelæggelse af kontrol med efterlevelse af kravene i den frivillige bæredygtighedsklasse. Tanken er at den frivillige bæredygtighedsklasse bliver obligatorisk i 2023.

**POGI** (Partnerskab for offentlige grønne indkøb) er et fællesskab af kommuner, regioner og offentlige organisationer, der ønsker at gøre en indsats for miljøet gennem grønne indkøb. POGI er baseret på fælles forpligtende grønne indkøbsmål og det betyder at man skal følge de fælles indkøbsmål og have en tilgængelig indkøbspolitik, hvor det fremgår, at miljøhensyn er et væsentligt parameter i forbindelse med indkøb. Der er 12 indkøbsmål, hvor vi i denne strategi forholder os til mål nr. 3 – bygge & anlæg.



## Indsatsområde 2 – Projekt: Circular Builders

CKE har siden september 2021 været en del af et EU projekt som er forankret i Center for Miljø, Plan og Teknik. Projektets mål er at udvikle, udbrede og forankre løsninger for cirkulært byggeri blandt offentlige bygherrer, og dermed reducere energiforbrug og anvendelse af jomfruelige råstoffer i hele byggeriets værdikæde. Vi er med i en case der omhandler beslutningsgrundlag for strategier og planer. 2022 er året hvor ny viden omkring bæredygtighed, verdensmål og cirkulært byggeri er i fokus. Viden skal formidles til medarbejdere, ledere og politikere.

Vi har valgt at arbejde med følgende elementer:

### Dialog med politikerne omkring ejendomsstrategien, bæredygtighed og cirkulær økonomi

- Deltagelse på udvalgte møder, hvor strategien, bæredygtighed og cirkulær økonomi drøftes og konkrete tiltag aftales

### Hvordan arbejder vi med begrebet bæredygtighed og cirkulært byggeri i forhold til ejendomsstrategien

- Hvordan får vi flettet det arbejde ind i ejendomsstrategien både på det strategiske og operationelle plan

### Hvordan arbejder vi med Verdensmål

- Hvordan får vi udvalgte verdensmål ind i vores strategi – og gjort det operationelt?

## Konkrete handlinger – bæredygtighed

Projekt: Circular Builders			
Handling:		Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
4.	Planlægning af aktiviteterne i projektet – aktiviteterne er indarbejdet under de forskellige indsatsområder	2022	Strategi Center for Miljø, Plan & Teknik
5.	Indarbejde den nye viden og metoder i det daglige arbejde	2022/2023	Strategi & Bygningsdrift

## Indsatsområde 2 - Bæredygtighed ift. den daglige drift og løbende vedligeholdelse (Fase 2)

Bæredygtighed er så småt ved at vinde indpas når vi snakker nybyggerier men vi mangler viden om hvad bæredygtighed helt præcis er, når det kommer til den daglige drift og vedligeholdelse. Hvad er det helt konkret at medarbejderne skal gøre anderledes?

Det vi vil, er at få mere viden om, hvordan vi får bæredygtighed integreret i driften. Derefter vil vi gerne kortlægge mulighederne for, hvor vi kan integrere bæredygtighed i den daglige drift og vedligehold og dermed gøre noget anderledes end vi gør i dag.

Det kunne være ifm.

- Indkøb af materialer
- Certificeringer/produktmærkninger
- Indkøb af tøj – herunder genbrug af tøj
- Transport – handl lokalt
- Begrænse indkøb til det aktuelle behov
- Udbud – fx grønne områder
- Teknologi

## Konkrete handlinger – bæredygtighed

Bæredygtighed ift. den daglige drift og løbende vedligeholdelse		
Handling:	Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
Uddanne vores servicefolk i hvordan vi integrerer bæredygtighed i det daglige arbejde		Ejendomsservice
Kortlægge mulighederne for at for at drifte og vedligeholde bæredygtigt og gøre noget anderledes end vi gør i dag.	Fase 2	Ejendomsservice Strategi & Bygningsdrift



## Indsatsområde 3 - Understøtte Slagelse kommunes nye bæredygtighedsstrategi

Slagelse Kommune har igennem mange år arbejdet med bæredygtig udvikling og har vedtaget en ny bæredygtighedsstrategi med tilhørende handlingsplan.

Ejendomsstrategien vil i vidt udstrækning bygge videre på kommunens samlede strategi og dennes målsætninger inden for temaerne; Klima, Biodiversitet samt Ressourceforbrug og cirkulær økonomi.

Herunder

- Fremme energibesparelser i boliger og øvrige bygninger (klima)
- Give mere plads til naturen i vores drift og pleje af kommunale arealer (biodiversitet)
- Mindske CO<sub>2</sub>-aftrykket og genanvende flere materialer (Ressourceforbrug & cirkulær økonomi)

### Energibesparelser:

Vi vil udarbejde en ny strategi for energiledelse. Strategien skal både indeholde de kortsigtede målsætninger, men også en vision for arbejdet med energidata og energiledelse på lang sigt. Visionen er at vi ved at omfavne energiledelse, (dataindsamling, analyser, videreformidling og interne projekter) kan nedbringe vores samlede energiforbrug fra de kommunale bygninger, hvilket både mindsker de økonomiske udgifter og reducerer CO<sub>2</sub>-udledningen

### Mere plads til naturen:

CKE ønsker at understøtte bæredygtighedsstrategiens mål omkring mere plads til naturen og vil derfor bruge kommunens logo – "Vildere natur", når vi omdanner vores udenomsarealer til mere vild natur. Vi har allerede lavet små tiltag men vi har en udfordring med at synliggøre, at det er med vilje at naturen bliver vild og ikke fordi at det ikke bliver passet. Det kan det nye logo synliggøre.



Udover ovenstående vil vi også gerne øge vores samarbejde på tværs i kommunen og med borgerne, ift. hvordan vi får mere biodiversitet på kommunens grønne arealer.

### Genanvende flere materialer

Her vil fokus være på at genanvende inventar så vi undgår at købe nyt, da andre måske har noget stående. Vi ønsker også at tænke bredere i den forstand at vi smider meget inventar ud, som måske kunne bruges andre steder i verden, altså internationalt genbrug.

Derudover skal vi have fokus på at genanvende materialer fra ombygninger eller nedrivninger, hvis materialerne kan bruges andre steder.

## Konkrete handlinger – bæredygtighed

### Slagelse kommunes bæredygtighedsstrategi

<b>Klima:</b>			
<b>Handling:</b>		<b>Tidsperspektiv:</b>	<b>Ansvarlig:</b>
6.	Udarbejde en ny strategi for energiledelse	Primo: 2022	Teknologiteamet
7.	Skabe et endnu bedre samarbejde mellem de tekniske servicemedarbejdere og Energi & Teknologi teamet for at nå i mål med strategien omkring energiledelse ved hjælp af adfærds- og tekniske tiltag.	2022	Teknologiteamet Ejendomsservice

<b>Biodiversitet:</b>			
<b>Handling:</b>		<b>Tidsperspektiv:</b>	<b>Ansvarlig:</b>
8.	Sætte "vildere natur – rigere liv" logo op de steder, der er udvalgt til biodiversitetsområder		Ejendomsservice
9.	Udarbejde overblik over, hvilke områder der er egnet til vild natur		Teknik & Miljø
10.	Udarbejde en plan for hvordan man får involveret både borgere og institutioner/centre i et fælles samarbejde omkring biodiversitet		
11.	Indkalde samarbejdspartnere til drøftelse af hvordan de udvalgte områder bedst bliver udviklet til biodiversitetsområder – både borgere og de institutioner/centre som er i nær forbindelse med områderne		

<b>Ressourceforbrug og cirkulær økonomi</b>			
<b>Handling:</b>		<b>Tidsperspektiv:</b>	<b>Ansvarlig:</b>
12.	Vi vil skabe et projekt som indsamler, opbevarer og formidler hvilke slags inventar, der findes samt distribuere inventar til ny bruger.		
13.	Vi vil udarbejde en procedure, der sikre at vi kigger på eksisterende byggematerialer med nye øjne ift. om materialerne kan bruges andre steder. Derudover også en procedure for, hvordan vi opbevarer materialerne og hvordan vi sikre at andre, som skal bruge lignende materialer ved at der findes noget i forvejen.		



Fokusområde 2

# Areal



## Areal – strategi

Arealstrategien tager udgangspunkt i vores deltagelse i Kommunernes Landsforenings projekt "Kloge Kommunale kvartmetre", som har til formål at skabe mere velfærd for færre ressourcer ved at beskæftige sig med arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet. Ifølge projektet er der et stort optimeringspotential, hvis vi som ejendomscenter arbejder ud fra hele vores portefølje og fokuserer på mulighederne for at dele fællesarealer, låne og anvende faciliteter på tværs af bygninger, forvaltninger og institutioner.

Center for kommunale ejendomme vil derfor:

- Sikre bedre arealudnyttelse i kommunens egne bygninger via bedre dataoverblik
- Forbedre brugeranvendelsen i kommunens egne bygninger
- Højne bygningskvaliteten i kommunens egne bygninger
- Facilitere deling af lokaler på tværs af fagcentre

### Målsætning:

- Alle administrative bygninger er indtastet i Spacemanager
- Modulet flyttescenarier er afprøvet ift. et konkret behov
- Vi har ansat en indretningskonsulent 15 timer/ugen pr. 1. december 2021
- Vi har skabt overblik over hvem der mangler faciliteter og hvor der er ledig bygningsmæssig kapacitet
- Der skal udarbejdes principper for udvalgte områder ift. administrationsbygningerne
- Vi har afprøvet flere ideer ift. fremtidssikrede arbejdspladser
- 90% af nye bygninger har flere brugere og dækker flere behov
- Eksemplerne på multianvende/flerbrugerhuse skal videreformidles til inspiration
- Facilitetsplan skal understøttes yderligere ift. arealudnyttelse
- Alle bygninger skal inden udgangen af 2024 tilstandsvurderes

## Indsatsområde 4 - Sikre bedre arealudnyttelse

CKE har i marts 2021 taget et nyt IT-system i brug, som hedder Space Management som skal være med til at skabe det overblik, der skal sikre bedre arealudnyttelse. Systemet indeholder data om alle kommunens bygninger ift. tegninger og m<sup>2</sup>. Systemet skal dog fodres med data for at skabe overblikket og det arbejde er begyndt i marts 2021 ift. administrative bygninger.

Vi vil bruge overblikket til at se på, om vi har udnyttet vores administrative bygninger godt nok. Vi kigger her på udnyttelsesgraden ved at indtaste, hvor mange personer, der kan sidde på et kontor ift. m<sup>2</sup> og hvor mange personer der reelt sidder. Når vi kigger på arealudnyttelsen ift. m<sup>2</sup> og antal personer vil vi også kigge på om vores arealer er indrettet optimalt.

Vi har mange lokationer, hvor der sidder mange forskellige funktioner sammen og nogle har brug for ro og fordybelse og andre sætter pris på åben sparring og vidensdeling på tværs og det skaber desværre en situation, hvor afdelingerne forstyrrer hinanden. Vi har i december 2021 fået lov til at arbejde videre med en case, hvor vi hyrer eksterne konsulenter ind som skal kigge på, hvor optimalt, vores kontoer er indrettet samtidig med at de kigger på, om det er de rigtige afdelinger, der sidder de rigtige steder sammen med de kollegaer, der giver bedst mening.

CKE vil også skabe bedre overblik over hvilke brugergrupper der mangler faciliteter og i hvilke bygninger vi har ledig kapacitet. Dette vil gøre at vi kan reagere hurtigere i forhold til at matche behov og efterspørgsel for igen at optimere de m<sup>2</sup> vi har.

Set i lyset af Covid-19 er der også kommet en helt ny og mere konkret snak omkring, hvordan folk fremover skal tilbage på arbejdspladsen og hvordan vi fremtidssikre vores arbejdspladser; skal nogle stadig arbejde hjemme, skal de fortsat have en fast plads? Skal vi have flere "flyverpladser", hvor man ikke har en fast plads på et kontor men sætter sig, hvor der er plads eller andre kreative løsninger? Skal vi have pladser hos hinanden på de forskellige lokationer? Skal der være lige så mange pladser, som der er medarbejdere?

Vi i CKE vil gerne være med til at gå forrest ift. at afprøve, hvad der virker. Vi har derfor igangsat et projekt, der netop handler om flyverpladser. Det vil sige at medarbejderne har fået lov til selv at vælge, om de vil have en fast plads eller om de vil benytte en af de mange flyverpladser, som er indrettet rundt om i hele bygningen.

Når vi har været rundt på forskellige lokationer for at fortælle om vores flyverprojekt, har vores kolleger været overvejende positive men der har tit været en bekymring for, om det er mere besværligt at finde sig en plads, hvis man er flyver. CKE har derfor kigget på muligheden for at købe en app, der gør at medarbejderne nemt kan booke sig en plads på adressen samtidig med at de kan se, hvor deres nærmeste kollegaer sidder. Denne app vil blive afprøvet på forskellige lokationer i løbet af foråret 2022.

CKE vil gerne afprøve at have en indretningskonsulent "in house" for på den måde hurtigt og smidigt at kunne løse opgaverne. Stillingen vil være en 1-årig ansættelse på 15 timer, hvor stillingen og opgaverne efterfølgende evalueres. Vi kender på nuværende tidspunkt ikke omfanget af behovet men har indtil videre fået en del opgaver ind til den nye indretningskonsulent.

### Samarbejde omkring andre fagcentrets strategier/politikker

Vi vil også have øget fokus på kommunens facilitetsplan for at understøtte idrætspolitikken ift. arealudnyttelse. Det drejer sig om:

- Fleksibel og udvidet adgang til idrætsfaciliteter
- Udnyttelsesgraden i de indendørs idrætsfaciliteter skal som minimum være 90%
- Sikre flerfunktionaliteten i kommunens idrætsfaciliteter

## Konkrete handlinger – Areal

Arealudnyttelse			
Handling:		Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
14.	Løbende indtastninger i Spacemanager ift. hvem der sidder hvor	2022 - ➔	Strategi
15.	Afprøvning af modulet flyttescenarier, når vi har en konkret situation	2022 - ➔	Strategi
16.	Opstart af flyverprojektet	2021 - ➔	Rune
17	Udarbejde cases med fokus på, hvordan vi fremtidssikre vores kontorarbejdspladser	2022 - ➔	Strategi
18	Igangsæt arbejdet med at finde den APP-løsning der bedst lever op til vores behov og implementer den i udvalgte bygninger		
19.	Der udvikles et overblik over hvilke brugergrupper, der mangler faciliteter og hvor der er bygningsmæssigt ledig kapacitet. Der udarbejdes procedure for henvendelser herunder skriftlighed, så vi får en ensartet procedure, der sikrer at vi har de oplysninger til rådighed som skal bruges ift. at matche med evt. ledig kapacitet.	2022 - ➔	Strategi
20.	Der skal udarbejdes en plan for hvordan vi får sat øget fokus på målsætningerne og indsætterne i facilitetsplanen ift. bedre arealudnyttelse		
21.	Ansættelse af en indretningskonsulent	2022	Strategi



## Indsatsområde 5 - Forbedre brugeranvendelse

Tidligere når man har bygget nyt, så har man haft en bruger, et behov og til sidst et hus. Vi vil frem til at hvis man skal bygge nyt, så bygger man til flere brugere med flere behov og stadig kun et hus, som kan indrettes til det hele.

Ift. til de bygninger vi allerede har bygget, vil vi kigge på hvordan vi kan optimere m<sup>2</sup>, så vi udnytter arealerne 24/7.

Vi har et par eksempler i kommunen, hvor vi har tænkt på udnyttelse af bygninger hele dagen eller hvor vi har tænkt nyt ift. at udnytte ledig kapacitet

- X-class som bruger lokalerne i dagtimerne og Ungdomsskolen som bruger lokalerne i aftentimerne.
- 2 børnehaver som flytter sammen i en institution og til og med bruger en skoles ekstra lokaler

Det er eksempler som disse vi gerne vil fremme, så andre kan se, at det kan lade sig gøre og måske lade sig inspirere til at gøre noget lignende, så ideerne kommer fra brugerne og ikke fra os. Vi vil dog også lave tiltag som informere om og opfordre til mulighederne ift. multianvendelse – se de konkrete handlinger under afsnittet, samarbejde

Vi vil også have større fokus på hvilke bygninger vi har til rådighed i vores portefølje, har vi det vi skal bruge ift. indretning af bygningerne, mangler vi noget, eller har vi får meget plads. Herunder vi vil gerne have mulighed for at tage nedenstående strategiske overvejelser i brug alt efter situationen:

- Fordelene ved strategisk opkøb af bygninger i centrale dele af kommunen, hvis vi kan analysere os frem til, at vi kunne få behov for bygningen eller arealet i fremtiden. På den måde er vi på forkant med udviklingen og er ikke tidspresset ift. behov; en situation der kunne presse priserne endnu højere op.
- Fordelene ved ikke pr. automatik at sælge tomme bygninger. Hvis vi får en ledig bygning men oplever at bygningen har en perfekt indretning ift. m<sup>2</sup>, vil vi gerne have mulighed for at leje bygningen og dermed genere indtægter til kommunen indtil vi finder ud af hvem bygningen er egnet til
- Fordelene ved at frasælge de bygninger vi ikke længere har brug for

CKE oplever at der både hos os og i organisationen er et behov for at skabe en ensartethed i specielt de administrative bygninger. Vi vil derfor udarbejde principper inden for udvalgte områder, som kan bruges på de administrative områder og måske på sigt udvides til andre området, hvis det giver mening. Principperne som efterspørges er:

- Kontorinventar - Størrelse på skriveborde
- Areal optimering – hvad gør vi med tomme lokaler på de enkelte adresser
- Mødelokaler – hvilket udstyr skal være tilgængeligt og hvem er ansvarlig
- Midler til udvikling - hvem bestiller og betaler

- Flyverarbejdspladser
- Bygningsporteføljen – skal en tom ejendom sælges eller evt. lejes ud indtil behovet for bygningen opstår

Principperne vil løbende blive kvalificeret og udbygget, hvis behovet opstår. Chefteamet er sparringspart og garant for principperne og deres efterlevelse.

### Samarbejde omkring andre fagcentrets strategier/politikker

Centrene Arbejdsmarked & Integration samt Miljø, Plan og Teknik har begge ønsket at samarbejde med CKE omkring verdensmål nr. 11 som er bæredygtige byer og lokalsamfund. Her tænkes boligsociale initiativer også ind. Der er derfor nedsat en arbejdsgruppe på tværs af centrene som skal afklare behovet for samarbejde og sikre at når der skal placeres kommunale bygninger, så tænkes der i helheder ift. også den boligsociale situation.

### Konkrete handlinger – Areal

Brugeranvendelse			
	Handling:	Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
22.	Der skal udarbejdes en procedure der sikre, at hvis vi bygger nyt, så bygger vi til flere brugere og til flere behov end et		
23.	Samle og videreformidle de gode eksempler på multianvendelse af arealer i kommunen og gerne indsamle, hvad andre kommuner har tænkt og gjort		
24.	Drøfte muligheder for strategisk opkøb af centralt placeret bygninger		
25.	Udarbejdelse af principper	2022	Strategi
26.	Igangsæt arbejdsgruppe ift. samarbejde omkring boligsocialområder (Verdensmål 11)		

## Indsatsområde 6 - Højne bygningskvaliteten

Slagelse Kommune er med i Det Fælleskommunale Nøgletalssamarbejde på Ejendomsområdet, som Kommunerne Landsforening (KL) koordinere og faciliterer. Her er vi med til at udvikle en fælleskommunal begrebs- og datamodel for de kommunale ejendomme. Formålet med samarbejdet er at kommunerne får bedre styr på data i egen organisation og kan skabe analyser af kommunens ejendomsportefølje. Derudover skal kommunerne have mulighed for at sammenligne nøgletal på tværs af kommunerne for at blive klogere på egen praksis.

Slagelse Kommune har været med fra start i dette samarbejde og har nydt godt at den strukturerede tilgang til data. Vi har nu samlet alle data om vores bygninger i et Facility Management<sup>5</sup> system, der hedder MainManager, hvor også spacemanagement, som indeholder data om arealudnyttelse ligger.

Derudover er vi i gang med at indsamle data ift. bygningskvaliteten for at få overblik over vedligeholdelsesstanden, og på sigt få en mere ensartet vedligeholdelsesstand. Vi er i 2. kvartal 2021 startet op med alle kommunens daginstitutioner. Alle data er tastet i FM3<sup>6</sup> og efter sommerferien kan vi begynde at kigge på data ift. hvilken stand vores daginstitutioner er, da systemet inddeler bygningerne på en skala fra 1-5, hvor 1 er ny og 5 er til nedrivning.

Som nedenstående tabel viser, så har vi sat os strategiske mål ift. rækkefølgen på vores bygningssyn, så vi sikre os at alle bygningerne på alle områder er gennemgået.

Område:	Periode for tilstandsvurderingerne:
Daginstitutioner	2. kvartal 2021
Administrative bygninger	1. kvartal 2022
Skoler	3. kvartal 2022
Plejehjem	1. kvartal 2023
Idrætshaller	3. kvartal 2023
Svømmehaller	1. kvartal 2024
De resterende bygninger	3. kvartal 2024

## Konkrete handlinger – Areal

Bygningskvalitet			
Handling:		Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
27.	Tilstandsvurderinger på alle kommunens bygninger	2024	Strategi & Bygningsdrift
28.	Igangsætte projekt der har fokus på data ift. vores bygningernes tilstand. Data omkring bygningen skal afgøre om vi skal forberede tilstanden eller arbejde på at komme af med bygningen		Strategi & Bygningsdrift

<sup>5</sup> Se ordforklaring på side 20

<sup>6</sup> Se ordforklaring på side 20

## Ordforklaringer på fokusområdet – areal

**Facility management** er en samlebetegnelse, som groft sagt dækker de serviceydelser, der skaber en infrastruktur i en erhvervsbygning. Det kan eksempelvis være køkken- og kantinepersonale, reception, teknisk vedligeholdelse eller et rengøringsfirma, som er ansat til at varetage den daglige rengøring af bygningen. I en stor kontorbygning er det således af afgørende betydning, at disse mange opgaver bliver varetaget på fornuftig vis, ikke kun for at undgå unødige driftsomkostninger, men også for at sikre et godt arbejdsmiljø for det firma eller de firmaer, som lejer lokalerne. Facility Management er med andre ord en af de ting, som får dagligdagen til at fungere på mange arbejdspladser.

**FM3** er også et Facility Management system men har mere fokus på bygningens stand. Her kan man tage billeder af en revne i fundamentet på en bygning eller lign. med en iPad eller telefon og gemme billederne direkte i systemet sammen med en kommentar. Derudover så kan systemet give bedre overblik ift. f.eks. hvilke daginstitutioner, der har hvilken stand ift. hinanden. Systemet kan også kobles til befolkningsdata og bygningsdata og er kompatibelt med KL-bygningstilstandsmodel.



### Fokusområde 3

# Samarbejde



## Samarbejde – strategi

CKE ønsker et mere tværfagligt og struktureret samarbejde med sine brugergrupper, vi vil vise vores brugergrupper, hvad vi kan tilbyde dem ift. ejendomsstrategien, hvor vi gerne vil have fokus på at vi bliver involveret så tidligt som muligt i processen, når det drejer sig om noget med bygninger;

### Ansatte i Slagelse Kommune

- Centrenes strategiarbejde ift. bygninger
- Ombygninger
- Organisationsændringer
- Bygningskvalitet

### Borgerne i Slagelse kommune

- Ideer til arealoptimering
- Samskabende aktiviteter, hvor initiativet er borgernes
- Brugeroplevelser

### Politikerne i Slagelse Kommune

- Køb/salg
- Ideer til arealoptimering

Center for kommunale ejendomme vil derfor:

- Styrke dialogen med vores 3 brugergrupper
- Fremme brugeroplevelse og kundetilfredshed som kvalitetsmål

### Målsætning:

- Blive skarpere på om CKEs serviceydelser rammer rigtigt
- Styrke dialogen med brugergrupperne med årlige samarbejds møder
- Afholde to netværksmøder om året for chefer/ledere og medarbejdere i kommunen
- Fastsætte kvalitetsmål for brugeroplevelsen og kundetilfredsheden
- Indsamle oplysninger om tilfredsheden med de fysiske rammer og service til ansatte og borgere, fx via eksisterende undersøgelser på velfærdsområderne
- Forsætte med at indsamle data om tilfredshed, for at se udviklingen fra år til år

## Indsatsområde 7 – styrke dialogen

### Ansatte i Slagelse Kommune

Vi vil gerne lave årlige samarbejds møder med alle centre/stabe enten enkeltvis eller i de klynger de enkelte centre/stabe sidder i bygningsmæssigt. Her vil vi have fokus på nedenstående spørgsmål til Chefer/lederne:

- Hvad kan vi tilbyde?
- Hvornår vil vi gerne involveres?
- Hvad har centrene behov for fra os
- Er der anlægsønsker, der skal kvalificeres?

Efter mødet vil de konkrete ideer til samarbejde blive skrevet ind i en samarbejdsaftale og den vil blive fulgt op på hver halve år.

Derudover vil vi gerne komme med på lokalMED møderne en gang om året, hvor vi stiller samme spørgsmål til medarbejderne. Aftalerne bliver efterfølgende skrevet ind i samarbejdsaftalen og vil blive fulgt op på hver halve år.

Vi vil derudover opstarte et ejendomsnetværk for både chefer/ledere og medarbejdere, hvor vi mødes 2 gange om året og har konkrete oplæg eller drøftelser på som emne. Deltagerne vil også have mulighed for at efterspørge emner.

### Borgerne i Slagelse Kommune

Tættere dialog med velfærdsområderne omkring hvordan vi i fællesskab løfter de borgernære faciliteter. Dette udmøntes konkret sammen med fagområderne.

### Politisk udvalg i Slagelse Kommune

Vi ønsker at have et årligt samarbejds møde med Økonomiudvalget, hvor vi kan drøfte diverse relevante emner omkring ejendomsstrategi og mere konkret ift. nedenstående spørgsmål:

- Hvordan vil vi gerne involvere dem?
- Hvad har politikerne behov for fra os?

Derudover vil politikerne blive inviteret med til netværksmøderne, hvis emnerne er relevante.

Vi vil derudover tilknytte en fast kontaktperson i ejendomsstrategien til hver brugergruppe og de inddelinger som giver meningen inden for grupperne. Dette vil sikre en smidig adgang til den rigtige person, som kan handle hurtigt på en enhver forespørgsel. Det giver også mulighed for at kontaktpersonerne bedre kan sætte sig ind i deres områder og blive en ressourceperson ift. brugergrupperne.

## Konkrete handlinger – Samarbejde

<b>Dialog</b>			
<b>Handling:</b>		<b>Tidsperspektiv:</b>	<b>Ansvarlig:</b>
<b>29.</b>	Udarbejde et katalog/infolder der beskriver ejendomsstrategiens serviceydelser; hvad kan brugergrupperne forvente?	2022	Strategien
<b>30.</b>	Udarbejde plan for afholdelse af samarbejds møder med centre/stabe	Primo 2022	Strategien
<b>31.</b>	Arrangere årlige/halvårlige samarbejds møder for 2022 med alle brugergrupper	Medio 2022	Strategien
<b>32.</b>	Arrangere netværks møder, som afholdes 2 gange om året	Ultimo 2022	Strategien
<b>33.</b>	Udarbejde en plan for hvilke områder der tilknyttes de enkelte kontaktpersoner i ejendomsstrategien	Primo 2022	Strategien



## Indsatsområde 8 - Fremme brugeroplevelse og kundetilfredshed

### Brugeroplevelse

- Som datagrundlag til ovenstående styrkelse af dialogen med to af brugergrupperne (ansatte og borgerne), vil vi gerne indsamle oplysninger om tilfredsheden med de fysiske rammer og service til ansatte og borgere, fx via eksisterende undersøgelser på velfærdsområderne.

### Konkrete handlinger – Samarbejde

Brugeroplevelser og kundetilfredshed		
Handling:	Tidsperspektiv:	Ansvarlig:
34.	Udarbejdelse af en klar plan for, hvordan tilfredshedsmålingerne gennemføres og med hvilke kvalitetsmål	
35.	Formulering af spørgsmål til undersøgelsen	
36.	Udsende, indsamle og sammenfatte undersøgelsen	