

Strategi for Hvidovre Kommunes Ejendomme

Baggrund og behov for en ejendomsstrategi

Hvidovre kommune råder over ca. 285.000 m² bygninger og ca. 318,3 ha. arealer til skoler, institutioner, sports-, fritids- og kulturcentre, administration m.v. Hvidovre Kommunes ejendomme har en værdi af 1,08 mia. kr. i henhold til det omkostningsbaserede regnskab og et årligt budget til drift, anlæg og vedligeholdelse på ca. 182 mio. kr.

Areal udfordring

Med en forventet befolkningsvækst i Hvidovre Kommune over de kommende 15 år på op til 10-12 % vil en tilsvarende ekspansiv strategi på arealer betyde øgede anlægsudvidelser for 700-900 mio. kr. med tilhørende årlige driftsudgifter på ca. 1 mio. kr.

For at undgå en ekspansiv udvikling fremlægges herunder en samlet langsigtet strategi for forvaltningen af arealer på tværs af fagligheder.

Areal potentialer

Hvidovre Kommunes bygninger betragtes fremover som fællesskabets bygninger. Målet er at øge anvendelsesmuligheder for flere borgere og samtidig fastholde og udvikle drift- og serviceniveauet i bygningerne.

Ejerskab til -og ansvar for de fysiske rammer for samvær er et fælles anliggende. Ved at øge koordinering og samarbejdet på tværs omkring brugen af lokaler kan skoler, idrætscentre, institutioner, foreninger og borgere i langt højere grad sambruge lokaler og dele faciliteter.

Herved bliver kommunens m² mere bæredygtige, flere brugere og borgere får glæde af de eksisterende m², og der bindes færre midler i tomme mursten og afledt drift.

Prioritering af drifts- og serviceopgaver

For at kommunens bygningsmasse driftes optimalt og brugernes behov varetages bedst muligt skal niveauet for drift og service af de enkelte institutioner aftales. I dag er niveauet ikke afstemt, ligesom midler, ressourcer og kompetencer heller ikke er.

For at afstemme og prioritere eksisterende midler og ressourcer til drift og service af den samlede bygningsmasse forudsættes et centralt overblik over drifts- og service-behov og -niveau. Og der forudsættes et overblik over ressourcer og midler.

Et samlet overblik vil synliggøre ejendomsøkonomien ligesom forslag til ændringer i bygningsmassen mht. køb, salg, leje, nybyg, renovering kan baseres på en samlet analyse af den fælles bygningsmasse og en langsigtet strategi. Og et samlet overblik over kvalitetsniveau og økonomi i service og drift vil muliggøre en professionel service og drift samt en prioriteret udvikling af de mest bæredygtige m².

MULTIHUSET

Kultur, Miljø & Vækst
Ejendomsafdelingen
Ejendomschef:
Anne Bodil Pallesen

Rev: 29. marts 2017/apq

Centerstruktur

Forvaltningen af ejendomme og arealer har indtil 1. maj 2017 været en opgave for de politiske fagudvalg og fagligt administrative chefer og decentrale ledere. De har skullet sikre gode faciliteter til netop deres fagområder. Ejendomsområdet har således været politisk og administrativt opsplittet.

Kommunalbestyrelsen har den 28. februar 2017 godkendt en centerstruktur, herunder et Center for Trafik og Ejendomme med ikrafttræden per 1. maj 2017. Center for Trafik og Ejendomme har ansvar for udvikling, service, drift og vedligeholdelse af kommunale ejendomme og arealer med de tilhørende budgetter.

Ejendomsstrategiens formål

Samlingen af den kommunale ejendomsmasse i ét center muliggør en ejendomsstrategi på tværs af fagområder. Et samlet overblik over behov, muligheder og økonomi danner grundlag for en langsigtet, strategisk og helhedsorienteret udvikling af ejendomsområdet.

Strategi for Hvidovre Kommunes Ejendomme

Hvidovre Kommunes bygninger er et fælles gode og et fælles ansvar.

Hvidovre Kommunes ejendomsmasse skal omdannes til *kloge m²*, der til enhver tid kan honorere det eksisterende ejendomsbehov og sikre en optimal ejendomsøkonomi. *Kloge m²...*

- understøtter politikker og strategier for kommunes kerneopgaver
- er tidssvarende og fremtidssikret til kommunens opgaver med inspirerende og multifunktionelle m²
- er bæredygtige m², der kan udnyttes af flere brugere
- sikrer og øger værdien af kommunens aktiver gennem professionel drift og vedligehold.

Ejendomsstrategien sigter mod optimering af arealer og drift. Det skal ske gennem øget fleksibilitet i - og øget udnyttelse af eksisterende arealer til glæde for flere borgere, og det skal ske gennem en professionalisering af ejendomsdrift og -services.

Kommunens bygningsmasse er fællesskabets bygninger.

Ejendomsstrategiens forventede resultat

Ved at følge ejendomsstrategien får Hvidovre Kommune

- bedre udnyttelse af ejendommene til glæde for flere
- mere brugsværdi for pengene
- samlet ensartet datagrundlag for en porteføljestyring (køb/salg/leje/renovering/byg)

- bedre ejendomsstand
- mindre behov for nye anlæg
- færre afledte driftsudgifter
- evt. frigjort bygninger til salg/nedrivning
- prioriteret og afviklet vedligeholdelseefterslæbet planmæssigt
- fastholdt / øget ejendoms-aktivernes (brugs)værdi

Kommunen får med ejendomsstrategien flere multifunktionelle m² til glæde for flere borgere.

Ejendomsstrategiens indhold

1 Etablering af processer for samarbejde og beslutning

Politiske og administrative beslutninger om ejendomsmasse, ejendomsbehov, væsentlige ændringer i ejendomme og ejendomsøkonomi skal følge ejendomsstrategien og løftes fra ejendomscentret via direktionen til en samlet plan til politisk godkendelse.

2 Data for overblik og prioritering

Hvidovre kommunes ejendoms-masse, - behov og - økonomi skal afdækkes og kortlægges digitalt og analyseres i et transparent ledelsesinformationssystem, der skal synliggøre udnyttelses- og optimeringsmulighederne i kommunens ejendomme. Prioriteringer besluttet politisk.

3 Ejendomsøkonomi

Økonomien i ejendomme (m², behov, ændringer) skal tydeliggøres i økonomistyringssystemerne og i økonomistyringsprocesser. Økonomistyringen skal indrettes, så samarbejdet om kloge m² styrkes.

4 Retningslinjer for anvendelses- og udnyttelse af lokaler

Der skal udarbejdes retningslinjer for ejendomsmassens anvendelse og udnyttelse. Incitament til fællesskaber og fælles brug af (service)arealer, it, materiel og andre ressourcer skal fremmes via et transparent, tilgængelig og opdateret lokale-bookingsystem. Retningslinjerne for ejendomsanvendelse og udnyttelse og den tilhørende økonomi skal besluttet politisk.

5 Kvalitetsstandarder

Der skal udarbejdes kvalitetsstandarder for ejendomsmassens stand, herunder standard for energi- og bæredygtighed, som skal hænge sammen med ejendomsøkonomien. Kvalitetsstandarder i ejendommene og den tilhørende økonomi besluttet politisk.

6 Servicestandarder

Der skal udarbejdes servicestandarder for ejendomsmassen, som skal hænge sammen med driftsøkonomien. Servicestandarder i ejendommene og den tilhørende økonomi besluttet politisk.

7 Budget og behov

På baggrund af budgetforliget udarbejdes et årligt forslag til et afstemt ejendomsbudget, der indgår i budgetprocessen. Forslaget skal indeholde et samlet bud på, hvordan kommunens ejendomsmasse kan

imødekomme kommunens behov inden for det afsatte budget til anlæg, drift og vedligeholdelse af ejendom.

8 Årlig opdatering af ejendomsstrategien

Prognoser og helhedsplaner for fagområder samt ejendomsstrategi med tilhørende handlingsplan revideres årligt. Den reviderede ejendomsstrategi godkendes politisk og indarbejdes i årshjulet.

Forudsætninger for at gennemføre ejendomsstrategien

At høste og konsekvensberegne synergi, optimeringer, serviceudvidelser gennem udvikling, udnyttelse, drift og vedligehold af kommunens samlede ejendomsportefølje fordrer et samlet mandat til:

1. at afdække og samle ejendomsdata, ejendomsøkonomi samt afdække ejendomsrelaterede snitflader og ressourceanvendelser og overføre disse ansvarsområder til ejendomscentret som grundlag for overblik og porteføljestyling på tværs af organisationen
2. at udvikle og anvende et (styrings)værktøj med nøgletal for et ensartet beslutningsgrundlag *f.eks. vedr. anvendelse, udnyttelse, stand, vedligehold, forbrug, service, drift, værdier og bindinger, antal brugere, ...* til politisk drøftelse og beslutning
3. at fremlægge status for hhv. udmøntning af besparelser og konsekvensberegninger af serviceudvidelser baseret på ovenstående nøgletalsbaserede styringsværktøj
4. at fremføre forslag til retningslinjer for areal anvendelse og udnyttelse på tværs i dialog med fagcentre og i balance med afsat budget
5. at disponere de samlede midler til drift og services af de kommunale ejede og lejede ejendomme, herunder løbende optimering af ressourceforbrug og udvikling af kompetencer ift. kommunens samlede behov - samt at fremføre forslag til standarder for drift og services i dialog med fagcentre og i balance med afsat budget
6. at afdække behov og muligheder for - og konsekvensberegne disponeringer vedrørende køb, salg, (gen-)leje, (gen-)udleje, renovering el. nybyg af kommunale ejendomme (*funktionalitet, anvendelse, udnyttelse, økonomi ift. stand, drift, vedligehold samt øvrige forpligtigelser og bindinger*) forud for beslutninger, samt at fremføre samlede løsningsforslag til politisk beslutning
7. at fremføre samlede anbefalinger vedr. areal strategier og - disponeringer i dialog med fagcentre og via direktionen til politiske drøftelser og beslutninger *f.eks. 2-3 gange årligt og ved behov*

Ejendomscentrets mandat til ovenstående tiltag er en forudsætning for at kunne afdække og udmønte de kvalitative og økonomiske gevinster i udvikling, anvendelse, udnyttelse og drift af kommunens arealer.