

November 2016



Ejendomsstrategi for Rødovre Kommune



Indledning:

Ejendomsporteføljen i Rødovre Kommune udgør en stor del af Rødovre kommunes økonomi i form af omkostninger til drift og anlæg. Herudover spiller ejendomsporteføljen en væsentlig rolle i hvorledes kommunens kerneydelser leveres til borgere og brugere.

Ejendomsporteføljen udgør også en økonomisk ressource, som skal forvaltes på en sådan måde at porteføljens ejendomsværdi fastholdes eller forøges, hvilket medfører at ejendomsstrategien skal have fokus på udviklingen af professionel ejendomsdrift.

For at optimere udnyttelsen af ejendomsporteføljen og reducere omkostningerne hertil, er der behov for en emergerende¹ ejendomsstrategi, som målsætter hvordan ejendomsmassen udnyttes bedst på kort og langt sigt samt afspejler at behovet for forskellige funktioner, eks. skoler og børneinstitutioner ændres over tid, med deraf følgende tilpasninger.

Baggrund og udfordringer

Rødovre Kommune råder over en ejendomsporteføjlje på ca. 220.000 m² fordelt på 150 ejendomme, hvor den samlede ejendomsværdi udgør ca. 1.5 milliarder kroner. (BBR info.) Kommunen ejer ca. 125 ejendomme og lejer ca. 25 ejendomme.

Indtil oprettelsen af RKE i juni 2015 har Rødovre Kommunes ejendomsporteføjlje været håndteret i de enkelte fagudvalg og forvaltninger, således at ansvaret for bygningsmassen har ligget under de enkelte forvaltningers respektive ansvarsområde.

I forbindelse med oprettelsen af RKE er styrelsesvedtægten for kommunalbestyrelsen i Rødovre Kommune blevet revideret og ansvaret for ejendomsporteføjljen blev overflyttet til økonomiudvalget, som varetager den umiddelbare forvaltning af:

- Køb og salg af fast ejendom
- Udlejning og forpagtning af kommunens erhvervs- og beboelsesejendomme
- Bygherrefunktionen for den samlede ejendomsporteføjlje, herunder drift og vedligeholdelse af bygninger og institutioner

Opgaverne med administration, kontraktforhandling og indgåelse, ejendomsjura, bygherrerådgivning, bygningsvedligehold, rengøring, bestillerfunktion på udendørs arealer og vagtkorps for bygningsporteføjljen er samlet i RKE.

RKE varetager en tværfaglig gruppe – Ejendomsgruppen, hvor repræsentanterne fra forvaltningerne, drøfter forventninger og krav til den fremtidige Ejendomsporteføjlje.

Ovenstående bidrager til at udforme en samlet strategi og helhedstænkning for ejendomsporteføjljen i Rødovre Kommune, med sigte på at få optimeret udnyttelsesgraden af ejendomsporteføjljen brugsmæssigt såvel som økonomisk.

Udfordringerne for ejendomsstrategien er, at porteføljens kapacitet kan komme under pres, grundet den fremtidige befolkningstilvækst i Rødovre Kommune. En løsning kan være at anvende kommunens

¹ I det emergerende strategi-perspektiv drejer det sig om at lade de enheder, som er tættest på virkeligheden, generere det løbende input til, hvad der er mest hensigtsmæssigt for organisationen, også på lidt længere sigt. Ved denne tilgang opereres der ikke med langsigtede planer på flere år, men der justeres, korrigeres og koordineres med kortere tidsintervaller.

ejendomme til flere formål hvor dette kan lade sig gøre (etablering af multifunktionsområder i eks. nye ejendomme).

En anden udfordring er, at det kan vise sig at der er et større efterslæb mht. drift- og vedligeholdet og at det derfor kan være nødvendigt at udarbejde en genopretningsplan. Derfor er en afdækning af bygningernes tilstand et af indsatsområderne i ejendomsstrategien.

Vision

Ejendomsstrategien skal sikre, at Rødovre kommunes ejendomsportefølje imødekommer fremtidens behov, med bedst mulig udnyttelse af kvadratmetrene til de lavest mulige omkostninger, samt at ejendomsporteføljens brugsmæssige tilstand fastholdes.

Mission

Rødovre Kommunale Ejendomme skal forestå at Rødovre Kommunes Ejendomme fremstår veldrevne og tidssvarende, således at brugerne af ejendommene understøttes bedst muligt i løsningen af deres kerneopgaver.

Mål

Ejendomsstrategien har indledningsvis følgende mål:

Gennem professionel ejendomsdrift at sikre

- a. At ejendomsporteføljens brugsmæssige og økonomiske værdi optimeres og udvikles**
- b. At skabe en optimal udnyttelsesgrad af ejendomsporteføljen gennem anvendelse af kloge m²**
- c. Analysere fordele/ulemper ved at eje/leje/lease**

Indsatsområderne for målene er følgende:

a.

- Registrering af bygningernes kvalitet (tilstand) og kapitalisering af et evt. efterslæb
- Afdækning af behovet for drift- og vedligehold af bygningerne
- Afdækning af bygningernes miljøtilstand (energiforbrug og arbejdsklima)
- Fuldt overblik over bygningernes kvalitet samt evt. efterslæb
- Anskaffelse af et digitalt ejendoms drift system
- Etablering af en help-desk funktion hvor fejl/mangler kan registreres af brugerne
- Der skal ved behov for flere/nye m² fokuseres på til- eller nybygninger holdt op imod renovering af gamle bygninger

b.

- Afdækning af bygningernes funktionalitet og kapacitet
- Afdækning af anvendelsen og anvendelsesgraden af bygningerne

² En ejendoms masse som kan tilpasses de aktuelle ejendomsbehov og hvor kvadratmetrene eks. kan udnyttes af flere brugere og til flere funktioner, og derfor er bedst og billigst i drift.

- Udarbejdelse af en analyse til formål at belyse mulighederne for anvendelse af bygningerne til flere formål (multifunktionshuse)
- Udfærdigelse af retningslinjer for anvendelsen af bygningerne

C.

- At sammensætningen af ejendomsporteføljen i hhv. ejede og lejede ejendomme løbende evalueres ud fra ændringerne i omkostningsniveauer, ejendomsværdi og salgsværdi således at porteføljen kan tilpasses strategisk.
- Ad hoc tilgang til opgaverne – vurderes fra sag til sag

Efterfølgende tiltag

- Benchmarking med andre kommuner. I forbindelse med udarbejdelsen af KORAs analyse vedr. kommunernes ejendomsdrift, gjorde KORA opmærksom på mulighederne for kommunerne for at benchmarke og lære af hinandens nøgletal og samtidigt optimere den kommunale ejendomsdrift. Derfor prioriterer RKE benchmarking med andre kommuner meget højt.

Tidsplan for indsatsområderne

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|------------|-------------|-------------|-----------|------------|----------|----------|--------|---------|---------|-----------|--------------|------------|-------------|-------------|
| Registrering af bygningernes kvalitet | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kapitalisering af efterslæb | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Afdækning af drift- og vedl. Hold behov | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Afdækning af bygn. Miljøtilstand | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ansk. Og ibrugtagning Af D/V system | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Etabl. Af help-desk funktion | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Afdækning af bygn. Funktionalitet og kapacitet | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Afdækning af anvendelsen og anv. Graden | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Udfærdigelse af retningslinjer for anvendelsen af bygningerne | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Benchmarking med andre kommuner | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | september 16 | oktober 16 | november 16 | december 16 | januar 17 | februar 17 | marts 17 | april 17 | maj 17 | juni 17 | juli 17 | august 17 | september 17 | oktober 17 | november 17 | december 17 |