



Ballerup

Succes med arealoptimering af dagtilbud



Kommunefakta:

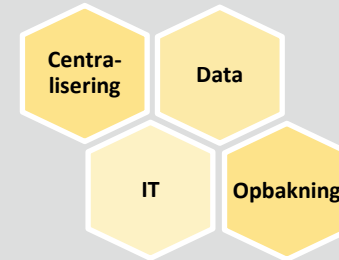
Antal indbyggere (2018): 48.295

Ændring i indbyggertal siden 2013: +0,2 %

Kommunens areal: 34,0 km²

Kommunale ejendomme: 320.000 m²

Lær noget om:



Casen viser, hvordan...

Ballerup Kommune har gennemført en arealoptimering af dagtilbud, hvor første case er at to tilbud lægges sammen, en SFO flyttes til de frigjorte arealer og et lejemål opsiges. Det har ledt til nye mål for arealoptimering i kommunen.

Arealoptimeringen blev gennemført ved, at Ballerup Kommunes centraliserede ejendomsadministration skabte et overblik over ejendomsporteføljen gennem dataindsamling og anvendelse af en database. Det synliggjorde muligheder på tværs af porteføljen. Arealoptimeringsprojektet blev på den baggrund besluttet med bred politisk og ledelsesmæssig opbakning.

Resultater og mål:

- Den første politisk godkendte arealoptimering giver en besparelse på driften på 850.000 kr. årligt ud fra en investering på 2½ mio. kr.
- Der er efterfølgende opstillet budgetmål om reduktion på ca. 30.000 m² eller 10 pct. af hele den nuværende ejendomsportefølje.

Ballerup: Succes med arealoptimering af dagtilbud

Hvorfor: En by i udvikling

I 2014 oplevede Ballerup Kommune vækst, hvilket skærpede den politiske opmærksomhed på at sikre, at kommunens ejendomme blev brugt optimalt. Frigjorte arealer og grunde kunne fx anvendes til boliger og erhverv. Samtidig viste data, at Ballerup Kommune havde et højere arealforbrug pr. borger end landsgennemsnittet. På den baggrund valgte kommunalbestyrelsen at centralisere ejendomsområdet og tilføre medarbejdere med kompetencer inden for byudvikling, for at understøtte arbejdet med arealoptimering.

Hvordan: Bedre overblik og understøttet af data

Et konsulentfirma gennemførte i 2014 en analyse af optimeringsmuligheder i ejendomsporteføljen. Analysen identificerede, med fokus på økonomi og normtal for arealanvendelse, et effektiviseringspotentiale. Analysen indeholdte ligeledes forslag til mere end 25 arealoptimeringscases bl.a. i form af sammenlægninger og deling af arealer. For at understøtte det videre arbejde med potentialet gik ejendomscenteret i gang med at indsamle og opdatere stamdata.

Dagtilbudsområdet var samtidig i gang med at lave en kapacitetsanalyse med primært fokus på personalenormeringer og børnegrupper. De havde ikke arealoptimeringsmuligheder på tværs af den kommunale ejendomsportefølje for øje i den analyse. Ejendomscenteret kom derfor på banen og medvirkede til at udvide kapacitetsanalysen med muligheder for arealoptimering. Der blev skabt et datasæt med elementer af både stamdata, udvidet data og komplet data. Det vil mere konkret sige data om ejendomsstand, anvendelse, antal brugere, beliggenhed og fleksibilitet.

Hvad var resultatet: Gevinster og øget opbakning til arealoptimering

Analysen af det nye datasæt viste, at børn fra et dagtilbud beliggende på en skole kunne flyttes til en skovbørnehave, der kunne udvides. De frigjorte lokaler på skolen overtages af SFO'en, og deres lokaler, et lejemål, er opsagt. Arealoptimeringen medfører en driftsbesparelse på 850.000 kr. årligt (primært sparet husleje), hvilket over tre år opvejer den samlede investering på 2,5 mio. kr. til udvidelse og istandsættelse.

Ballerup har i sit arbejde med arealoptimering skabt en central ejendomsenhed, et styrket datagrundlag for kommunens ejendomme og en ledelsesmæssig og politisk opbakning, som er blevet yderligere bestyrket efter de første succesfulde arealoptimeringer. Ejendomscenteret indgår nu som en del af planlægningen af byudviklingen og har mulighed for at komme med nye oplæg til arealoptimering på tværs af forvaltninger. Ballerup har som følge af de eksisterende resultater sat sig nye budgetmål om en arealreduktion på knap 10 % af det nuværende areal, hvilket skal frigøre yderligere 7,5 mio. kr. frem mod 2021.

TAL OG FAKTA

En konsulentrapport identificerede mere end 25 mulige arealoptimeringer.

Den første arealoptimering frigør 850.000 kr. årligt og har tjent sig selv hjem efter tre år.

Den første succes har givet mod på mere – nu er målet at frigøre yderligere 7,5 mio. kr. frem mod 2021 med fokus på arealoptimering.

Det svarer til en arealreduktion på ca. 30.000 m² eller knap 10% af den nuværende portefølje.

For at understøtte målet er alle ejendomme nu overdraget til Økonomiudvalget, som Ejendomscenteret hører under.

Ballerup: Succes med arealoptimering af dagtilbud

DATAGRUNDLAG

Ansvarlig:

Ejendomscenteret er ansvarlig for at indhente og vedligeholde data.

Dataniveau:

Ved opstart i 2014 var data begrænset, og der har siden været fokus på at etablere stamdata.

Til brug for en konkret analyse på dagtilbudsområdet blev stamdata suppleret med yderligere data.

Det er nu målet at opnå udvidet datasæt for alle sektorområder, ligesom det overvejes at implementere sensorteknologi for at måle anvendelsesgrad.

IT-understøttelse:

Data behandles i et databasesystem og i enkeltstående værktøjer som fx regneark og 3D-tegninger.

Skønnet nøjagtighedsgrad:

Stamdata og indsamlede projektdata til udvidet datasæt har høj nøjagtighed.

BALLERUPS DREJEBOG

Centra- lisering

Ved at skabe en **centraliseret** ejendomsenhed øges handlekraft og kompetencer og dermed muligheden for at understøtte en politisk bevågenhed gennem et beslutningsgrundlag om kommunens ejendomme

Opbakning

Ved at få udarbejdet et potentialekatalog med mulige arealoptimeringer styrkes den politiske og den ledelsesmæssige **opbakning** til arbejdet.

Data

For at understøtte potentialet indsamles og opdateres stamdata. Det giver mulighed for at komme på banen i sektoranalyser, hvor der etableres **datasæt** med elementer af både stamdata, udvidet data og komplet data.

IT

Ejendomscenterets **IT** udbygges for at understøtte arealoptimering, og der arbejdes på at udvikle flere funktioner i samarbejde med IT-leverandør.

Motivatio n

Ved at starte med pilotprojekter, der kan vise potentiale for driftsbesparelser og byudvikling, styrkes **motivationen** for at arbejde med arealoptimering.

FIRE GODE RÅD

- ① Accepter, at optimering af ejendomsporteføljen er et område med højkompleksitet og derfor med lav eksekveringshastighed.
- ② Prioriter frigørelse af arealer, der let kan afhændes, fx lejemål, pavilloner mv.
- ③ Få politisk og ledelsesmæssigt mandat til at forfølge tværgående potentialer for arealoptimering.
- ④ Tænk i at skabe plads til byudvikling og vækst ifm. Arealoptimering.

Vil du vide mere, er du velkommen til at kontakte:

Mads Bo Bojesen
Centerchef
Center for Ejendomme
Mobil: 2069 1272
madb@balk.dk