

# Frederikshavn

## Arealoptimering i stor skala



### Kommunefakta

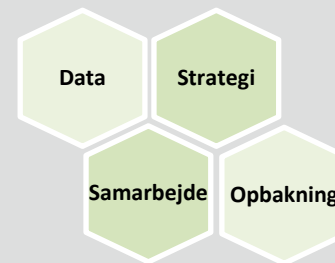
Antal indbyggere (2018): 60.140

Ændring i indbyggertal siden 2013: -1 %

Kommunens areal: 651 km<sup>2</sup>

Kommunale ejendomme (2018): 270.000 m<sup>2</sup> + 40.000 m<sup>2</sup> selvejende institutioner

Lær noget om:



Casen viser, hvordan...

### Resultater og mål:

- Den samlede kommunale bygningsmasse inkl. arealer i selvejende institutioner er reduceret med 12,7 pct fra 2014 til 2018.
- To skoler med ledig kapacitet benyttes nu også til dagtilbud og den ene af skolerne har også fået bibliotek. De forladte bygninger er solgt eller lejemål er opsagt.
- Besparelsen på de løbende driftsudgifter til bygningerne er blevet indenfor fagområderne. Ejendomscenterets budget til bygningsvedligeholdelse er fastholdt, og giver dermed flere midler til tilbageværende kvadratmeter

# Frederikshavn: Arealoptimering i stor skala

## Hvorfor: Pres på den kommunale økonomi

Frederikshavn Kommunes økonomiske situation har været udfordret i perioden efter kommunesammenlægningen.

Ejendomscenteret havde en rådgivende funktion overfor direktionen frem til 2012. Fra 2012 blev det besluttet at udvide den rådgivende funktion med et samlet ansvar for driften af de kommunale bygninger. Ejendomscenteret fik samtidigt budgettet til alle ejendomsformål med sigte på at arealoptimere således, at bygningsområdet kunne bidrage til at løse de økonomiske udfordringer.

Ejendomscenterets rolle og ansvar er gradvist udbygget over en længere årrække i kraft af forskellige trinvis beslutninger.

I 2015 besluttede økonomiudvalget at centeret har beslutningskompetencen i forhold til disponering af midlerne på bygningsområdet og til fastlæggelse af serviceniveauet til bygningsdrift, -vedligeholdelse, rengøring etc. Frederikshavn har ikke én ejendomsstrategi, men en række beslutninger, som trinvis og med fuld opbakning fra det politiske niveau og direktionen understøtter arealoptimering indenfor alle serviceområder.

## Hvordan: Data og incitament

I takt med at ejendomscenteret fik flere kompetencer blev det i 2013 besluttet at forbedre kommunens viden om de kommunale bygninger ved at anskaffe et fuldt udbygget ejendomsadministrationssystem(CAFM). På den måde blev grunddata gradvist registreret, og ejendomscenterets muligheder for rådgivning og sparring med direktionen og de decentrale bygningsbrugere blev væsentligt forbedret.

Direktionen besluttede i 2016 at give de decentrale enheder et økonomisk incitament til at optimere arealanvendelse – med sigte på at lette mulighederne for at udmønte besparelser på det decentrale niveau.

Fagforvaltningerne får således overført sparede udgifter til bygningsdrift (el, vand, varme, rengøring, løbende drift), når de forlader sammenhængende kommunale kvadratmeter. Ejendomscenteret afhænder eller opsiger de ledige arealer, og har dermed en mindre portefølje, som skal vedligeholdes. Vedligeholdelsesmidlerne forbliver hos Ejendomscenteret til brug på de øvrige bygninger.

## TAL OG FAKTA

### Det kommunale ejendomsareal er reduceret:

/ 2014 : 355.000 m<sup>2</sup>

/ 2018 : 310.000 m<sup>2</sup>

Arealerne er opgjort inkl. selv-  
ejende institutioner (40.000 m<sup>2</sup>)

### Eksempel 1:

*Aalbæk skole:* Skolen havde faldende elevtal og ledige lokaler. Tidligere skolelokaler er ombygget og et lokalt dagtilbud og lokalbiblioteket er rykket ind. I alt 700 m<sup>2</sup> ud af 4000 m<sup>2</sup> benyttes nu til andre formål.

# Frederikshavn: Arealoptimering i stor skala

Ejendomscenteret mødes 2-3 gange årligt med fagdirektører og centerchefer, og har en dialog om fagområdernes arealforbrug og udviklingsmuligheder herunder en visualisering af demografisk udvikling i forhold til kapacitet på skoler, dagtilbud mv.

Ejendomscenteret er rådgiver på alle kommunale bygningsprojekter, og får forelagt alle forslag og ideer om ændringer, udskiftninger, reduktioner og udvidelser i den kommunale bygningsmasse.

## **Hvad er resultatet: Reduktion af ejendomsporteføljen på 12,7 % over fire år**

Frederikshavn Kommune har lukket tre oplandsskoler samt samlet tre skoler i Frederikshavn by på en nybygget skole, der er etableret i et OPP-projekt. Disse ændringer har i alt reduceret kommunens ejendomsarealet med ca. 35.000 m<sup>2</sup>

Frederikshavn kommune har dernæst reduceret den kommunale bygningsmasse med yderligere ca. 10.000 m<sup>2</sup> ved at optimere de eksisterende arealer i et tæt samarbejde mellem fagforvaltningerne og ejendomscenteret.

Optimeringen på ca. 10.000 m<sup>2</sup> har frigivet driftsudgifter på ca. 3,5 mio. kr. til fagforvaltningerne .

## TAL OG FAKTA

### **Det kommunale ejendomsareal er reduceret:**

/ 2014 : 355.000 m<sup>2</sup>

/ 2018 : 310.000 m<sup>2</sup>

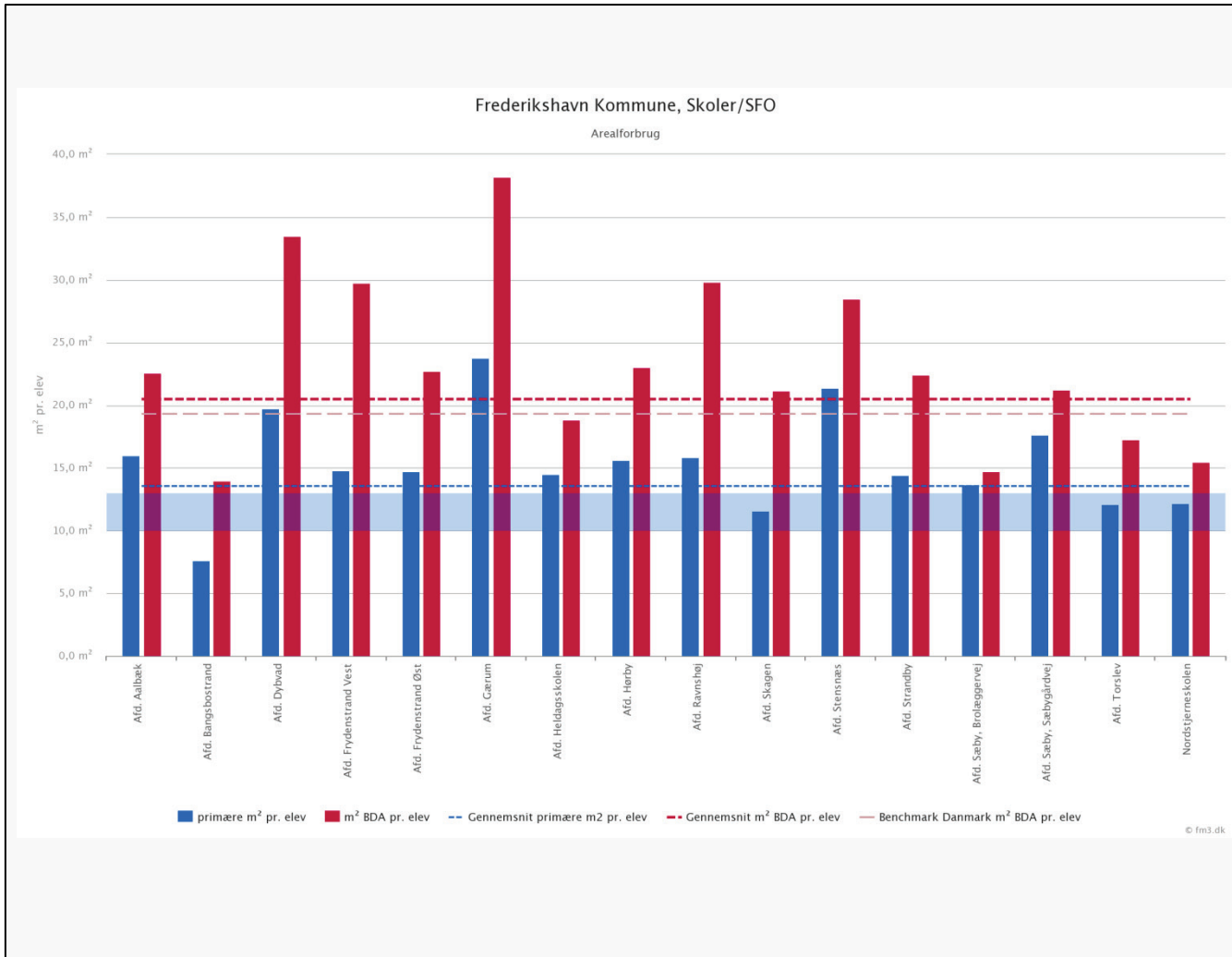
Arealerne er opgjort inkl. selvejende institutioner (40.000 m<sup>2</sup>)

### **Eksempel 2:**

*Ravnshøj skole:* Skolen havde faldende elevtal og ledige lokaler. Tidligere SFO lokaler er ombygget og et lokalt dagtilbud er rykket ind. I alt 550 m<sup>2</sup> ud af 6930 m<sup>2</sup> benyttes nu til andre formål.

Skolen og dagtilbuddet er tilført sparet bygningsdrift på 350.000 kr.

# Frederikshavn: Arealoptimering i stor skala



## VISUALISERING AF DATA

Til dialog mellem Ejendomscenter fagdirektører og centerchefer, illustreres bl.a. data for arealforbrug pr. elev på skolerne og den demografiske udvikling i forhold til kapacitet.

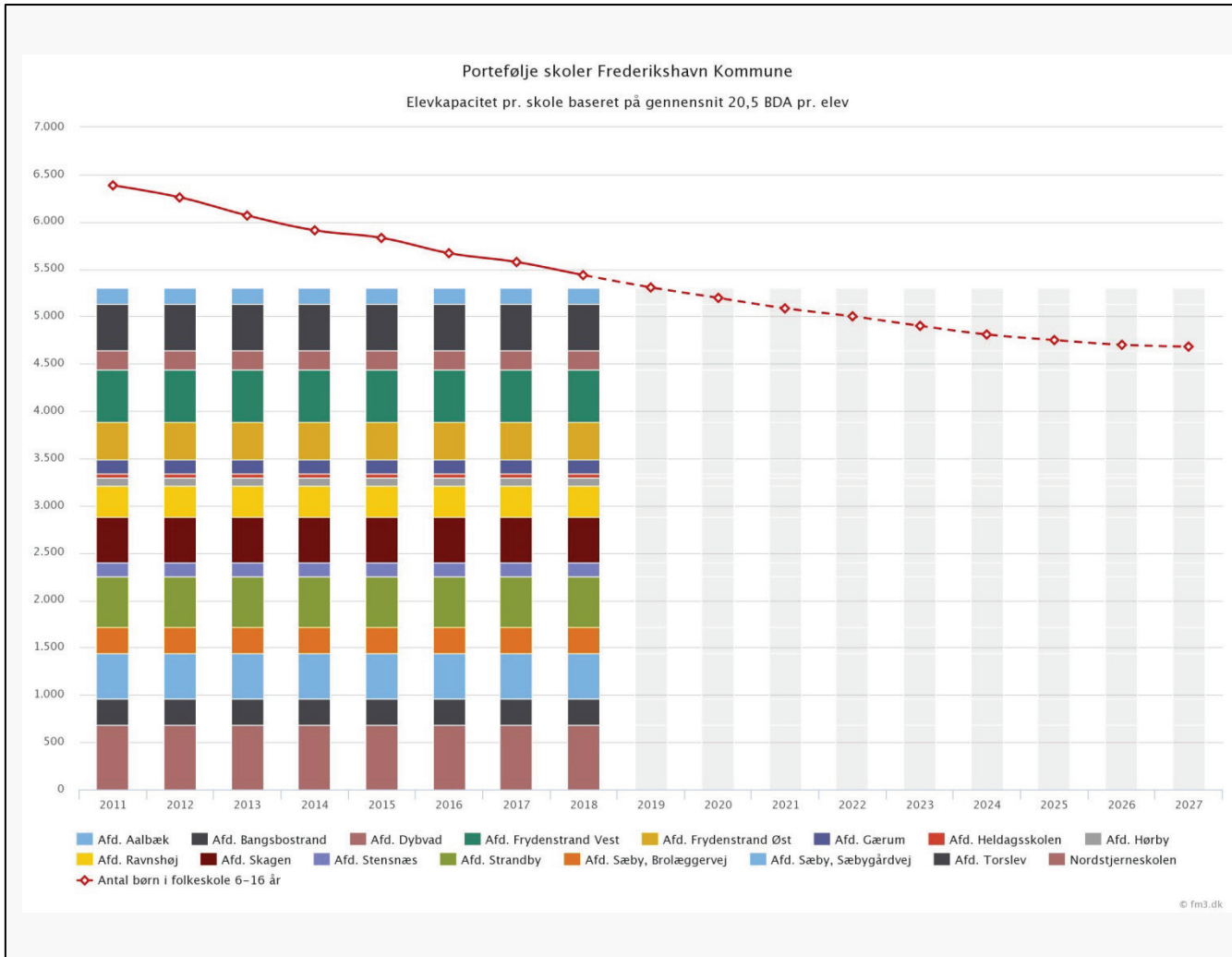
### Benchmarking

Grafen viser arealforbrug pr. elev på de forskellige skoler i Frederikshavn Kommune.

De røde søjler er bruttoareal pr. elev og de blå søjler er primær areal pr. elev.

Det blå 'bånd' er målsætningen for primær areal.

# Frederikshavn: Arealoptimering i stor skala



## VISUALISERING AF DATA

Til dialog mellem Ejendomscenter fagdirektører og centerchefer, illustreres bl.a. data for arealforbrug pr. elev på skolerne og den demografiske udvikling i forhold til kapacitet.

### Demografisk udvikling

Grafen viser den demografiske udvikling af skoleelever (den røde stiplede linje) mens søjlerne repræsenterer kapaciteten.

Hver skole er en farvet blok, der har en given højde i forhold til kapacitet af elever.

# Frederikshavn: Arealoptimering i stor skala

## DATAGRUNDLAG

*Ansvarlig:*  
Ejendomscenteret og ekstern konsulent.

*Dataniveau:*  
Har opbygget stamdata siden 2014, og har haft fuldt stamdatasæt fra 2016.

*IT-understøttelse:*  
Database og enkeltstående værktøjer.

*Skønnet nøjagtighedsgrad:*  
Høj nøjagtighedsgrad af basisdata.  
Middel nøjagtighedsgrad af anvendelse/udnyttelse på udvalgte bygninger.

## FREDERIKSHAVNS DREJEBOG

### Data

Ved at indsamle **stamdata** skabes overblik over porteføljen. Ved at udarbejde analyser med udvidet datasæt skabes yderligere mulighed for arealoptimering.

### Opbakning

Ved at fokusere på arealforbruget indenfor serviceområder og i bysamfund med faldende befolkningstal, opnås en fokuseret arealoptimering med politisk og ledelsesmæssig **opbakning**.

### Samarbejde

Ved at **samarbejde** med fagdirektører og –chefer samt ved at give økonomisk incitament til arealoptimering, opnås medspil til at gennemføre projekterne.

### Strategi

Trinvis beslutninger har udbygget en rolle og ansvarsfordeling, der har skabt motivation til arealoptimering uden en egentlig nedfældet strategi.

## FEM GODE RÅD

- ① Fasthold et overordnet perspektiv. Der er store penge i de rigtige beslutninger
- ② Få det politiske niveau til at tage emnet alvorlig og opnå opbakning fra den administrative ledelse
- ③ Brug data præsenteret grafisk til at synliggøre muligheder over for den politiske og administrative ledelse.
- ④ Vær varsom med at samle decentrale servicemedarbejdere og det decentrale budget for hurtigt
- ⑤ Få de nødvendige beslutninger vedtaget – enten trinvis eller som en samlet strategi

Vil du vide mere, er du velkommen til at kontakte

Bo Niebuhr  
Afdelingsleder, Ejendomscenteret  
Frederikshavn Kommune  
Mobil: 20618415  
Mail: [bonb@frederikshavn.dk](mailto:bonb@frederikshavn.dk)