

DATA SKAL UNDERSTØTTE EJENDOMSSTRATEGIEN



AF PREBEN GRAMSTRUP,
Indehaver fm3.dk drifts-
herrerådgivning – Facilities
Management.

Arealoptimering kræver både dataoverblik og en ejendomsstrategi. Men hvordan kommer man i gang med dataunderstøttet arealoptimering? Indsamling af data er kun første skridt, dernæst kommer analyse af data og sidst, men vigtigst, nyttiggørelse af den viden, der er skabt. Den dyreste kvadratmeter er stadig den man ikke anvender, og den billigste er den, man ikke længere har. Så det giver god økonomi at have en ejendomsstrategi, som ledelsen bakker op om, som ejendomsenheden har mandat og kompetencer til at gennemføre og som interessenterne kan være medspillere på. Data understøtter dette, men er ikke i sig selv et mirakelmiddel

Det er dyrt at eje ejendomme og de er en betydelig omkostning for både offentlige og private organisationer. Så der er ganske naturligt stor interesse for at optimere anvendelse, drift og udnyttelse af de eksisterende kvadratmeter. Sammen med Valcon og Muusmann har fm3 for Kommunernes Landsforening (KL) gennemført en foranalyse af Kloge Kommunale Kvadratmeter (KKM2) i 2018. Projektet er en del af KLs 'Den fælleskommunale digitaliseringsstrategi og handlingsplan 2016 -2020', der udstikker de overordnede retningslinjer for kommunernes fælles digitaliseringsarbejde. Som en del af foranalysen undersøgte man kommunernes ejendomsadministration, IT-anvendelse og deres generelle holdning til initiativet omkring KKM2 (se artikel i FM Update #3/2018). Efter foranalysen blev der senere i 2018 for KL og Finansministeriet udarbejdet et inspirationskatalog om anvendelse af data og cases om arealoptimering fra en række kommuner. Inspirationskataloget hedder "INSPIRATIONSMATERIALE – dataunderstøttet arealoptimering". Foranalyse og inspirationsmateriale kan begge downloades fra www.fm3.dk

som kvantitative gevinster. Det sker blandt andet ved, at kommunerne udnytter deres kvadratmeter bedre, øger den tidsmæssige anvendelse og tilpasser kvaliteten i forhold til behovet af udvalgte ejendomme.

EJENDOMSDATA GIVER ET GODT OVERBLIK – MEN KAN IKKE STÅ ALENE

Grundlæggende handler arealoptimering om at udnytte de eksisterende bygninger, bedre end det sker i dag. Arbejder kommunerne strategisk med ejendomsforvaltning, kan der findes store potentielle besparelser, og de frigivende ressourcer kan anvendes til øget velfærd. Men en forudsætning for at kommunerne kan arbejde strategisk er, at de har et overblik over deres ejendomsportefølje og over udnyttelsen, anvendelsen og kvaliteten af de mange kvadratmeter de enten ejer eller lejer. Det handler med andre ord om at have det rigtige datagrundlag.

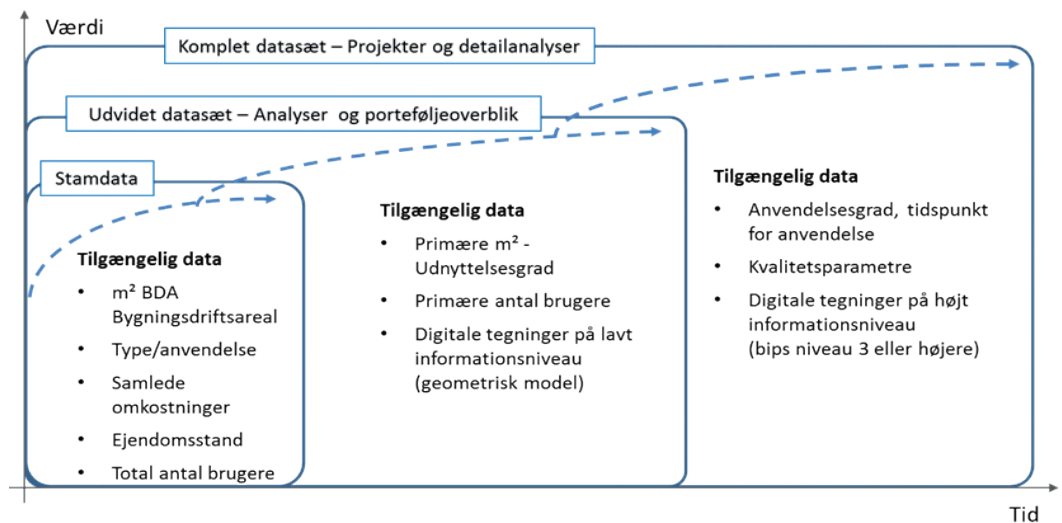
Et dataoverblik giver en række muligheder bl.a. for på strategisk niveau identificere at arealoptimeringspotentialer og identificere driftstunge, underudnyttede eller uegnede bygninger, som man eventuelt kan skille sig af med eller opgradere – alt sammen for at øge kvaliteten af de fysiske rammer for velfærdsproduktionen og ejendomsporteføljens værdi.

Det er vigtigt at understrege, at data ikke kan stå alene som et mirakelmiddel for arealoptimering. Data er kun understøttende for arbejdet. Der skal være både politisk og administrativ opbakning i form af en ejendomsstrategi eller ejendomspolitik. Ejendomsenheden skal have det nødvendige mandat og de nødvendige kompetencer og endelig skal der være et samspil med interessenterne i kommunens øvrige afdelinger og med slutbrugerne.



Grundlæggende handler arealoptimering om at udnytte de eksisterende bygninger, bedre end det sker i dag.

Den overordnede konklusion er klar: Arealoptimering har stort potentiale til at øge det økonomiske råderum og kan give en række kvalitetsmæssige fordele for landets kommuner. Kommuner, der arbejder strategisk med arealoptimering, forventer typisk mellem 5% - 10% arealreduktion, og de i inspirationsmaterialet analyserede kommuner har opnået kvalitative såvel



Arbejdet med arealoptimering fokuserer principielt på tre overordnede tiltag:

Udnyttelse, dvs. hvor mange af bruttoetagemeterne udnyttes rent faktisk i den kommunale velfærdsproduktion. Ejendomme, der ikke er indrettet optimalt til formålet mv., betyder, at det effektivt udnyttede areal er en del mindre end bruttoarealet. Det giver en optimeringsmulighed.

Anvendelse, dvs. en analyse af, hvor meget af tiden anvendes de tilgængelige kvadratmeter. Mange kommunale ejendomme anvendes kun i begrænsede tidsrum, og anvendelsesgraden kan potentielt øges, hvis andre brugere kan anvende dem uden for dette tidsrum, eller den fælles anvendelse kan øges.

Kvalitet, dvs. i hvor høj grad er ejendommene egnede til effektivt at understøtte den kommunale velfærds-skabelse. For eksempel fremmer et godt indeklima indlæringen i folkeskolen, ligesom en god indretning understøtter intentionerne om motion og bevægelse i den nye folkeskolelov.

FORSKELLIGE DATANIVEAUER TIL AREALOPTIMERING

Der er forskellige niveauer at arbejde med data på, og derfor kan det være en god idé at lægge en datastrategi, der understøtter systematikken i arbejdet med arealoptimering. Det handler om at udvælge relevante data i forhold til det ønskede formål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at data skal valideres og opdateres, hvis det skal give værdi og kunne anvendes som beslutningsgrundlag. Så hellere få og vigtige data end mange data, hvor man går 'sukkerkold' på indsamling og opdatering. Man bør også overveje graden af nøjagtighed i sine data. Måske er det i star-

ten 'godt nok' at vide, at en skole er ca. 12.000 m² fremfor at vide arealet helt præcist med to decimaler. Også her virker 80-20 reglen, at indsamle 80% af data med 20% af indsatsen.

Overordnet består dataarbejdet med strategisk arealoptimering af tre trin: Dataindsamling, Dataanalyse og Data-nyttiggørelse. I første omgang handler det om at identificere formålet med at indsamle data, hvorefter de indsamlede data skal analyseres for at munde ud i en nyttiggørelse af data. Derfor er det vigtigt inden starten at have sat sig et mål med dataindsamlingen og for, hvordan man anvender de indsamlede og analyserede data til det konkrete arealoptimeringsarbejde.

DATAREJSEN

I Inspirationsmaterialet er der beskrevet en 'datarejse', som er et typisk forløb når ejendomssejere går i gang med at indsamle data. Datareisen udføres typisk i tre tempi med stigende detaljeringsniveau: stamdata, udvidet data og komplet data. Bemærk, at man godt kan arbejde strategisk med sin ejendomsportefølje selvom, man 'kun' har stamdata.

Stamdata dækker over information om bygninger såsom antallet af m² bygningsdriftsareal, type og anvendelse, omkostningerne ved driften, bygningernes stand og det totale antal brugere. Stamdata gør det muligt at arbejde med arealoptimering på et grundlæggende niveau ift. løbende tildeling og inspiration til rokader.

Udvidet data dækker over informationer som udnyttelsesgraden af primære m², antallet af primære brugere og digitale tegninger gerne i form af en 3D/BIM

model, som måske i første omgang alene er råhusets geometri. Udvidet data gør det muligt at arbejde med arealoptimering, multifunktionelle m² mv. på et rimelig detaljeret niveau ift. løbende tildeling og både større samt mindre rokader.

Komplet datasæt dækker over data om anvendelsesgrader inklusive tidspunkter for anvendelse, kvalitetsparametre og digitale tegninger på et højere detailniveau. Komplet datasæt gør det muligt at arbejde med arealoptimering på detaljeret projektniveau ved bl.a. større rokader, ligesom det gør det muligt at arbejde med henblik på at øge anvendelsesgraden og ikke mindst at kvalitetsudvikle ejendomsporteføljen.

Hvor detaljeret data skal indsamles afhænger af det ønskede formål, og man kan sagtens vælge at begynde at arbejde med arealoptimering på stamdata niveau og hermed indenfor kort tid høste de lavest hængende frugter. Efterhånden som grundlaget kommer bedre og bedre på plads, kan der gennemføres yderligere arealoptimeringsaktiviteter.

I praksis ses det ofte at projekt nr. 2, 3 og 4 skaber større og bedre resultater end det første projekt, fordi ejendomsenheden opnår erfaringer, organisationen modnes, og fordi der foretages løbende justeringer af ejendomsstrategien.

TRE KOMMUNER – TRE DATASÆT

Arbejdet med Inspirationsmaterialet resulterede i 8 casestudier, herunder Køge, Favrskov og Gladsaxe Kommuner, der har gennemført en række arealoptimeringstiltag med udgangspunkt i hver deres niveau for dataindsamling.

Køge Kommune indsamlede grundlæggende, valide stamdata henover fire måneder i 2016. Ved egne ressourcer blev samtlige ca. 150 bygninger registreret og vurderet. Derefter blev data indtastet bygning for bygning i et IT-værktøj med gode muligheder for visualisering af data.

Favrskov Kommune skabte et udvidet datasæt på seks skoledistrikter. Derefter blev gennemført en analyse af samtlige kommunale bygninger i lokal-

samfundene indenfor en radius af henholdsvis 500 og 1.000 meter fra folkeskolen som grundlag for arealoptimering.

Gladsaxe Kommune skabte komplet datasæt for alle daginstitutioner ud fra ni parametre, der dækker både pædagogiske, tekniske og økonomiske forhold. Parametrene blev givet en score fra 1 (bedst) til 5 (dårligst). Der kan nu fokuseres på at frigøre de 10 pct. af bygningsmassen, der har den laveste anvendelsesværdi. Alle tre kommuner har gennemført dataindsamlingen på hver deres niveau og har alle tre opnået en bedre udnyttelse af deres eksisterende ejendomme.

HUSK AT FORTOLKE DATAGRUNDLAGET

Data er afgørende – men ikke alt. Der er ikke en lineær sammenhæng mellem mængden af data og antal optimerede m² – mere er ikke altid bedre. Når man igangsætter arealoptimerings-initiativer, er det afgørende, at organisationen ikke bliver forblændet af data, men at man også husker at fortolke på de indhentede data. Det kan være, at data viser at en given hal ofte står uudnyttet hen i dagtimerne, hvorfor det vil være oplagt at fokusere på at øge anvendelsesgraden. Men hvis denne hal kun kan anvendes til en begrænset type aktiviteter, er det højst sandsynligt ikke muligt at løfte anvendelsesgraden markant, selvom om tallene indikere, at der er plads til anvendelsesmæssig forbedring. Et eksempel kunne være et lokale med en indendørs skaterrampe, der ganske naturligt har en højere anvendelsesgrad, når de primært yngre brugere har fri fra skole, end det er tilfældet en mandag formiddag. Men det kan være ganske svært at finde alternativ anvendelse til lokalet, da skaterrampen ikke lige lader sig flytte.

Den kvalitative analyse af de indhentede data, kan også føre til ideer til forbedringer, der så hæver den givne bygnings anvendelsesgrad. For at blive i de fysiske udfolders verden kan en lav anvendelsesgrad skyldes, at en hal er disponeret til håndbold, men det er vanskeligt at udføre andre sportsgrene i den. En analyse kunne så være anledning til at overveje, om det ikke økonomisk og kvalitativt kunne betale sig gøre sportshallen mere multifunktionel, så den med helt enkle tiltag kan bruges til alt fra babyrytmik over

FAKTABOKS: INSPIRATIONSMATERIALE: DATAUNDERSTØTTET AREALOPTIMERING

Udarbejdet af fm3 for Finansministeriet og Kommunernes Landsforening i samarbejde med Muusmann. Inspirationsmaterialet indeholder 8 cases, der viser hvordan Ballerup, Favrskov, Gladsaxe, Kalundborg, Køge, Ringsted, Skanderborg og Varde Kommune arbejder med arealoptimering. Kan sammen med andre cases downloades fra www.fm3.dk

badmintondueller til springgymnastik-opvisninger. Måske handler det 'blot' om at have flytbare håndboldmål, badminton-net og gymnastikredskaber i et nærliggende depot for hurtige ændringer.

KOM I GANG: JO FØR, JO BEDRE

Der er store kvalitative og kvantitative gevinster ved at arbejde med porteføljestrategier og dataunderstøttet arealoptimering. For det offentlige frigiver optimerede arealer økonomiske ressourcer og skaber muligheder for et øget serviceniveau. For private er der ligeledes en økonomisk gevinst ved at arbejde

med porteføljeoptimering. Det er mange måder og niveauer at arbejde med strategisk arealoptimering på, så det er oplagt at komme i gang på det niveau og ud fra de behov jeres organisation har på nuværende tidspunkt. Så kan man løfte ambitionsniveauet over tid, men selv små tiltag skaber værdi, så jo før man kommer i gang, desto bedre.

Derudover er det vigtigt at pointere, at politisk og ledelsesmæssig opbakning, medarbejdermotivation, samarbejde og borgerinddragelse i kombination med dataindsamling væsentlig øger sandsynligheden for succesfuld arealoptimering.