

SUR PLIGT ELLER MULIGHED

STRATEGISK OVERBLIK OVER EJENDOMME MED BENCHMARKING

Kommuner kan flytte betydelige beløb fra ejendomsdrift til velfærd ved at benchmarke nøgletal og lægge strategier for ejendomsporteføljen.

Af | Preben Gramstrup, driftsherrerådgiver og indehaver af fm3.dk

Med økonomaftalen for 2015 aftalte kommunerne og regeringen at arbejde videre med systematisk benchmarking som et redskab til udbredelse af bedste praksis og som styrkelse af grundlag for lokal prioritering. KORA har udført en for-analyse med tre kommuner, og i sommeren 2015 udkom KORA med en opfølgende analyse omfattende otte kommuner.

Der er samlet data på tre ejendomsområder: Skole/SFO, daginstitutioner og administration. Områderne udgør typisk ca. 50 pct. af det kommunale bygningsareal. På hvert område indsamles data for fem temaer: Vedligeholdelse, Forsyning, Renhold, Fælles Drift og Arealudnyttelse.

Det er kun en del af kommunernes ejendomme, men det er godt at få startet med en mindre del af ejendomsporteføljen og opbygge en data- og benchmarking systematik et skridt ad gangen.

5,4 m² per borger til kommunale formål

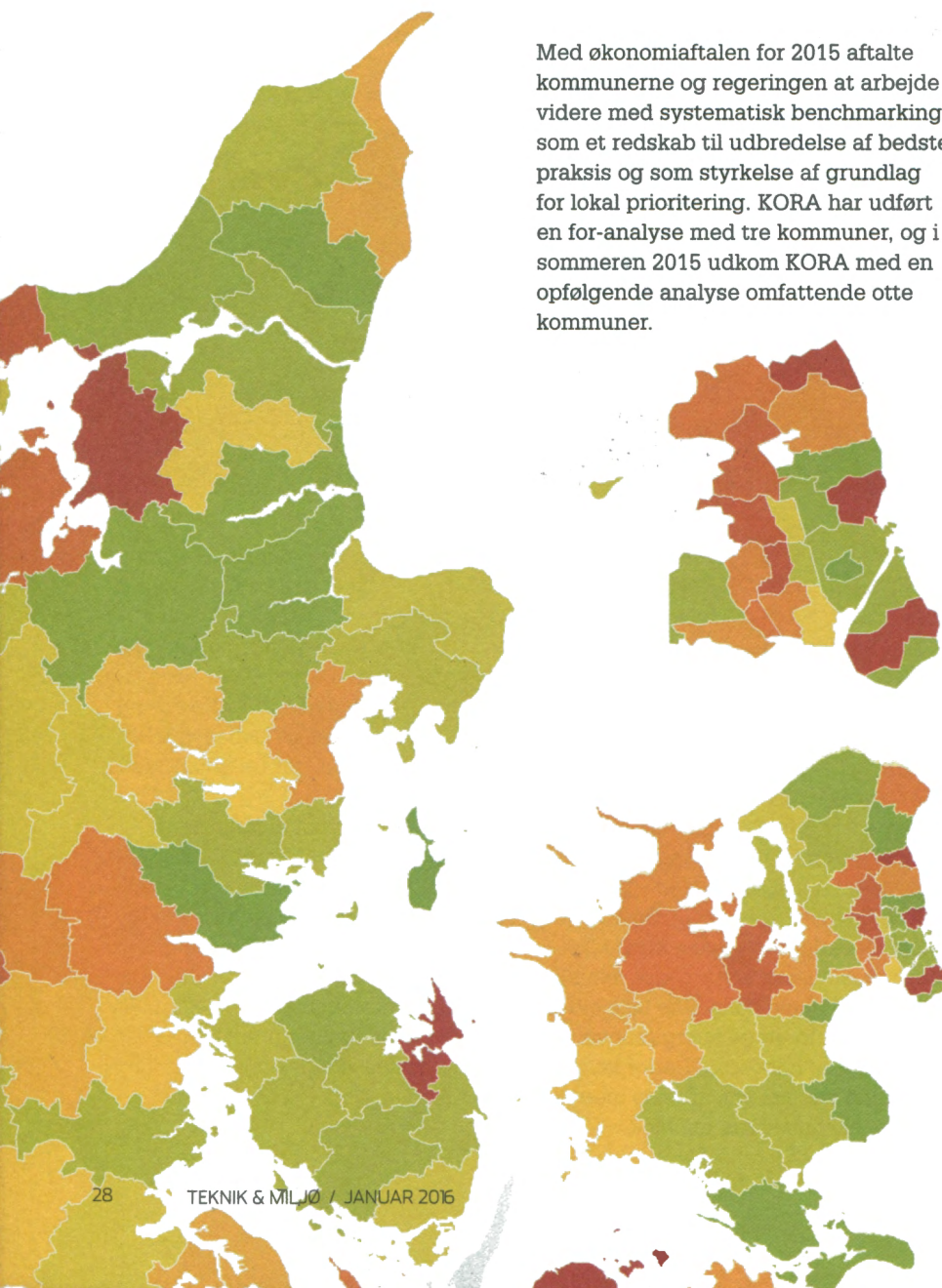
Igennem de seneste fire år har fm3.dk indsamlet data om kommunernes ejendomme. Nogle af disse data er tilgængelige på <http://benchmark.fm3.dk>.

Her fremgår det blandt andet, at kommunerne i gennemsnit anvender 5,4 m² BygningsDriftAreal (BDA) per borger til skoler, daginstitutioner, idrætshaller, administration, ældrecentre o.l.

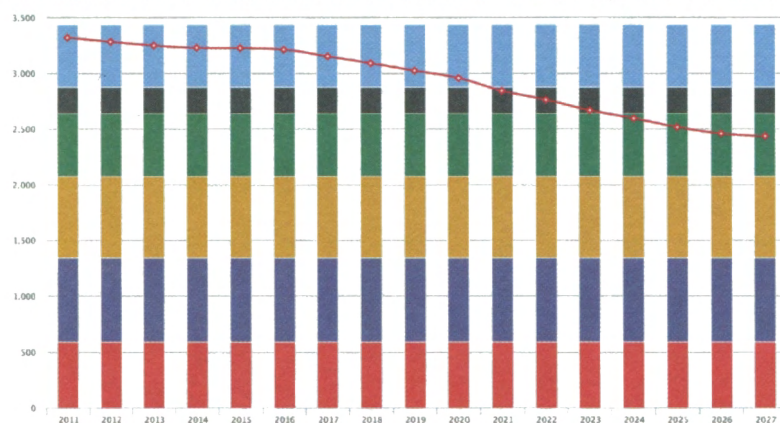
Bornholm, Vesthimmerland og Lolland ligger i top, mens Samsø, Hedensted og Frederiksberg ligger i bund.

Tallet giver anledning til overvejelser

Bornholm, Vesthimmerland og Lolland er alle sammenlagte kommuner. Skyldes det høje tal dubletter af kommunale bygninger? At kommunerne har stor geo-



ELEVKAPACITET PR. SKOLE BASERET PÅ GENNEMSNIT 14,5 BDA PR. ELEV



grafisk spredning, hvilket gør, at mange bygninger ikke kan anvendes effektivt? Eller skyldes det, at fraflytninger sker hurtigere end reduktionen af kommunale arealer?

Styrken ved benchmarking er åbenlys: Tallene giver anledning til eftertanke og til det essentielle spørgsmål – hvorfor?

Gode data

Ved benchmarking har vi ikke nødvendigvis perfekte data. Det tager lang tid at indsamle og verificere 100 pct. korrekte data. Men måske kan vi også nøjes med gode data, der næsten er rigtige.

Mange gange har fm3.dk startet benchmarking ud fra 20:80 princippet. 80 pct. af data kan indsamles med 20 pct. af besværet med at indsamle alle data. Ved efterfølgende detaljering og verificering har nøgletallene altid vist sig valide.

5,4 m² per borger er et validt nøgletal. Det er ikke alle kommuner, der har nøjagtige arealdata, men 'de store tals lov' sikrer et validt benchmark, fordi der er indsamlet data for 95 kommuner med tilsammen 30,4 mio. m² og 5,6 mio. indbyggere.

Fra benchmarking til ejendomsstrategi

Med data om ejendommene har man tekniske og økonomiske data, der kan anvendes til at udvikle en strategi for kommunens ejendomme. Hvilke ejendomme bør udvides, hvilke nedlægges, og hvor skal der evt. bygges nyt?

Grafen viser et eksempel fra en porteføljeanalyse, hvor en kommu-

nes folkeskoler sammenholdes med den forventede udvikling af børn i skolealderen.

Hver farveblok i søjlerne er en skole, og elevkapacitet er baseret på 14,5 m² BDA pr. elev. Den røde linje er den forventede demografiske udvikling med et fald over de næste 12 år på ca. 25 pct. Som det ses reduceres behov for areal, og (rent matematisk) er der to skoler i overskud fra 2023.

I den pågældende kommune ligger skolerne i de enkelte bysamfund og nogle steder med betragtelige transportafstand. Det er derfor næppe realistisk at lukke en skole. Derimod giver det anledning til at overveje at flytte nærliggende mindre institutioner, klubhuse mv. ind på skolerne. Ved således at have fokus på anvendelsesfælleskab fremfor nabofælleskab kan det samlede arealforbrug reduceres, og anvendelsesgraden af skolerne øges.

Med benchmarking af bl.a. nøgletal for drifts- og vedligeholdelsesudgifter samt for bygningsmæssigt efterslæb er det muligt, i samarbejde med kommunens øvrige afdelinger, at udarbejde scenarier for optimering af arealerne. Og spare betydelige beløb på mursten. ●

FAKTA:

benchmark.fm3.dk er eneste database med benchmarking tal for de danske kommuner i form af en række nøgletal om ejendomsporteføljen. Kommuner kan selv bidrage med data.

CASE FAXE

EJENDOMSSTRATEGI KAN FLYTTE 12 MIO. KRONER FRA DRIFT TIL VELFÆRD

Sammen med Ejendomscenteret i Faxe Kommune udførte fm3.dk en benchmarking analyse med basis i data for arealer, driftsudgifter og udnyttelse. Ved analyse på ejendomsniveau kunne det konstateres, at der dels var en meget stor forskel på antal m² pr. bruger ved samme anvendelse (daginstitution, skole mv.), dels meget stor forskel i udnyttelsesgraden af de forskellige bygninger.

Ved at skabe et overblik over alle ejendomme samt overblik over behov for kommunale lokaler, blev der fastlagt måltal for arealer samt for drifts- og bygningsstandarder.

Benchmarking-analysen viste, at der kunne ske en reduktion på ca. 25 pct. af det samlede areal både pga. faldende behov og gennem mere ensartet fordeling af arealer. Potentialet er en årlig driftsbesparelse på ca. 12 mio. kr. Derudover besparelser på ca. 12-15 mio. kr. til fremtidig vedligehold på bygninger, der nu nedlægges.

Med analysen som grundlag har Faxe Byråd igangsat projekter i ni geografiske områder, hvor brugere, bestyrelser og ansatte samarbejder om at identificere, hvilke arealer der konkret skal afvikles.