



Svendborg
Kommune

Ejendomsstrategi

Center for Ejendomme og Teknisk
Service

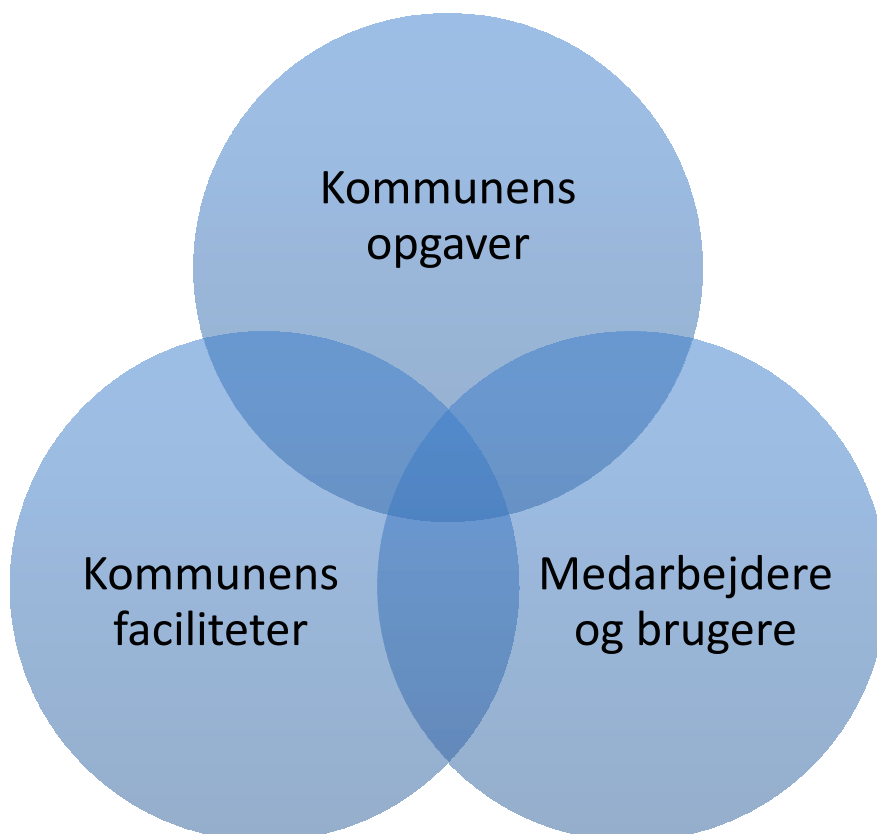
Ejendomsadministration

Svendborgvej 135

5762 Vester Skerninge

allan.filtenborg@svendborg.dk

www.svendborg.dk



6. marts 2015

Sagsid: 14/3887

Afdeling: Ejendomsadministration

Ref.



Mission

Missionen for Center for Ejendomme og Teknisk Service er at stille de bedst mulige faciliteter til rådighed for brugere og borgere, som kan understøtte deres behov indenfor den givne økonomiske ramme, samt sikrer og øge værdien af kommunens aktiver.

Vision

Den overordnede vision for Center for Ejendomme og Teknisk Service er effektiv udnyttelse af vores ejendomme, god økonomistyring, tilfredse brugere og god trivsel.

Formål

Ejendomsstrategien skal være med at virkeliggøre visionen ved at få mest mulig ud af ressourcerne til gavn for brugere og borgere i Svendborg kommune.

Ejendomsstrategien indeholder fire indsatsområder, som er overblik over ejendomsmassen, bedre arealanvendelse, bedre vedligeholdelse og effektiv drift, som bør sammentænkes, da indsatserne er indbyrdes afhængige.

Indsatsområde 1 – Overblik over ejendomsmassen

Svendborg Kommune skal have et bedre overblik over ejendomsrelaterede oplysninger for at kunne arbejde strategisk med arealanvendelse, vedligeholdelse og drift af kommunens faciliteter.

Der træffes beslutning om valg af FM-system, som kan anvendes til at arbejde strategisk med ejendomsrelaterede opgaver og anvendes som styringsredskab for arealanvendelse, vedligeholdelse og drift af kommunens bygninger.

FM systemet skal være implementeret inden udgangen af 2015.

Indsatsområde 2 – Bedre arealanvendelse

Formålet er at få den bedst mulige arealanvendelse, men det er afgørende, at arealanvendelsen understøtter brugernes kerneopgaver.

Prioriteringen og optimering af vores arealanvendelse er en løbende tværgående proces, der udrulles i afgrænsede geografiske områder med afsæt i distrikterne på tværs af alle fagområder i kommunen. Der arbejdes sideløbende med optimering af arealanvendelsen på tværs af de geografiske områder for funktioner som ikke er geografisk bestemt (ex. samling af administrative funktioner).

Optimeringen sker ved gennemførelse af 3 faser:

- 1) Der foretages en kortlægning af det geografiske område, hvor der udpeges basisbygninger, hvor flest mulige aktiviteter samles for at frigøre nogle af de øvrige bygninger i området.
- 2) Der laves en fortætningsanalyse, hvor flest mulig aktiviteter samles på færrest mulige bygninger med fokus på basisbygninger.
- 3) Frigøre og afhænde ledige bygninger.

Hovedprincipper for arealanvendelsen:

- Ejendomsmassen skal til enhver tid kunne honorere det eksisterende ejendomsbehov og sikre en optimal ejendomsøkonomi
- Der skabes et overblik over ejendomsmassen og ejendomsbehovet
- Ejendommen anvendes på tværs af direktørområder
- Benchmarking kan anvendes til optimering af arealanvendelsen

Ved prioritering af bygninger anvendes følgende kriterier:

- Faglig funktionalitet
- Vedligeholdelsesstand og efterslæb
- Demografi
- Generelle anvendelsesmuligheder
- Planforhold
- Energiforhold
- Ejerforhold (eje frem for leje)
- Fagområdet udviklingsplan
- Historisk og politisk værdi
- Betydning for lokalområdet
- Salgsbarhed
- Driftsøkonomi

Udmøntningen af ejendomsstrategien må ikke være til hindring for, at der fortsat arbejdes med tværgående aktivitets- og funktionsanalyser i de enkelte fagområder. Input herfra vil løbende indgå i den strategiske prioritering af arealanvendelsen.

Indsatsområde 3 – Bedre vedligeholdelse af bygninger

Formålet med vedligeholdelsesindsatsen er, at sikrer og udbygge kommunens aktiver ved at forbedre bygningernes vedligeholdelsesstand, som i dag lider af et stort vedligeholdelsesefterslæb.

Der udarbejdes kvalitetsstandarder for bygningerne, hvor der vil ske en differentiering afhængig af ejendommens anvendelse. Der vil ske en kortlægning af bygningernes stand og der laves løbende en vedligeholdelsesplan indenfor den angivne ramme. Vedligeholdelsesplanen kan justeres forbindelse med de årlige budgetforhandlinger. Vedligeholdelsesplanen skal sikre, at der arbejdes mere systematisk med vedligeholdelse, således at planlagte opgaver på sigt fylder 80 pct. af opgaveporteføljen.

Ved valg af konstruktion og materialer ved ny anlæg og renovering indtænkes de fremtidige vedligeholdelsesudgifter. Der lægges tilsvarende vægt på, at æstetikken skal gå hånd i hånd med funktionaliteten.

Indsatsområde 4 – Effektiv drift af bygninger

Der sker løbende en effektivisering af driften ved fælles opgaveløsning, harmonisering af ejendomsdrift og udarbejdelse af årshjul for de enkelte ejendomme.

Ejendomsservice vil løbende være i dialog med brugerne for at sikre et godt samarbejde og god brug af faciliteterne f.eks. ved at passe på bygningen, lys og varme mv.

Det er vigtigt, at man i forbindelse med ny anlæg tænker på øget driftsudgifter, hvilket der skal tages stilling til ved anlægsbevillingen.