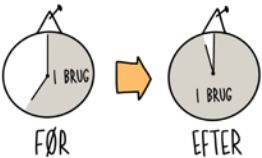


SAMMEN OM VORES FÆLLES EJENDOMME

-PRINCIPPERNE FOR DE KOMMUNALE EJENDOMME



SIKRE KVALITET
TIL
KERNEAKTIVITETEN



BRUGES
MERE



BRUGES
AF FLERE



DRIFTES
FOR ET LAVERE
BUDGET

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Godkendt 1. oktober 2020

Principper for de kommunale ejendomme i Lyngby-Taarbæk Kommune

"Sammen om vores fælles ejendomme - Brugsret for alle"

1. Grundlag for principperne

De kommunale ejendomme er den fysiske ramme omkring kommunens kerneopgaver og skal understøtte disse bedst muligt. Lyngby-Taarbæk Kommune har en vision om at bruge de kommunale ejendomme effektivt og billigt, så der fremadrettet kun bruges de nødvendige midler til ejendomsdrift og er råd til samlet set at tilbyde en service af høj kvalitet. Det fordrer, at vi til stadighed nytænker måden, vi løser kerneopgaven med ejendomsdrift på Samt brugen af vores arealer.

Disse principper sætter en overordnet ramme, der understøtter målet om at anvende de kommunale ejendomme bedst muligt. Principperne bliver dermed et værktøj til at arbejde aktivt med optimering af ejendomsporteføljen både i forhold til brug og drift samtidigt med, at vi sikrer fokus på det primære – at understøtte kerneopgaven.

Principperne for de kommunale ejendomme i LTK er godkendt af Økonomiudvalget den 1. oktober 2020.

2. Principper for de kommunale ejendomme

En helhedsorienteret styring af vores ejendomsportefølje skal skabe en fleksibilitet i den fælles ejendoms masse, så der er kapacitet nok til at løse opgaverne indenfor de enkelte sektorområder på kort og langt sigt samt sikre tilfredshed blandt brugerne i det daglige. Vi får kapaciteten til at række længere ved at deles om vores ejendomme.

De kommunale ejendomme er en fælles ressource med fælles ejerskab på tværs af brugergrupper, funktioner og fagcentre. Ingen 'bruger' ejer bestemte ejendomme/lokaler, men tildeles brugsret og medejerskab. Brugere har indflydelse på, hvordan lokalerne anvendes og indrettes bedst muligt, men dialogen sker med et helhedsperspektiv for at skabe den bedste udnyttelse af vores fælles ejendomme.

Vi skal derfor have en fælles tilgang til de kommunale ejendomme som "vores" og ikke "min" ejendom, så fællesskabsfølelsen og medejerskabet får de bedste vilkår.

Nytænkning af måden, vi løser kerneopgaven på, forudsætter viden om, hvordan vi i dag anvender vores ejendomme. Videndeling og ideudveksling om brug af ejendomme/lokaler og kapacitetsbehov er derfor alfa og omega for at opnå en helhedsorienteret og strategisk styring af ejendomsporteføljen med færre og større enheder, som er til fælles bedste.

2.1. Kvalitet til kerneaktiviteten

Ejendomme i en bedre kvalitet understøtter, at vores lokaler passer til brugernes forskellige behov.

Det er et mål at opnå ejendomme i en bedre kvalitet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Kvalitet dækker over mange skalaer. Der er den umiddelbare byggetekniske kvalitet, som fx er afgørende for et godt indeklima, og hvor rar bygningen er at opholde sig i. Men kvalitet handler også om de strategiske valg i forhold til byudvikling, som sikrer, at værdiskabende nærmiljøer fastholdes i fremtiden. Kvalitet handler også om konkrete tiltag, der skaber den nærhed og tryghed for brugerne, som er altafgørende for særligt sårbare borgere. Og kvalitet handler om, at nogle lokaler skal være funktionelle til en særlig specialiseret aktivitet som f.eks. musikundervisning, sløjd osv.

Kvalitet kan derfor skifte: For én kerneaktivitet kan det være en geografisk placering, der sikrer adgang til den offentlige transport, mens kvalitet for en anden kerneaktivitet, som fx et plejecenter, handler om indendørs indretning med fx brede døre uden dørtrin, og for en tredje kerneaktivitet drejer kvalitet sig om adgang til køkkenfaciliteter til madkundskabsundervisning.

Kvalitet skal derfor vurderes med udgangspunkt i ejendommens kerneaktivitet, der fordeler sig på fleksibelt, multifunktionelt og specialiseret lokalebrug, hvilket med fordel kan indtænkes i de planmæssige forudsætninger.



Eksempel: Kvalitet i praksis – musiklokaler og nye brusere

På én af kommunens folkeskoler er elevtallet vokset stødt og roligt, og den eksisterende bygning med hal, omklædningsfaciliteter og musiklokaler kan ikke rumme alle aktiviteterne. Det betyder, at musikundervisningen i en kort periode sker i de almindelige klasselokaler, hvilket langt fra er optimalt. Samtidig er der lange køer til brusere efter idræt. Heldigvis udtænker skolen og forvaltningen en god model for, hvordan musiklokaler og omklædningsrum kan opdeles helt anderledes. Med en mindre ombygning får skolen både flere og nyrenoverede brusere til elevernes begejstring samt et langt bedre musiklokale med plads til alle musikinstrumenter og dermed en kvalitetsbetonet musikundervisning.

2.2. Bruges af flere

Sambrug understøtter, at vi kun har det nødvendige antal kvadratmeter til at drive vores kerneaktiviteter.

Vi skal reducere det samlede bruttoareal, og dermed skal de kommunale ejendomme udnyttes bedst muligt. Det skal ske, så der på sigt vil være færre ejendomme i kommunen i en højere kvalitet, som bruges af flere. Brugsretten til vores ejendomme tildeles efter et princip om sambrug.

Sambrug er en metode, der betyder, at flere deles om brugen af ejendomme/lokaler. Ejendomme/lokaler kan deles samtidigt eller forskudt over tid. Fx kan skolens faglokaler også anvendes af fritidsbrugere, klubber og foreninger.

Ved at dele vores ejendomme/lokaler i kommunen, maksimerer vi udnyttelsesgraden, så ledige lokaler kan tildeles en anden brugergruppe.

Sambrug har potentiale for at skabe synergier og styrke fællesskaber af både faglig og social karakter men kræver samtidig, at man tager hensyn til hinanden og italesætter eventuelle udfordringer. Samling af enheder i én bygning kan give et bredere team af kollegaer til støtte og sparring og bedre mulighed for vidensdeling. Det betyder bedre udnyttelse af de faglige ressourcer og dermed også højere kvalitet til borgerne. I nogle tilfælde kan det medføre direkte besparelse af de faglige ressourcer, fx når to institutioner ellers begge har én nattevagt til at passe en akuttelefon.

Samling af enheder er ikke altid ensbetydende med sammenlægning af enheder, da mindre enheder kan have særlige kvaliteter, som ønskes bibeholdt. Men generelt er færre og større ejendomme med en vis volumen udgangspunkt for principperne for en effektiv ejendomsdrift.



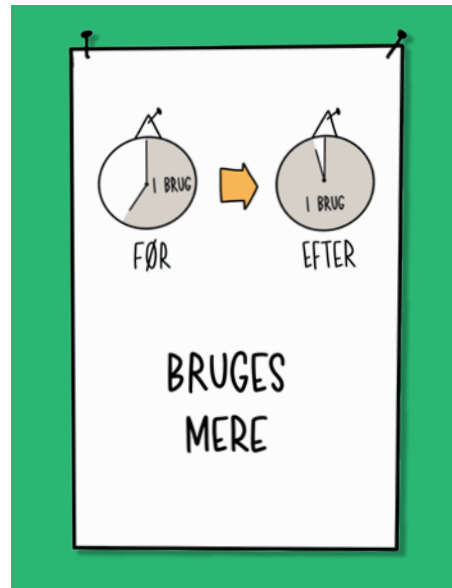
Eksempel: Bruges af flere - Plejecenter og børneaktiviteter under samme tag

Det lokale plejecenter holder til i en stor ejendom og har et varmtvandsbassin, som bruges til forskellige typer genoptræning. I samme ejendom er sundheds- og børnerelaterede aktiviteter flyttet ind i nogle lokaler, som ellers stod tomme. De sundheds- og børnerelaterede aktiviteter har, ved at gå sammen, fået en flot fælles reception. Og via et fælles bookingsystem låner de af og til plejecenterets varmtvandsbassin, når det alligevel ikke bruges til genoptræning. De nye aktiviteter skaber liv på og omkring plejecenteret, men aktiviteterne er placeret i ejendommen, så de ældre stadig har ro omkring deres boliger.

2.3. Bruges mere

Mere brug af vores ejendomme sikrer, at de bruges effektivt og i længere tid, så vi undgår tomme lokaler.

Anvendelsestiden øges af det enkelte lokale og bygninger og bruges af flere som nævnt i punkt 2.2 "Bruges af flere". Ved at dele ejendomme/lokaler mellem funktioner, der er aktive på forskellige tidspunkter, minimeres den tid, hvor ejendomme/lokaler står tomme, så såkaldte "tomgangsarealer" undgås. Bedre udnyttelse af mindre areal og mindre nybyggeri er samtidig mere bæredygtigt. Princippet om at bruge de samme lokaler i længere tid betyder, at vi ikke behøver så mange lokaler samlet set. Vi skal bruge vores lokaler endnu flere timer om ugen – både med mulighed for at de eksisterende brugere kan få adgang til lokaler flere timer om ugen end nu, samt at først og fremmest nye brugere kan komme til.



Eksempel: Bruges mere – skolelokaler bruges flere timer

Den lokale skole er fyldt med aktive børn i dagtimerne, der bruger klasseværelser og skolegård. Når skole- og fritids- pasning er slut sidst på eftermiddagen, rykker den lokale bridgeklub ind i klasselokalerne, mens madkundskabslokalet benyttes af en aftenskole, og skatere træner på ramperne i skolegården om aftenen og i weekenden. Lærerne har fortsat plads til skole-hjemsamtaler, og rengøringen sker på tidspunkter, så skolens lokaler altid er klar til brug næsten morgen.

Det er en effektivisering med minimal påvirkning af de forskellige brugere.

2.4. Driftes for et lavere budget

Økonomisk optimal drift af vores ejendomme understøtter, at de drives funktionelt og understøtter kernerdriften.

Kommunale ejendomme skal understøtte en optimal økonomisk drift. Med det menes der både ejendomsdrift og kernerdrift, dvs. drift af den faglige funktion.

Der er stor variation i, hvor omkostningstunge ejendomme/lokaler er at drifte.

Særligt omkostningstunge ejendomme belaster driftsbudgettet. Det kan fx handle om uhensigtsmæssig indretning, der kræver ekstra fagpersonale eller besværliggør udførelse af kerneaktiviteten, fx en lille villainstitution, hvor indretninger besværliggør opsyn med børnene og derfor kræver mere personale. Eller det kan skyldes byggetekniske aspekter, som kræver særlige foranstaltninger eller ejendomme i særligt ringe byggeteknisk stand.

Generelt sikrer LTK en optimal drift efter princippet om færre og større enheder, da små enheder generelt er meget omkostningstunge og kan have funktionelle udfordringer i den daglige drift. Ved at afhænde de særligt omkostningstunge ejendomme udnyttes driftsmidlerne bedre. Det understøtter udviklingen af en ejendomsportefølje i kommunen, der er karakteriseret af sunde og funktionelle ejendomme, som understøtter kerneaktiviteterne bedst muligt.

Særligt omkostningstunge ejendomme erstattes derfor i muligt omfang af mere driftsøkonomiske ejendomme ved at flytte funktioner/brugergrupper eller ved at udbedre via renovering/ombygning.

Økonomisk optimal drift for ejendomme fokuserer på et totaløkonomisk perspektiv, hvor overgangen fra mere til mindre omkostningstunge ejendomme kan kræve investeringer på kort sigt, der lønner sig på længere sigt. En incitamentsstruktur for kommunens fagcentre kan på sigt indgå som økonomisk redskab for at optimere ejendomsdriften.



Eksempel: Lavere budget – optimering af omkostninger

En lille daginstitution i kommunen har til huse i en meget gammel bygning fra det forrige århundrede med snoede trapper og masser af renoveringsopgaver på listen. Bygningen er i særlig dårlig stand. Selvom bygningen har charme, er den uhensigtsmæssig til institutionsbrug og kræver mange midler til forbedringer.

Et andet sted i kommunen ligger en anden daginstitution også i en gammel, men sundere og større, bygning. Daginstitutionen fylder kun halvdelen af ejendommen – resten bruges til genhusning.

Når genhusningen er overstået, renoveres den store bygning og de to institutioner samles til én deri. Renoveringen finansieres af salget af den lille bygning. Sammenlægningen giver begge daginstitutioner bedre fysiske rammer, og brugerne, såvel pædagoger som forældre, har været med ombord i processen. De penge, som før blev brugt på drift og vedligehold af den lille bygning, kan nu bruges på andre ejendomme.

3. Afvigelse fra principper

Hvordan principperne kan opfyldes afhænger af, hvad en kommunal bygning bruges til. I nogle tilfælde vil det ikke være muligt at efterleve alle principper på én gang. Der bør dog altid være særlig fokus på funktionalitet og at understøtte kerneopgavens aktuelle behov. I særlige tilfælde kan principper afviges, fx princippet om sambrug, hvis specielle hensyn taler for det. Det kan for eksempel være hensynet til særligt sårbare grupper, hvor en specifik beliggenhed af en bygning, nærhed til andre funktioner eller historik og traditioner har en afgørende rolle for brugernes oplevelse og trivsel. Afvejningen af principperne bør dermed være relateret til det første princip 'kvalitet til kerneopgaven' som forudsætning for princippernes egentlige formål om at kunne tilbyde en service af høj kvalitet.

Eksempel: Særlige hensyn – sårbare unge nær kollektiv transport

Et aktivitetstilbud for sårbare unge holder til en mindre ejendom med nem adgang til de offentlige transportmidler. De har fået tilbudt en anden ejendom med mere plads, men som ligger lidt længere væk fra togstation og busstop. Men de vil hellere blive, hvor de er, fordi den lette adgang til stedet betyder, at de unge bruger stedet mere og dermed får styrket deres sociale netværk og opnår større støtte via den øgede kontakt med stedets personale.

4. Brug af principper i praksis

De fire principper udgør rammen for håndteringen af de kommunale ejendommene. Det betyder i praksis, at fagcentrene løbende skal forholde sig til principperne. Fx skal alle fagcentre i forbindelse med udarbejdelse af politiske udvalgssager have integreret principperne i relevante sager, så den politiske indstilling afspejler den fælles målsætning mht. bygningers fremtid/brug.

Viden om brug af ejendomme/lokaler og kapacitetsbehov er alfa og omega for det strategiske arbejde. Derfor skal hvert enkelt fagcenter identificere og opbygge viden om brugsmønstre i ejendomme, der huser deres aktiviteter, så fx potentialer for sambrug og optimering belyses. Efter behov kan der igangsættes særlige tiltag for dataindsamling på udvalgte områder for at få aktuelle og konkrete data om brugsmønstre. Principperne implementeres i kommunens daglige drift via en status for ejendomsporteføljen, i forhold til arealtildeling, udnyttelse og anvendelse i forbindelse med den årlige vurdering af ønskede eller nødvendige justeringer af de kommunale ejendomme ved ombygning, nybyggeri eller afhændelse af ejendomme.

4.1. Årlig status og drøftelse af behov

For at kunne optimere de kommunale ejendomme, så de er hensigtsmæssige rammer for at kunne tilbyde en service af høj kvalitet, vil der årligt være en drøftelse af de aktuelle og fremtidige behov med fagcentrene. Drøftelsen vil handle om at tilvejebringe viden om udnyttelse og anvendelse af kommunens ejendomme, og om der kendes til nye eller ændrede fremtidige behov i forhold til at kunne løse fagcentrenes kerneopgave.

Overblikket over kommunens ejendomsareal anvendes til at implementere og fastholde principperne for brug af kommunale ejendomme. Denne viden danner grundlag for at ændringer og opdaterede oplysninger kan foretages løbende og smidigt fx som en del af proceduren ved ind- og fraflytning af en bygning. Dermed får vi et overblik, som styrker hensigtsmæssig, effektiv og billig drift af vores ejendomme.



LYNGBY - TAARBÆK
KOMMUNE

Center for
Arealer og Ejendomme

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

45 97 36 80
arealerejendomme@ltk.dk
www.ltk.dk