



ROSKILDE
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSKILDE

EJENDOMSSTRATEGI





Indhold

Indledning.....	3
Ejendomsstrategiens 4 målsætninger.....	4
Optimering af kommunens ejendomsportefølje.....	5
Bedre vedligeholdelse af kommunens ejendomme.....	8
Bæredygtige ejendomme.....	10
Bedre adgang til kommunens ejendomme.....	12

Forsidebillede: Spraglehøj Idrætsanlæg i Jyllinge

Bagsidebillede: Trekroner Plejecenter

Indledning

Ejendomsstrategien beskriver Byrådets vision og målsætninger for ejendomsområdet. Strategien tager udgangspunkt i, at ejendommene skal understøtte kerneopgaven. Strategien skal ses i sammenhæng med kommunens overordnede vision samt politikker, strategier og planer på andre områder.

Strategien skal løbende udmøntes i handleplaner, hvor det fastlægges, hvilke konkrete indsatser og aktiviteter, der skal gennemføres for at virkeliggøre visionen for ejendomsområdet. Såfremt der foretages sammenlægning af kommunale boliger, skal det fremgå af handleplanerne.

Fra 2018 er ansvaret for alle kommunens ejendomme samlet i Økonomiudvalget for at styrke et samlet og overordnet fokus på kommunens ejendomme. Samtidig er kommunens tekniske servicemedarbejdere og opgaverne vedrørende ejendomsdrift, indvendigt vedligehold og pleje af udearealer blevet samlet i den nye enhed Ejendoms-service i Økonomi og Ejendomme. Opgaven med nybyggeri, udbygning, vedligeholdelse af klimaskærmen og tekniske anlæg er i forvejen organiseret i Økonomi og Ejendomme.

Den nye organisering af ejendomsområdet skal opfylde flere formål:

- en lige adgang til service for alle institutioner
- en mere ensartet vedligeholdelsesstand og serviceniveau
- mere for pengene gennem optimering af opgaven, professionalisering og øget faglighed omkring ejendomsdriften
- Skabe gode rammer for løsningen af kerneopgaven

Økonomiudvalget varetager den umiddelbare forvaltning af drift og vedligeholdelse af fast ejendom i form af bygninger, tekniske installationer og arealer i forbindelse med bygningerne samt bygge- og an-

lægsarbejder for alle kommunale bygninger inden for alle udvalgsområder i samarbejde med de relevante stående udvalg.

Formålet med ejendomsstrategien er at sætte retningen for forvaltningen af ejendomsområdet (ejede og lejede ejendomme) i de kommende år. Det skal ske ved at fastlægge de vigtigste målsætninger og delmål med henblik på at imødekomme udfordringerne på området.

Der er væsentlige udfordringer på ejendomsområdet i de kommende år:

- Roskilde Kommune er en kommune i vækst og udvikling. Et stigende befolkningstal skaber i nogle dele af kommunen et voksende kapacitetsbehov og sætter den eksisterende ejendomsportefølje under pres.
- Ændringer i kerneopgaverne og i borgernes aktivitetsmønstre stiller nye krav til de fysiske rammer i kommunens ejendomme og øvrige faciliteter.
- Der er et vedligeholdelsesefterslæb på en del af kommunens ejendomme.
- Roskilde Kommunes ejendomme er dyre i drift, og derfor skal m² udnyttes bedre, og der skal reduceres i antal m².

Byrådets vision for ejendomsområdet

Roskilde Kommune skal udvikle kommunens ejendomme, så de understøtter nuværende og fremtidige behov for løsningen af kerneopgaven. Den samlede ejendomsportefølje skal udnyttes optimalt og forvaltes økonomisk effektivt, samtidig med at der lægges vægt på bæredygtighed.

A modern, multi-story building with a glass and metal facade, identified as the Roskilde City Hall. It features a prominent corner with large windows and a flat roof with a series of small, rectangular skylights. The building is surrounded by greenery, including trees and grass.

Ejendomsstrategiens 4 målsætninger

Ejendomsstrategien udmøntes gennem 4 politiske målsætninger. Hver målsætning er nedbrudt i 2-3 delmål.

1

Optimering af kommunens ejendomsportefølje

- Færre m²
- Lavere ejendomsudgifter pr. m²
- Mere kvalitet for færre penge

2

Bedre vedligeholdelse af kommunens ejendomme

- Reducere vedligeholdelsesefterslæb
- Mere ensartet vedligeholdelsesniveau

3

Bæredygtige ejendomme

- Energireovering ved positiv business case
- Fokus på totaløkonomi
- Social og miljømæssig bæredygtighed

4

Bedre adgang til kommunens ejendomme

- Åbne ejendomme
- Brugervenlig og handicapvenlig adgang

OPTIMERING AF KOMMUNENS EJENDOMSPORTEFØLJE



Klostermarksskolen

Optimering af kommunens ejendomsportefølje

Målet er, at Roskilde Kommune reducerer antallet af m² i ejendomsporteføljen og opnår en lavere udgift pr. m² ved at optimere sammensætningen og udnyttelsen af ejendomsporteføljen. Kommunens ejendomme skal være tidssvarende og have en kvalitet, der understøtter kerneopgaven. En optimering skal samtidig ske under hensyn til, om kerneopgaven kan løses bedre og billigere ved en anden sammensætning og udnyttelse af ejendomsporteføljen.

En optimering af kommunens ejendomsportefølje kan på sigt omfatte investeringer, da anlægsinvesteringer kan være nødvendige for at opnå besparelser på længere sigt.

Målsætningen er nedbrudt i 3 delmål:

- Færre m²
- Lavere gennemsnitlige udgift pr. m²
- Mere kvalitet for færre penge

Færre m²

Ejendomsarealet skal reduceres ved at udnytte både eksisterende ejendomme og nybyggerier bedre. I mange af kommunens ejendomme kan udnyttelsesgraden øges, fx ved at anvende bygningerne til flere formål/brugere. En bedre udnyttelse vil frigive andre ejendomme, så det samlede arealforbrug kan reduceres.

Reduktionen af ejendomsarealet skal ske på et gennemarbejdet grundlag, herunder ved at analysere udnyttelsesgraden i de enkelte ejendomme og arealforbruget pr. bruger for de forskellige typer af ejendomme.

Den forventede befolkningsudvikling skal også inddrages for at vur-

dere det langsigtede kapacitetsbehov, idet en bedre udnyttelse af nuværende ejendomme også vil kunne medvirke til at undgå udbygning.

Lavere gennemsnitlige udgift pr. m²

Kommunens udgifter pr. m² skal reduceres ved at optimere sammensætningen af ejendomsporteføljen. Målet er at reducere antallet af dyre m² ved i videst muligt omfang at lade de dyre m² udgå af ejendomsporteføljen ved egentlig reduktion eller ved erstatning med billigere m².

Mere kvalitet for færre penge

Ved optimeringen af ejendomsporteføljen skal de tilbageværende m² bestå af ejendomme, der er bedre egnede til løsningen af de kommunale kerneopgaver, er i bedre kvalitet og med en lavere løbende driftsudgift.

Færre m² kan fx opnås ved at:

- Ejendomme, der kun bruges få timer dagligt, som fx klubber, også anvendes til andre formål
- Foreninger, der i dag har deres egne lokaler, i højere grad anvender lokaler i kommunale ejendomme, der står tomme i aftentimerne eller på andre tidspunkter (fx klasselokaler på skoler)
- Afhænde ejendomme og eksterne lejemål på dyre adresser, der bliver ledige, når flere brugere "rykker sammen" og deles om de samme ejendomme/lokaler

Lavere pris pr. m² kan fx opnås ved at udfase:

- Dyre lejemål
- Ejendomme, der er dyre at vedligeholde
- Ejendomme, der er uhensigtsmæssige i forhold til kerneopgaven

BEDRE VEDLIGEHOJDELSE AF KOMMUNENS EJENDOMME



Poplen, fritidsklub i Jyllinge

Bedre vedligeholdelse af kommunens ejendomme

Målet er, at borgere og brugere møder et ensartet vedligeholdelsesniveau i kommunens ejendomme og udearealer, uafhængig af institution/fagområde, og at det nuværende vedligeholdelseftersløb løbende nedbringes, så ejendommens værdi og funktionalitet bevares.

Der foretages en samlet prioritering af vedligeholdelsesindsatsen inden for de afsatte økonomiske rammer på baggrund af flerårige vedligeholdelsesplaner for alle kommunens ejendomme – både for udvendigt og indvendigt vedligehold samt for vedligehold af udearealer.

Målsætningen er nedbrudt i 2 delmål:

- Reduceret vedligeholdelseftersløb
- Et mere ensartet vedligeholdelsesniveau

Reduceret vedligeholdelseftersløb

Vedligeholdelseftersløbet i Roskilde Kommunes ejendomme bør reduceres, så udgifterne til vedligeholdelse på langt sigt minimeres, og så kommunens ejendomme opfylder kerneopgavernes krav til funktionalitet og kvalitet.

En måde at reducere vedligeholdelseftersløbet og de løbende driftsudgifter på er at afhænde de dårligst vedligeholdte ejendomme. Det vil derfor indgå i analyser, hvornår det kan betale sig at vedligeholde en ejendom, og hvornår nedrivning og nybyggeri eller frasalg er en bedre løsning.

Et mere ensartet vedligeholdelsesniveau

Vedligeholdelsesmidlerne prioriteres, så der opnås et mere ensartet vedligeholdelsesniveau i Roskilde Kommunes ejendomme og udearealer set i relation til ejendommens anvendelsesformål.

Et mere ensartet vedligeholdelsesniveau kan bl.a. opnås ved at:

- De afsatte midler til vedligeholdelse anvendes der, hvor behovet er størst baseret på flerårige vedligeholdelsesplaner.

BÆREDYGTIGE EJENDOMME



Visualisering af det kommende Plejecenter Hyrdehøj

Bæredygtige ejendomme

Målet er, at de kommunale ejendomme skal være bæredygtige, både ud fra en økonomisk, en social og miljømæssig tilgang.

Målsætningen er nedbrudt i 3 delmål:

- Energirenovering ved en positiv business case
- Fokus på totaløkonomi
- Sikring af social og miljømæssig bæredygtighed

Energirenovering ved en positiv business case

Energiforbruget i Roskilde Kommunes ejendomme og kommunens CO2-udslip skal dels reduceres ved hjælp af energirenoveringer. Kommunens ejendomme skal som udgangspunkt energirenoveres, hvis investeringen kan tjene sig selv hjem inden for en fastsat tilbagebetalingsperiode, og hvis renoveringen kan foretages på en måde, der understøtter kerneopgaven.

Fokus på totaløkonomi

De samlede anlægs- og driftsudgifter i en ejendoms levetid skal minimeres ved at anvende totaløkonomiske vurderinger, hvor alle udgifter til bygningen medtages, herunder udgifter til forsyning, drift, vedligehold, rengøring osv.

En totaløkonomisk vurdering skal ud over de bygningsrelaterede anlægs- og driftsudgifter også omfatte konsekvenserne for udgiften til løsningen af kerneopgaven. En totaløkonomisk vurdering kan også omfatte bygningsdesign, placering af et nybyggeri samt fleksible anvendelsesmuligheder (funktionel robusthed).

Social bæredygtighed

Den sociale bæredygtighed – værditilførslen på brugersiden – skal

indtænkes i nybyggerier og renoveringsprojekter. Via systematisk brugerinddragelse inddrages hensyn som brugertilfredshed og -velvære, indeklime, fleksibilitet, tilgængelighed for alle, handicapvenlighed samt tryghed og sikkerhed.

Miljømæssig bæredygtighed

Den miljømæssige bæredygtighed skal medvirke til at minimere det totale energiforbrug i byggerier, reducere CO2-udledningen samt modvirke påvirkningen af vandmiljøet og naturen. Derfor skal miljøpåvirkningen i hele bygningens livscyklus (dvs. både i produktions- og driftsfasen) indgå i miljøvurderingen af nybyggeri i Roskilde Kommune. Størstedelen af CO2-udledningen fra Roskilde Kommune som virksomhed stammer fra kommunens ejendomme. Arbejdet med at reducere CO2-udledningen fra ejendommene vil understøtte de klimapolitiske målsætninger i Roskilde Kommunes Klimapolitik.

Energirenoveringer kan fx gennemføres:

- Hvis de kan tjene sig selv hjem på 25 år
- Hvis energirenoveringen giver en bedre driftsøkonomi, samtidig med at ejendommen udgør en velegnet ramme for kerneydelsens aktiviteter

Miljømæssig bæredygtighed kan bl.a. opnås ved at:

- Overveje det driftsrelaterede CO2-udslip i forbindelse med nybyggeri, renovering og ombygning
- Overveje det indlejrede CO2-udslip i de valgte byggematerialer i forbindelse med nybyggeri, renovering og ombygning

Social bæredygtighed kan bl.a. opnås via:

- En bred brugerinddragelse, fx ved gennemførelse af workshops med brugere i forbindelse med udarbejdelsen af byggeprogrammer.

BEDRE ADGANG TIL KOMMUNENS EJENDOMME



Hjælpemiddelcentralen i Roskilde

Bedre adgang til de kommunale ejendomme

Målet er, at kommunens ejendomme og udearealer som udgangspunkt skal være åbne for borgerne – under hensyntagen til ejendommens daglige brug og egnethed til formålet.

Målsætningen er nedbrudt i 2 delmål:

- Åbne ejendomme
- Brugervenlig og handicapvenlig adgang

Åbne ejendomme

Mere åbne ejendomme og udearealer for borgerne skal tilvejebringes inden for nærmere fastsatte rammer. En øget anvendelse af ejendommene medfører øgede udgifter til drift og vedligeholdelse, hvilket skal tages med i vurderingen af mulighederne.

Brugervenlig og handicapvenlig adgang

Det skal være nemt for borgere og foreninger i Roskilde Kommune at få adgang til kommunens lokaler, haller og udendørsfaciliteter.

Roskilde Kommunes ejendomme kan bl.a. gøres mere åbne ved at:

- Give borgere og foreninger adgang til flere ejendomme end i dag, når der er ledig kapacitet, fx lokaler på skoler og i daginstitutioner

En mere brugervenlig adgang kan fx opnås ved at:

- Informere på kommunens hjemmeside og sociale medier om mulighederne for at reservere ledige lokaler og andre faciliteter for borgere og foreninger i Roskilde Kommune.
- Udrulle kommunens digitale løsninger til lokalebookning til at omfatte flere kommunale ejendomme end i dag:
 - lokalebooking-app'en WannaSport (borgere)
 - lokalebookingsystemet WinKAS (foreninger og institutioner).



ROSkilde
KOMMUNE



ALLE
TIDERS
ROSkilde

