



TØNDER
KOMMUNE



EJENDOMSSTRATEGI FOR TØNDER KOMMUNE



Indledning

Ejendomsstrategien beskriver Kommunalbestyrelsens vision og målsætninger for Tønder Kommunes ejendomsportefølje.

Det centrale omdrejningspunkt i strategien er, at kommunens ejendomme skal understøtte de kommunale kerneopgaver og –funktioner, og at der skal sættes ind med de fornødne tiltag, hvis det ikke er tilfældet.

Tønder Kommune ejer og lejer en række ejendomme, der i det daglige lægger fysiske rammer til en lang række aktiviteter. Ikke blot kommunens opgaver og services, men også borgeres hverdag og fritid.

Når det kommer til ejendomsporteføljen, står Tønder Kommune i de kommende år overfor en række væsentlige udfordringer:

- Der er betydeligt efterslæb af vedligehold af kommunale bygninger
- Kommunens bygninger er dyre i drift
- Der er løbende nye behov og krav til de fysiske rammer, i takt med at kerneopgaver og –funktioner udvikles og tilpasses.
- Kommunen skal gå foran som et godt eksempel i den grønne omstilling, og det stiller store krav til blandt andet energioptimering.

Ejendomsstrategien sætter rammen for, hvordan disse udfordringerne skal løses. Med afsæt i den overordnede vision opsættes derfor tre strategiske målsætninger for ejendomsporteføljen og hele organisationens arbejde hermed – lige fra de politiske beslutninger, der træffes i byrådssalen, til de daglige opgaver i forvaltningen.



Vision

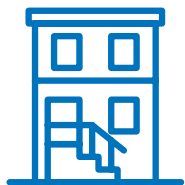
Tønder Kommune skal udvikle kommunens ejendomme, så de understøtter nuværende og fremtidige behov og krav til kommunens kerneopgaver- og funktioner.

Den samlede ejendomsportefølje skal udnyttes optimalt og forvaltes økonomisk effektivt, samtidig med at der lægges vægt på bæredygtighed, klimaplaner og energioptimering.

Ejendomsstrategiens tre strategiske målsætninger for ejendomsporteføljen:

1. Optimering af kommunale kvadratmeter
2. Bedre vedligeholdelse
3. Bæredygtige ejendomme





MÅLSÆTNING 1:

Optimering af kommunale kvadratmeter

Hvorfor optimere?

For at få mere kvalitet for pengene! Kommunens ejendomme skal være tidssvarende og formålsegnete, og der skal være en generel værdiforøgelse til gavn for en eventuel senere realisering.

Målsætningen handler grundlæggende om optimere sammensætningen og udnyttelsen af den samlede ejendomsportefølje. På den ene side omfatter det om at reducere unødvendige kvadratmeter ved at udnytte ejendomsporteføljet bedre – det gælder både eksisterende bygninger og nybyggerier. Udnyttelsesgraden kan fx øges ved at anvende en bygningen til flere formål og brugere. Derfor omfatter også et fokus på, om opgaver og funktioner kan løses bedre og billigere i andre fysiske rammer. Her er der behov for et veloplyst og helhedsorienteret besluthningsgrundlag, hvor brugere inddrages for at vurdere kapacitetsbehov både på kort og lang sigt.

Optimeringen rummer derfor også, at der skal tages stilling til de ejendomme, der ikke er formålsegnete, og ikke mindst til kommunens lejemål i forhold til om funktioner kan flyttes fra lejemål til kommunens egne bygninger.

Herigennem opnås en optimal ejendomsportefølje, der er bedre egnet til løsningen af de kommunale kernefunktioner og have en bedre kvalitet med en lavere løbende driftsudgift

Den optimale portefølje opnås gennem:

- Reduktion af det samlede ejendomsareal (færre kommunale kvadratmeter)
- Tværfaglige vurderinger af, hvordan de kommunale kvadratmeter udnyttes og sammensættes.
 - Prioritere, at ejendomme, der kun bruges få timer dagligt, gøres fri til andre formål
- Udfasning af lejemål til egne bygninger
- Investeringer på kort sigt for at opnå større besparelser på længere sigt
- Salg eller nedrivning af ejendomme, hvor udgiften ikke står mål med funktionen.
- Salg eller nedrivning af ejendomme, der er uhensigtsmæssige i forhold til kernefunktioner





MÅLSÆTNING 2: Bedre vedligeholdelse

Hvorfor vedligeholde?

Brugere og borgere skal møde et ensartet vedligeholdelsesniveau i kommunens ejendomme og udearealer – dette uafhængigt af institution eller fagområde. Samtidigt skal ejendomsporteføljens værdi bevares eller øges, ligesom dens funktionalitet skal bevares eller udvikles afhængigt af behovet. Vedligeholdelsesefterslæbet bør derfor reduceres, så udgifterne til vedligehold på lang sigt reduceres og opfylder kernefunktionens krav til funktionalitet og kvalitet.

Den bedre vedligeholdelse, og herved også reduktion af løbende driftsudgifter, opnås gennem:

- Det nuværende vedligeholdelsesefterslæb nedbringes. Der foretages en samlet prioritering af vedligeholdelsesindsatsen inden for de økonomisk afsatte rammer
- Flerårige vedligeholdelsesplaner for alle bygninger i ejendomsporteføljen – både for udvendig og indvendig vedligehold samt vedligehold af udenoms arealer.
- Analyser på, hvornår det kan betale sig at vedligeholde en ejendom og hvornår nedrivning, nybyggeri eller frasalg er en bedre løsning.
- Salg af de dårligst vedligeholdte bygninger





MÅLSÆTNING 3: Bæredygtige ejendomme

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

For at opnå dette skal Tønder kommune:

- **Lave energirenoveringer ud fra en positiv businesscase**

Energiforbruget i Tønder kommunes ejendomme og CO₂-udslippet skal reduceres ved hjælp af energirenoveringer.

Kommunens ejendomme skal som udgangspunkt energirenoveres, hvis investeringen kan tjene sig selv hjem inden for en fastlagt tilbagebetalingsperiode, og hvis renoveringen kan foretages på en sådan måde, at den understøtter kerneopgaven.

ESCO-modellen er her en mulighed for at lave energiforbedringer, der samlet set er en nulløsning for kommunen.

Energirenoveringer skal gennemføres, når:

- De kan tjene sig selv hjem indenfor 15-20 år
- Energirenoveringen giver en bedre driftsøkonomi, samtidig med at ejendommen udgør en velegnet ramme for løsning af kernefunktionen.

- **Fokus på totaløkonomi**

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

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

- **Sikre en social og miljømæssig bæredygtighed**

Den sociale bæredygtighed - værditilførslen på brugersiden – skal tænkes ind i byggerier og renoveringsopgaver.

Via brugerinddragelse opnås bedre hensyn som brugertilfredshed, velvære, indeklima, fleksibilitet, tilgængelighed for alle, handicapvenlighed samt tryghed og sikkerhed.

Den miljømæssige bæredygtighed skal medvirke til at

- minimere det totale energiforbrug i byggerier,
- reducere CO₂-udledningen
- modvirke påvirkningen af vandmiljøet og naturen.

Derfor skal miljøpåvirkningen i hele bygningens livscyklus dvs. både i produktions- og driftsfasen indgå i miljøpåvirkningen.

Størstedelen af Tønder Kommunes CO₂-udledning stammer fra kommunens ejendomme og derfor vil redueringen af CO₂-udledningen understøtte de klimapolitiske mål i Visions- og strategiplanen.



- Mulighed for kanalisering af indtægter fra salg af ejendomme til projekter
- ESCO-modellen ift. investeringer

Forankring og organisering

Strategien forankres i Teknik og Miljøudvalget der som fagudvalg orienteres løbende.

De stående udvalg orienteres halvårligt om status på projekter på deres områder.

På administrativ niveau forvaltes ejendomsstrategiens af en styregruppe bestående af fagcheferne for Pleje & Omsorg, Voksen Socialområdet, Skoler & Dagtilbud, Sundhed, Kultur & Frivillighed Borger-, digital, og ejendomsservice.

Den administrative organisering af ejendomsområdet har flere formål:

1. Overblik over ejendomsporteføljen
2. Professionalisering af ejendomsdriften
3. Øget tværgående faglighed omkring ejendomsdriften

Kobling til andre strategier

Strategien skal også ses i sammenhæng med kommunens Visions- og Strategiplan, samt politikker, strategier og planer på andre områder.

Strategien skal løbende udmøntes i handleplaner, hvor der fastlægges hvilke konkrete indsatser og aktiviteter, der skal gennemføres for at virkeliggøre visionen for ejendomsområdet. Strategier og planer på andre områder.





TØNDER
KOMMUNE

