

**VARDE RÅDHUS**



**Ejendomsstrategi  
Varde Kommune  
2017-2022**

**Varde  
Kommune**







Varde gamle Rådhus

# Indholdsfortegnelse

- Fra mange m<sup>2</sup> – til smarte m<sup>2</sup>
- Grunddata – let anvendelige og valide grunddata
- Arealoptimering – Smartere udnyttelse af kvadratmeter
- Effektiv bygningshåndtering
- Fremadrettet vision



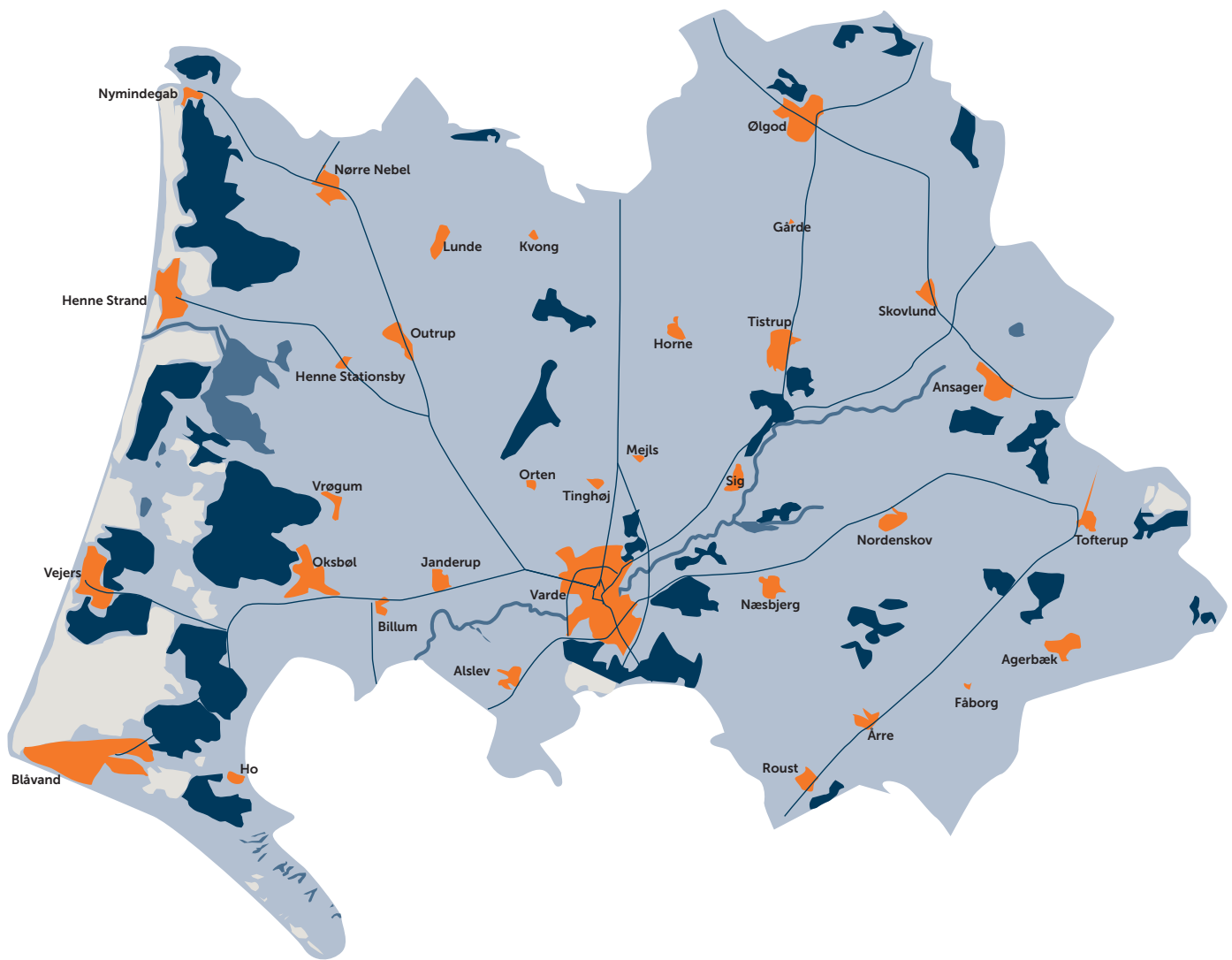
**Varde  
Kommune**





VARDE RÅDHUS

Varde Rådhus



## Kort over Varde Kommune

## Fra mange m<sup>2</sup> – til smarte m<sup>2</sup>

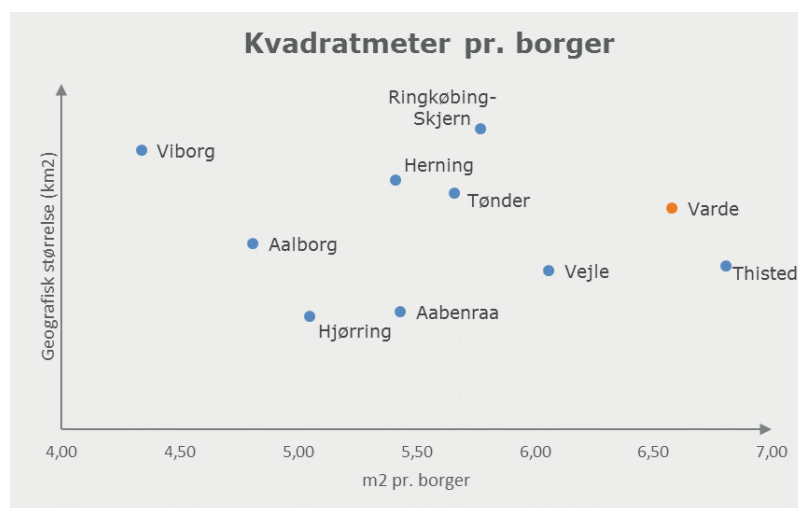
Varde Kommune er med sin store geografiske udstrækning og forholdsvis lave indbyggertal udfordret på at sikre optimale forudsætninger for en effektiv udnyttelse af bygningerne samtidig med at kunne tilbyde tidssvarende bygninger og lokaler, der lever op de behov, der findes i kommunen.

For at sikre kvaliteten af de kommunale services, er der behov for at optimere bygningsdriften og se på, hvordan de mange kvadratmeter kan udnyttes mere effektivt og nedbringes, der hvor det giver mening. De ti geografisk største kommuner i Danmark har i gennemsnit en bygningsmasse på 5,5 kvadratmeter (m<sup>2</sup>) pr. borger. Varde Kommune ejer ca. 1 m<sup>2</sup> mere pr. borgere.

Ejendomsstrategien danner grundlaget for håndteringen af den samlede bygningsmasse i Varde Kommune. Det gør den ved at have fokus på to overordnede parametre – sikring af valid bygningsdata og sikring af en ensartet proces for håndteringen af data. Ved at fokusere på de to parametre skabes der et stærkt grundlag for at fortage beslutninger både i relation til drift og strategisk styring af bygningsmassen i Varde Kommune.

Ejendomsstrategien understøtter Varde Kommunes værdigrundlag om at være ordentlig, værdiskabende og stærk, ved at sikre effektiv drift af ejendomsporteføljen, sikre fokus på bygningernes funktion som ramme-

sættende for den kommunale opgaveløsning og sikre bygninger, der er velholdte og effektive i drift.



Ejendomsstrategien er udfærdiget på baggrund af et overordnet princip om, at kvadratmeterne i Varde Kommune skal anvendes mere effektivt. Strategien peger på, hvordan Varde Kommune indenfor ejendoms-administration kan arbejde aktivt rundt om denne målsætning.

Strategien har **tre fokusområder**:

- 1) Grunddata - Let anvendelige og valide grunddata
- 2) Arealoptimering – Smartere udnyttelse af kvadratmeter
- 3) Effektiv bygningshåndtering - Vedligeholdelse og energiforbrug

## ***Vision: Smartere kvadratmeter***

***– Varde Kommune har en effektiv bygningsmasse, der i videst muligt omfang er multifunktionel og udnyttes optimalt og hvor bygningsdata er let tilgængelig.***



Miniklubben v. Blåvandshuk skole





Campus i Varde



## Grunddata – let anvendelige og valide grunddata

Grunddata af høj kvalitet vedrørende de kommunale bygninger er en forudsætning for at kunne arbejde systematisk og strategisk med ejendomsadministration. Dette gør sig gældende på tværs af de tre fokusområder, der nævnes i nærværende ejendomsstrategi. Grunddata kan eksempelvis være: Størrelse (i kvadratmeter), vedligeholdelsesstand, funktion og geografisk placering.

Processen omkring håndtering af grunddata strømlines igennem konkrete procedurer for datahåndtering. Procedurerne specificerer hvilke oplysninger, der registreres som grunddata og hvordan registreringen gennemføres. De faste procedurer sikrer ensartethed og validitet i grunddata på tværs af bygningskategorier og anvendelsesområder.

Det digitale ejendomsadministrationsværktøj udbygges for at understøtte arbejdet med grunddata. Værktøjet skal anvendes som den centrale platform for grunddata og ejendomsadministration. I tråd med Varde Kommunes generelle princip om åbenhed skal der gennem den digitale platform arbejdes for at gøre data åbne - og i den grad det giver mening - offentligt tilgængelig.

Den indsamlede viden skal være værdiskabende for hele kommunen.

### **Målsætning for let anvendelig og valide grunddata**

- Grunddata er samlet i et digitalt værktøj
- Alt data er opdateret

## Arealoptimering – Smartere udnyttelse af kvadratmeter

Der skal tænkes i funktioner frem for bygninger. Kommunale bygninger kan understøtte flere funktioner og der tages et opgør med tankegangen om én funktion – én bygning. Ejendomsstrategien sikrer en mere effektiv anvendelse af den kommunale bygningsmasse ved at rykke flere kommunale funktioner sammen på færre kvadratmeter.

Halvtomme bygninger, og bygninger, der kun benyttes få timer døgnet, skal undgås. Det betyder, at der tænkes i løsninger, hvor bygninger anvendes flere timer i døgnet og hvor alle funktioner og lokaler udnyttes. I de tilfælde, hvor en bygning kan anvendes til flere funktioner, rykkes relevante funktioner sammen og overskydende bygninger afhændes. For at dette skal lykkes er det nødvendigt at skabe mere dybdegående viden om hvordan bygningerne bruges. Eksempelvis; hvem brugerne er, hvornår de bruger bygningerne og hvilke behov de har.

Opgaven med at sikre en mere multifunktionel og effektiv arealanvendelse placeres i Ejendomscentret. Ejendomscentret tænker arealoptimering på tværs af geografisk placering og forvaltnings-områder.

For at facilitere tværgående løsninger omkring arealanvendelsen etableres en lokalegruppe med ledelsesrepræsentanter fra forvaltningerne samt lederen af Ejendomscentret. Lederen af Ejendomscentret er lokalegruppens formand. Formålet er at sikre, at eksisterende bygninger og lokaler udnyttes, når brugernes behov for lokaler og øvrige arealer ændrer sig.

### Centrale bygninger i lokalområdet

En måde at arbejde med arealoptimering er ved at afsøge hvilke ejendomme der i kommunen kan indeholde flere funktioner. Centrale bygninger, er bygninger der inden for et centralt område har en størrelse, ledig kapacitet og en vedligeholdelsesmæssig stand, der muliggør, at andre funktioner fra lokalområdet kan flytte ind i bygningen. En forudsætning for multifunktionel anvendelse af bygningen vil i nogle tilfælde være tilpasning af de eksisterende lokaler.



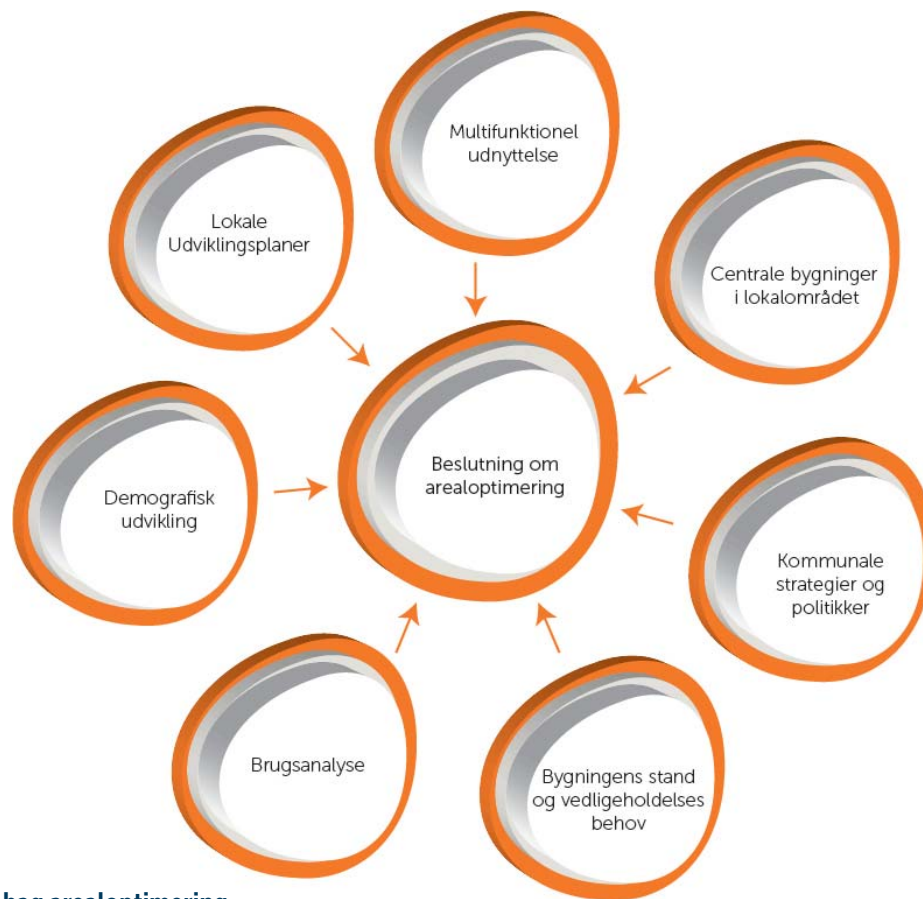


Der arbejdes bredt med at optimere den kommunale bygningsanvendelse, dog stilles der skarpt på følgende indsatsområder:

- 1) Ledige lokaler i kommunale bygninger tilbydes foreninger. Dette minimerer antallet af lokaler, hvortil der betales lokaletilskud.
- 2) Strategisk anvendelse af lejemål hvor antallet af længerevarende eksterne lejemål minimeres, mens korte lejemål anvendes til at afhjælpe kortsigtede behov, der ikke kan dækkes af den eksisterende bygningsmasse.
- 3) Større vedligeholdelses- og renoveringsprojekter anvendes som årsag til at tage stilling til om anvendelsen af eksisterende bygninger i lokalområdet kan gentænkes, således at kvadratmeterne udnyttes smartere.

## Målsætning for smartere udnyttelse af kvadratmeter

- Det samlede antal kvadratmeter bygninger i Varde Kommune er nedbragt med 25.000 m<sup>2</sup> i 2022
- Kommunens bygninger anvendes mere multifunktionelt og effektivt
- Koordinering af bygningernes anvendelse håndteres i en central enhed
- Alt data er opdateret



Figur 1: Hensyn bag arealoptimering



Energioptimering STU Gårde



# Effektiv bygningshåndtering

For at sikre en økonomisk effektiv udnyttelse af bygningsmassen er der overordnet to fokus områder, der prioriteres:

- 1) Løbende vedligehold af bygningerne.
- 2) Energoptimering af bygningernes energiforbrug.

## Vedligehold

Vedligeholdelse af de kommunale bygninger skal sikre, at bygningerne opretholder en økonomisk- og brugsmæssig værdi for både Varde Kommune og de daglige brugere.

Der udarbejdes kvalitetsstandarder for kommunale bygninger og for den enkelte bygning/bygningskategori træffes der beslutning om hvilken standard, der gør sig gældende. Kvalitetsstandarderne fastsætter den vedligeholdelsesmæssige stand bygningerne bør fremstå i og danner baggrund for prioriteringen af midler til vedligeholdelse.

Der udarbejdes digitale vedligeholdelsesplaner for alle kommunale bygninger. Der sættes med planerne fokus på det løbende vedligehold under hensyntagen til den gældende kvalitetsstandard. Det undgås derved, at slitage og småskader over tid skaber behov for omfattende renovering og genopretning.

På tværs af hele ejendomsporteføljen skal vedligeholdelsesprojekter prioriteres i overensstemmelse med den langsigtede strategi om smartere kvadratmeter. Der udføres bygningssyn på alle bygninger årligt og registreres i Caretaker, hvorved der kan udføres flerårige vedligeholdelsesplaner.

## Målsætning for effektiv bygningshåndtering - vedligehold

- Der er i 2019 udarbejdet vedligeholdelsesplaner for alle kommunale bygninger
- I 2019 er der skabt et fuldstændigt overblik over bygningernes samlede efterslæb

## Energioptimering

Der skal arbejdes frem mod en bæredygtig drift af de kommunale bygninger gennem rentabel energioptimering. Der skal tænkes i én samlet løsning for den enkelte ejendom. Løsningen skal tage udgangspunkt i eventuelle større renoveringsbehov, vedligeholdelsesopgaver og energibesparende foranstaltninger.

I Varde Kommune anvendes to nøgletal til at afgøre hvorvidt et energioptimerende tiltag anses som rentabelt:

- 1) Energibesparende foranstaltninger anses som rentable, hvis investeringen kan være tilbagebetalt inden for 75% af bygningsdelens forventede levetid.
- 2) Energibesparende foranstaltninger foretaget på én ejendom anses som rentable, hvis de samlet set kan udføres med en maksimal tilbagebetalingstid på 20 år. Derved er det muligt at have enkelte projekter med en tilbagebetalingstid over 20 år, blot de modsvarer af andre projekter i samme renoveringsopgave under 20 år.

Tekniske installationer herunder også belysning kan udføres som selvstændige projekter med kortere tilbagebetalingstid (dog max 5 år på optimering af belysning pga. udviklingen).

Nybyggeri skal opføres med skærpede energikrav svarende til bygningsreglementets 2020-krav og renoveringer skal leve op til 2015-krav. Bygningsreglement 2015 (BR-15) indeholder de gældende regler for byggeri i dag.

Det er i Varde Kommune besluttet, at nybyggeri skal opføres med skærpede energikrav svarende til det kommende bygningsreglement (BR-20).

## Målsætning for effektiv bygningshåndtering - energioptimering

- Energiforbruget i de kommunale bygninger skal reduceres og optimeres.
- Der udføres rentable energioptimeringer på bygningsdele og tekniske installationer i forbindelse med de øvrige vedligeholdelsesaktiviteter.
- Alle nybyggerier opføres efter skærpede energikrav svarende til 2020-krav.



## Fremadrettet vision

Nærværende ejendomsstrategi er første skridt i på vej mod etableringen af egentlig Facility Management. Udmøntning af strategien fra 2017-2022 danner dermed baggrund for næste fase i at systematisere og optimere den strategiske ejendomsadministration i Varde Kommune.



Kulturhuset i Ølgod