



Procesplan for analyse af ejendomsområdet

Indledning

I forbindelse med budget 2020 besluttede Byrådet, at der skulle gennemføres en analyse af ejendomsområdet. Fredericia Kommune råder over ca. 340.000 m² i kommunale ejendomme samt herudover et areal i eksterne lejemål. Analysen skal afdække optimeringsmuligheder og det overordnede formål med analysen er, at optimere kommunens ejendomsportefølje og herunder sikre effektiv udnyttelse af det etageareal, som kommunen samlet set ejer og lejer.

I analysen indgår endvidere mulighederne for effektiviseringer på energisiden gennem et mere systematisk arbejde med energiledelse og -styring.

I budgettet er indarbejdet økonomiske gevinster på 0,5 mio. kr. i 2020, 2,7 mio. kr. i 2021, 5,7 mio. kr. i 2022 og 6,3 mio. kr. i 2023.

Der lægges op til, at analysen inddrages i en kortlægnings- og analysefase samt en implementeringsfase.

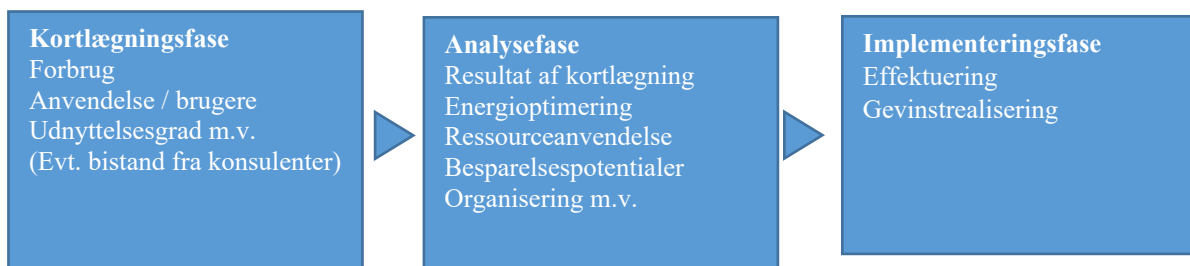
Analysen er politisk forankret i Økonomiudvalget.

Nærværende notat beskriver procesplan for analyse, herunder organisering, analyseelementer mv.

Analysens indhold

Kortlægnings- og analysefasen skal i forhold til anvendelse og økonomidata skabe overblik over de etagemeter, som kommunen råder over og tydeliggøre optimeringspotentialerne samt eventuelle udfordringer herved. Implementeringsfasen skal sikre, at de budgetterede gevinster realiseres.

Elementerne i analysens indhold er illustreret i nedenstående model:



Kortlægning

I kortlægningen af ejendomsområdet skabes et forbedret overblik over de kommunale ejendomme og eksterne lejemål med anvendelse, udnyttelsesgrad og forbrug i form af driftsudgifter, indvendige og udvendige vedligeholdelsesudgifter m.v.

I kortlægningsfasen vil der være en dialog med brugere m.v. af ejendomme og lokaler omkring anvendelse og oplevelsen af ejendommens egnethed til at understøtte de tilknyttede aktiviteter.

I kortlægningsfasen vil et bud på overordnet effektiviseringspotentiale i forhold til det samlede etageareal kommunen i dag råder over indgå, ligesom benchmark i forhold til andre kommuner vil indgå i kortlægningen.

Analyse



Analysefasen vil være en omsætning af de overordnede potentialer fra kortlægningen til konkrete optimeringsforslag om f.eks. øget fælles brug af lokaler, sammenflytning af enheder, øget fælles udbud af vedligeholdelsesopgaver m.v.

Optimeringen kan både handle om bedre arealudnyttelse, hvor kommunen får flere arealer der anvendes aktivt, men også om at brugerintensiteten i ejendommene øges, så arealerne anvendes mere effektivt og også deles mellem flere forskellige brugergrupper. Projektet forventes, som et af optimeringspotentialerne, at kunne frigøre m² til salg af kommunale ejendomme og opsigelse af eksterne lejemål.

I analysefasen vil endvidere indgå en vurdering af organiseringen af alle opgaver, der er i forbindelse med kommunens ejendomsportefølge. Analysen vil indeholde forslag til optimeringer i forhold til en organisering, der understøtter en mere strategisk ejendomsforvaltning og et mere systematisk arbejde med energiledelse og energioptimering.

Brugere m.v. vil også i analysefasen blive inddraget efter behov i forhold til optimeringsforslag, som udover økonomiske konsekvenser også vil indeholde vurderinger i forhold til forslagernes realiserbarhed.

Endvidere vil der i analysen blive søgt belyst eventuelle effekter på andre budgetter f.eks. rengøring og vedligeholdelse, samt projekter som har relation til en optimering af ejendomsporteføljen f.eks. projektet omkring fremtidig anvendelse af Bülow's Kasserne, Sundhedshus, F.I.C m.v.

Implementering

I forbindelse med oplægget til politisk beslutning af forslag til optimering af kommunens ejendomsportefølge inkl. forslag til fremtidig organisering af opgaverne, vil der indgå et forslag til en implementeringsplan og – proces, der skitserer udmøntningen af de konkrete tiltag og de indarbejdede økonomiske konsekvenser i budgettet.

Øvrige emner

Analysen vil blive gennemført på en måde, så flest muligheder holdes åbne i processen. Derfor kan der dukke emner og problemstillinger op undervejs, som vil blive inddraget i analysen.

Procesplan

Analysearbejdet vil ske i en medinddragende proces hvor kommunikation og dialog vil blive vægtet højt. Økonomi og Personalechefen står i spidsen for analysegruppen bestående af relevante fagpersoner og økonomifolk.

Analysearbejdet foreslås at følge nedenstående procesplan:

Tidspunkt	Aktivitet
27. januar	Økonomiudvalget Økonomiudvalget behandler nærværende procesplan for gennemførelse af analysearbejdet og godkender igangsættelsen
Uge 5	Generelt Kommunikation om den igangsatte analyse <ul style="list-style-type: none">• Generel information



Tidspunkt	Aktivitet
Primo februar	Analysegruppe Analysearbejdet påbegyndes i følgende prioriterede rækkefølge: <ul style="list-style-type: none"> • Kortlægning • Analyseemner
6. februar	Koncernledelsen Koncernledelsen orienteres om det igangsatte arbejde, og der lægges op til en drøftelse af de udpegede analyseemner med særlig fokus på, hvordan analysearbejdet kan beriges i fællesskab.
Juni	Koncernledelsen Status på analysen Input fra koncernledelsen
15. juni	Økonomiudvalget Status på analysen Eventuelt politisk stillingtagen til temaer
September	Koncernledelse Præsentation af den færdige analyse inkl. løsningsforslag Input fra koncernledelsen
28. september	Økonomiudvalget Præsentation af analysen inkl. løsningsforslag Politisk beslutning
Oktober -	Implementering