

1. B5 - Ejendomsområdet

Formål:

Formålet med budgetanalysen er at se på muligheden for at effektivisere på udgifter til ejendomsområdet.

De primære udgifter til ejendomsområdet er i (2022 priser):

- Driftsbudget til vedligehold – 21,2 mio. kr.
- Driftsbudget til forbrugsudgifter – 13,99 mio. kr.
- Driftsudgifter til ejendomsudgifter/indtægter – 8,6 mio. kr.
- Lønudgifter til teknisk service – 14,75 mio. kr.
- Lønudgift til bygningsansvarlige – 8,71 mio. kr.
- Rengøring – 30,03 mio. kr.
- Forsikring – 8,88 mio. kr.
- Risikostyring – 7,25 mio. kr.
- Anlægsudgifter til vedligehold, ombygning og nybyg af ejendomme

For at reducere i udgifter til ejendomsområdet vil der primært være tale om at reducere i omfanget af m2.

Ifølge BDO's analyse der blev præsenteret for Byrådet i april 2022 lå kommunens udgiftsniveau på ejendomsområdet på niveau med gennemsnittet i BDO's sammenligningskommuner. Ifølge BDO var andelen af de samlede udgifter, der er afsat til egentlig vedligeholdelse af klimaskærm mv. relativt højt (dette er inklusiv anlægsudgifter), mens energiudgifterne synes relativt lave. Det største potentiale knyttede ifølge BDO sig derfor til at samle kommunens aktiviteter på færre ejendomme, samt at have en mindre ambitiøs plan for nedbringelse af vedligeholdelseefterslæbet. BDO har dog ikke i sin analyse kigget nærmere på graden af vedligeholdelseefterslæbet, og administrationen må bemærke at udgifter til vedligeholdelseefterslæb stiger jo længere man venter med at nedbringe efterslæbet.

Udgifterne til vedligehold på ejendomsområdet fordeler sig på bygningstyper, som det fremgår af nedenstående tabel (kilde: budgetanalyse på bygningsoptimering – Byråd maj 2021).

Tabel 1. Fordeling af driftsbudget på bygningstyper (budgetanalyse) – 2021 tal

Bygningstype	Antal m2	Nuværende driftsbudget fordelt forholdsmæssigt (1.000 kr.)
Skole / SFO inkl. Specialundervisning	110.356	10.134
Daginstitutioner og fritids- og ungdomsklubber	27.994	2.571
Døgninstitutioner	18.263	1.677
Administrationsbygninger	20.766	1.907
Kultur og fritid	34.895	3.204
Plejecentre (serviceareal)	10.335	949
Øvrige bygninger	6.070	557
I alt	228.679	21.000

Analysen tager ikke stilling til følgende områder, da disse ligger i andre budgetanalyser, eller er fravalgt af Byrådet:

- Biblioteker. Der henvises til budgetanalyse B3
- Skolestruktur, herunder skolesammenlægninger. Denne analyse er fravalgt af Byrådet. Dog medtages mulighed for sammenlægning af Tune Skole på én matrikel.
- Idrætshaller og kulturhuse. Der henvises til analyse af kultur- og fritidsområdet (A1 og A2).
- Bo- og samværstilbud. Der henvises til analyse B2.

Det skal desuden nævnes at sammenlægning af funktioner og tilbud, der medfører en effektivisering på ejendomsområdet har den største effekt, hvis dette samtidig understøtter en effektivisering på kernerdriften.

Analysespor

For at vurdere hvilke m2 der kan reduceres foreslås det at kigge på to spor:

1. Reduktion i kommende udbygninger i anlægsprojekter ved at tænke i kloge m2
2. Anvendelse af nøgletal til at se på hvor der kan reduceres i m2

De to spor uddybes nedenfor.

Spor 1: Reducer i kommende udbygninger i anlægsprojekter ved at tænke i kloge m2

Denne del af analysen vedrører at minimere i kommende udbygninger af bygninger, som vil medføre at der sker skal findes færre midler til vedligehold, forbrug, rengøring og teknisk service.

Dette kan vedrøre følgende konkrete anlægsprojekter som skal opstartes i 2023-26.

- *Etablering af ny daginstitution ved Greve Borgerhus.* Byrådet har den 20. juni godkendt, at den nye daginstitution i Greve Midt skal etableres ved Greve Borgerhus. Det foreslås, at der i foranalysen af en ny daginstitution indtænkes om dele af Greve Borgerhus kan anvendes til daginstitution for at reducere i de kommende driftsudgifter til institutionen. Der er afsat 0,95 mio. kr. om året til rengøring og bygningsdrift af den nye bygning på 1600 m2 fra 2026. Hvis dele af Greve Borgerhus inddrages som en del af daginstitutionen kan der spares i disse driftsudgifter svarende til ca. 65 t. kr. pr. 100 m2. Hvor mange m2 der vil kunne inddrages på Greve Borgerhus vil skulle undersøges i forundersøgelse af den nye daginstitution. Derudover vil der kunne reduceres i anlægsudgiften.
- *Renovering og udbygning af Arenaskolen og Krogårdsskolen så disse ikke medfører en m2 udvidelse af den almene skole.* I scenarierne for Arenaskolen og Krogårdsskolen er der udarbejdet forslag om udvidelse af m2 på almen skolen som følge af yderligere krav til faglokaler og indtænkning af behov for bl.a. Greve Kulturbase og foreningsliv. Der kan i den videre proces arbejdes med, at der så vidt muligt ikke skal ske yderligere udvidelse af m2, men der primært tænkes i optimering af de m2 der er, herunder i at dække behov for Greve Kulturbase og foreningsliv på tværs af bygninger. Forslaget vedrører ikke udvidelse af specialområdet, da dette afventer specialanalysen som udarbejdes i 2022. Besparselsen vil primært vedrøre Krogårdsskolen, hvor der er udarbejdet forslag om udvidelse med 500 m2 i minimumssceneriet. Der er på Arenaskolen ikke afsat yderligere m2 i minimumssceneriet, da disse alene fremgår som mulige tilvalg. Der henvises desuden til bruttoanlægsforslag om de to projekter.
- *Fodboldhuset Greve Idrætscenter.* I Fodboldhus projektet ved Greve Idrætscenter er der indtænkt at der udføres en ny mellembygning på ca. 190 m2 efter at rive den nuværende mellembygning ned

på 90 m2. Da de nuværende m2 er uopvarmet medfører dette en årlig driftsudgift til forbrug, rengøring og vedligehold på 100 t. kr. Ved at ændre i projektet så der ikke bygges nyt, men alene renoveres og ombygges de eksisterende lokaler vil der desuden kunne spares en anlægsudgift på ca. 7 mio. kr. Det caféområde og to møderum som ligger i projektet må i stedet henvises til Café Langsiden og GICs øvrige mødefaciliteter. Projektet er udskudt til udbud i 2023 på grund af de stigende markedspriser. Derfor vil ændringerne i projektet skulle tages op i en ny politisk sag inden udbud af projektet.

- *Springhal og multihal ved Karlslunde Idrætsforening.* Kommunen har afsat 31 mio. kr. (eksklusiv moms) til etablering en ny springhal og multihal ved Karlslunde Hallerne, og herudover har Karlslunde Idrætsforening finansieret 2,5 mio. kr. (eksklusiv moms). Ved udvidelsen af m2 i Karlslunde Hallerne har Karlslunde Idrætsforening tidligere vurderet, at deres driftstilskud skal øges med 0,8 mio. kr. men endelig udregning afhænger af det endelige projekts størrelse og udformning. En del af udgiften vil kunne dækkes ved at gymnastikhallerne på Strandskolen bliver revet ned, hvilket vil reducere i udgiften til vedligehold, forbrug og rengøring for kommunen. Samlet set udgør gymnastikhallerne ca. 1400 m2 mens, at udvidelsen af Karlslunde Hallerne udgør ca. 1800 m2, så alt andet lige vil det medføre en samlet øget driftsudgift. Løsningen er finansieret for at skabe en samlet løsning for Strandskolens idrætsundervisning og Karlslundes foreninger. Udover de to haller er også indtænkt etablering af nye omklædningsrum til Strandskolens elever samt en foyer med mødefaciliteter. Projektet var oprindeligt indstillet som et alternativ til at renovere de nuværende gymnastikhaller på Strandskolen, som foreningerne også anvender. Projektet er udsat et halvt år fordi der ikke var nogen der ville byde på projektet på grund af de nuværende markedsvilkår. Som et alternativ til at etablere en ny springhal og multihal kan det foreslås følgende muligheder:
 - o *Der etableres ikke en springsal ved Karlslunde Hallerne men de nuværende gymnastiksale på Strandskolen renoveres.*
 - o *Projektet på Karlslunde Hallerne tilpasses så det som minimum er driftsneutralt for kommunen og gerne medfører en samlet driftsbesparelse.*
- *Sammenlægning af skolematriklerne for Tune Skole.* I forbindelse med budget 2023 udarbejdes der er bruttoanlægsforslag på at sammenlægge Tune Skole på Tune Skole Højen. Der er endnu ikke regnet på en driftsbesparelse ved at sammenlægge de to matrikler, men dette kan gøres i den videre proces, hvis forslaget godkendes.

Tabel 1. Effekter ved reduktion i kommende anlægsprojekter

Anlægsprojekt	Anlægsudgift jf. investeringsplan	Årlig driftsudgift	Udvidelse i m2	Forventet besparelse	Videre proces
Ny daginstitution ved Greve Borgerhus	53 mio. kr.	950 t. kr. fra 2026 svarende til 60 t. kr. pr. 100 m2	1600 m2	Ved at inddrage dele af Greve Borgerhus kan spares ca. 60 t. kr. pr. 100 m2 der inddrages. Derudover kan der ske en reduktion i anlægsudgiften	Muligheden kan afdækkes i den nærmere foranalyse af dagtilbuddet.

Renovering af Arenaskolen og Krogårdsskolen	Er ikke afsat endnu, men det forventes at udgift vil udgøre ca. 44 mio. kr. på Krogårdsskolen til nybyg.	Krogårdsskolen – 270 t. kr.	Krogårdsskolen – 500 m ²	Krogårdsskolen – 270 t. kr.	Byrådet skal i foråret 2023 godkende scenarie for analyse af Arenaskolen og Krogårdsskolen, hvorefter projektering af scenarierne går i gang
Fodboldhuset på Greve Idrætscenter	Samlet anlægsøkonomi er 15 mio. kr. hvoraf ca. 7 mio. kr. vedrører ny mellembygning.	100 t. kr.	190 m ²	100 t. kr. årligt i drift samt ca. 7 mio. kr. i anlæg. Projektet var oprindeligt sat til at slutte i 2023, men vil nu tidligst kunne være færdig i 2024. Derved opnås besparelse i 2025.	Projektet er udsat til udbud i 2023 pga. prisstigninger. Beslutter Byrådet at reducere i projektet skal der fremlægges et nyt projekt inden det kan udbydes efter inddragelse af brugerne.
Udvidelse af Karlslunde Hallerne	31 mio. kr. i anlæg (kommunal udgift)	800 t. kr. i øget driftstilskud til Karlslunde Hallerne. Dog også reduktion i udgift hos Kommunen.	Ca. 400 m ² i nuværende projekt	Besparelse kan indhentes ved at reducere i projektet, fjerne projektet og/eller at bevare nuværende gymnastikhaller	Dialog med Karlslunde Idrætsforening og Strandskolen i nuværende styregruppe
Sammenlægning af skolematrikler ved Tune Skole Højen	Endnu ikke udregnet. Afventer bruttoanlægsforslag	Endnu ikke udregnet. Afventer bruttoanlægsforslag	Endnu ikke udregnet. Afventer bruttoanlægsforslag	Besparelse kan indhentes ved at der reduceres samlet set i m ² for skolen, samt at utidssvarende m ² erstattes med renoverede eller nybyggede m ²	Afventer budgetforhandlinger

Spør 2: Vurder med baggrund i nøgletal hvor der kan reduceres i m2

Det foreslås, at der kigges med baggrund i nøgletal, hvor der kan reduceres i m2. Nøgletal vil være hvor mange m2 der er pr. bruger til et givent fagområde eller funktion. Der findes ikke mange sammenlignelige nøgletal for den kommunale ejendomsportefølje. FM3 har udarbejdet et benchmarkværktøj, der tager udgangspunkt i BygningsDriftsArealer (BDA), som også kaldes de nyttige arealer. Data i deres værktøj er taget fra BBR og er senest opdateret i 2019. Her ligger Greve med et nøgletal for m2 BDA pr. borger på 5,2 sammenlignet med et gennemsnit for alle kommuner i Danmark på 5,3. Overordnet ligger Greve Kommune således lige under landsgennemsnittet. Der kan dog være potentiale i at optimere brugen af de eksisterende m2 hvis vi sammenligner os med andre kommuner omkring som Solrød og Høje-Taastrup.

Benchmark (fm3.dk)	Nøgletal m2 pr. borger
Gennemsnit	5,3
Greve Kommune	5,2
Solrød	3,5
Brøndby	5,9
Høje-Taastrup	4,7
Køge	5,2

I nøgletallet for m2 pr. borger er medregnet alle arealer med kommunale aktiviteter såsom daginstitutioner, skoler, idrætshaller, administration og servicearealer på plejecentre. Dette uanset om det er kommunen der ejer bygningen, er lejer eller det er en selvejende institution.

Der kigges i analysen ikke på følgende områder:

1. Områder som allerede er inkluderet i andre budgetanalyser (se under formål) dvs. idræt, kulturhuse, biblioteker, botilbud og skolesammenlægninger (undtagen Tune Skole).
2. *Dagtilbudsområdet*. Kommunen lever allerede nu kun op til minimumsgrænsen for mange m2 der skal være pr. barn ifølge Bygningsreglementet (det såkaldt niveau C). Derudover blev der i 2017 gennemført en større analyse af Rambøll, som allerede har medført en række ombygninger af daginstitutioner i 2018-2021 (såkaldte portefølje II sager på dagtilbuddene Jerismosevej, Åsagergård og Lundebø). Det foreslås derfor, at dagtilbudsområdet primært indtænkes ifht. kommende udbygninger dvs. spor 1.
3. *Plejecentre og hjemmepleje*. Plejecentrene driftes efter almenboligloven og hviler derved i sig selv driftsmæssigt, da beboernes husleje betaler for vedligehold og forbrug. Det eneste som kan optimeres på kommunens plejecentre er servicearealerne, herunder plads til daghjem. Mange af servicearealerne på plejecentrene anvendes desuden til hjemmepleje og hjemmesygepleje lokaler. Da hjemmeplejen generelt er presset på behov fordi der kommer flere ældre borgere, vurderes det primært at der kan være tale om en optimering af eksisterende m2 ifht. det forventede antal voksende medarbejdere. Senest har hjemmesygeplejen måtte leje sig ind i lokaler i Greve Main for at imødekomme kapacitetsudfordringen.
4. *Specialområdet for børn*. Der er igangsat en analyse af undervisnings- og fritidstilbud for børn med specialbehov, som fremlægges for Byrådet i foråret 2023.

Derved vil de områder, der kan gennemgås være:

- *Skole og klub.* Der kan med baggrund i m2 pr. antal elev/barn ses på om der kan optimeres på m2 på de enkelte skoler og klubber. De ekstra m2 kan enten anvendes til at indtænke andre funktioner i de nuværende skolebygninger (for eksempel kultur, specialtilbud eller dagtilbud), eller at der kan ske en optimering af skolens bygning, så dele af skolen som står over for et større vedligehold (f.eks. pavilloner) fjernes. Derudover kan det undersøges om det er muligt at sammentænke klub og skole lokaler i højere grad. Der er 2020 udarbejdet en analyse om indtænkning af klub og skole sammen, hvor det blev besluttet at bevare den nuværende klubstruktur (SBU 18. juni 2020 pkt. 2). I denne analyse fremgår også et overblik over m2 på klubberne. Indstillingen kan ses her: <https://dagsordener.greve.dk/vis?id=d7561f7e-7db5-461b-b99e-12aef159cca1&punktid=f71888f8-fcad-4105-b381-eee643a7f275>

Nøgletal fra FM3 viser, at Greve kommune har færre m2 pr. klasse end landsgennemsnittet. Der er dog andre kommuner med endnu færre m2 pr. klasse end i Greve. Da klasselokalerne i kommunen ikke er større end gennemsnittet kan det betyde, at der på skolerne er m2 til andre funktioner som administration, lærerforberedelse, foreningslokaler, haller eller andet som tager en større del af kvadratmetrene, og som der kan kigges nærmere på.

Benchmark (fm3.dk)	Nøgletal m2 pr. skoleklasse
Gennemsnit	401,7
Greve Kommune	372,4
Solrød	340,7
Brøndby	301,2

- *Administration.* Der kan med baggrund i m2 pr. medarbejder ses på om der kan optimeres på lokaler til administrationen som primært vil vedrøre Rådhuset, Greve Videnscenter og Pædagogisk Psykologisk Rådgivning. Ledige m2 kan anvendes til at indtænke andre funktioner i bygningerne, f.eks. kulturliv på Rådhuset, specialundervisning på Greve Videnscenter mv.

Nøgletallene for m2 pr. medarbejder i administrationen viser, at Greve også her ligger under gennemsnittet.

Benchmark (fm3.dk)	Nøgletal m2 pr. administrativ medarbejder
Gennemsnit	28,1
Greve Kommune	21,2
Solrød	14,3
Hvidovre	29,8

Alle ovenstående analyser forventes at medføre behov for en større anlægsinvestering, som skal ses i sammenhæng med den forventede effektivisering. Generelt vil det primært give mening at reducere i m2, hvor bygningerne i forvejen har et større vedligeholdelseefterslæb.

Analysen på administrationen vil kræve ekstra ressourcer, mens analysen på skole og klub kan indtænkes i det arbejde der allerede er i gang ifht. rækkefølgeplanen for bygningsoptimering på skoler, klub og dagtilbud.