

Ejendomsstrategi 2024

Indhold

Indledning	1
Reduktion af klimaaftryk	2
Forbedret vedligeholdelsesstandard	3
Effektiv drift og ressourceanvendelse	4
Aktivitetsområder	5
Forsyning	5
Service	6
Vedligeholdelse	7
Øvrige ejendomsudgifter	8
Huslejudgifter og -indtægter	9

Indledning

Økonomiudvalget besluttede i forbindelse med behandlingen af ejendomsstrategisk handleplan den 19. januar 2022, at der i forbindelse med opfølgning på Ejendomsstrategien skulle ske en revurdering af de økonomiske og budgetmæssige forudsætninger for området.

I budgetaftalen for 2023 bemærkes, at kommunens ejendomme skal styres effektivt med hensyn til klima, energi og omkostninger, og at der skal udarbejdes en ny styringsmodel for ejendomsdriften i Syddjurs Kommune, der blandt andet rummer en plan for reducere antallet af bygningskvadratmeter.

Det har betydet, at der dels i den årlige budgetproces arbejdes med en plan for reduktion af bygningskvadratmeter, hvilket ikke er en del af dette notat, dels arbejdes med en styringsmodel, der forelægges med en årlig redegørelse for målsætninger, økonomi og aktiviteter, hvilket sker med dette notat til årets første politiske budgetopfølgning.

Ambitionen med styringsmodellen er at øge gennemsigtigheden på området ved at skabe klarhed om, hvilke forudsætninger der ligger til grund for de afsatte midler samt opstille realistiske forventninger til omfanget af aktiviteter og gennemsnitspriser for de forskellige aktivitetsområder.

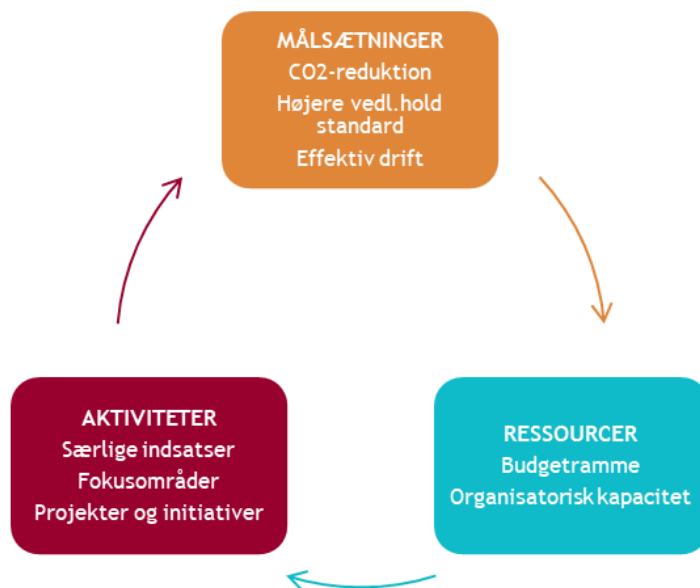
Syddjurs Kommunes ejendomsstrategi beskriver kommunens vision og målsætninger for ejendomsområdet, og fastlægger en række overordnede pejlemærker, der sætter retning for forvaltningen af kommunens ejendomme.

Den nye ejendomsstrategi har fokus på følgende områder:

- Reduktion af klimaaftrykket af kommunens bygninger
- Forbedre vedligeholdelsestilstanden på de kommunale ejendomme
- Effektiv drift og ressourceanvendelse

For hver af disse overordnede pejlemærker udarbejdes der handleplaner for, hvilke konkrete aktiviteter og indsatser, der vil blive iværksat og have fokus.

Sammenhænge i ejendomsstrategien



Opgavetilrettelæggelsen og den overordnede økonomiske styring af ejendomsområdet sker med afsæt i de budgetter, der årligt afsættes til henholdsvis drift og anlæg.

Ved nybyggerier og kapacitetsudvidelser afsættes budget til afledt drift. Dette indarbejdes konsekvent i sagsfremstillinger vedr. frigivelse af anlægsbevillinger. De afsatte driftsbeløb budgetlægges på relevante konti.

På baggrund af den økonomiske ramme tilpasses ejendomsrådets styringsmodel, og forudsætninger og målsætninger i ejendomsstrategien.

Reduktion af klimaaftryk

Syddjurs Kommune indgik i 2010 en klimakommune-aftale med Danmarks Naturfredningsforening og forpligter sig dermed til at nedbringe CO₂-udslippet fra egne aktiviteter, bygninger og transport med minimum 2 procent om året.

For at reducere CO₂-udslippet på el, vand- og varmforsyning, er hele den kommunale ejendomsportefølje omfattet af løbende energirenovering og digitaliseret.

Der arbejdes med lyskilder, isolering, ventilation mm. Omstilling af CO₂-belastende brændsler til fjernvarme og andre CO₂-neutrale varmekilder er også højt prioriterede opgaver. I perioden fra 2010 til 2020 er der reduceret med næsten 4 procent i gennemsnit pr. år på ejendommenes CO₂-aftryk.

I de kommende år vil der være fokus på at opfylde kravene i to EU-direktiver "EU's direktiv om energieffektivitet" og "EU's bygningsdirektiv". Disse to direktiver forventes implementeret i dansk lovgivning i de kommende år og de kommer forventeligt til at stille følgende krav til bygningers klimaaftryk.

- Det offentlige energiforbrug skal reduceres årligt med 1,9 procent
- 3 procent af offentlige bygninger over 250m², skal renoveres op til 'næsten energineutral bygning' (NZEB), svarende til energimærke B

Herudover arbejdes med at energioptimere bygninger og tekniske installationer, sørge for at vores renoveringsprojekter projekteres med tiltag der reducerer energiforbruget samt sikre at "brugere" kender energiforbruget i deres bygning

Forbedret vedligeholdelsesstandard

Ejendommenes vedligeholdelsestilstand er central for fastholdelse af værdien af de kommunale ejendomme – både den brugsmæssige og økonomiske værdi.

Det blev i 2022 skønnet, at der er et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på bygningerne på 80 mio. kr. (2023 P/L). Efterslæbet var baseret på konkrete gennemsyn foretaget op til den anlægskonference som byrådet afholdt den 9. februar 2022. Ved vurderingen blev der brugt et skønsmæssigt rimeligt niveau for kvaliteten af bygningerne til den kommunale drift, og et ønske om at fastholde bygningernes værdi over tid.

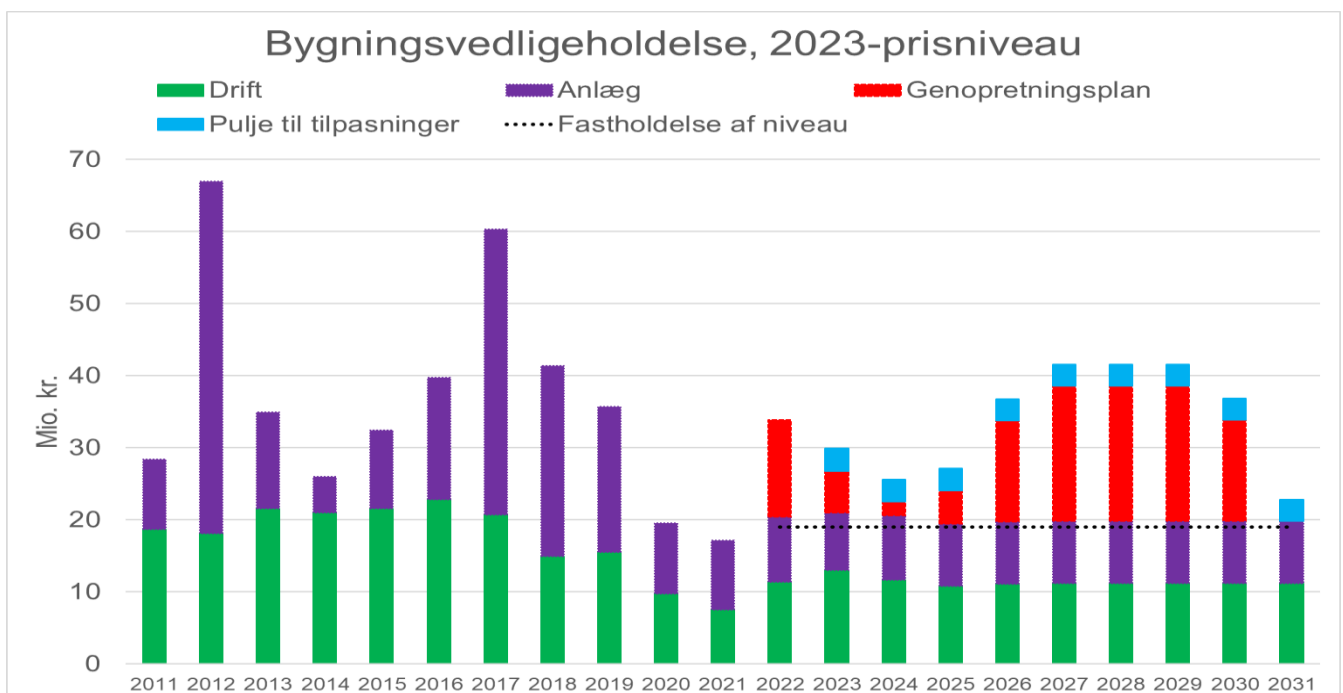
I opfølgningen efter anlægskonferencen blev det forudsat, at ejendomsrådets driftsbudget ville kunne balancere på 21 mio. kr. efter gennemførelsen af genopretningsplanen. Her blev det forudsat, at 2 mio. kr. var eget arbejde udført af servicemedarbejdere med flere, så der budgetmæssigt burde afsættes 19 mio. kr.

I budgetlægningen efter anlægskonferencen blev en stor del af genopretningsplanen i budget 2023 udskudt til at ligge i perioden 2027 til 2029. Med budget 2024 skete der en yderligere forskydning. Den tidsmæssige forskydning af genopretningsplanen medfører et øget pres på driftsudgifterne i de kommende år, ligesom det kan sætte sig i et behov for et højere niveau for vedligeholdelsesudgifter efter gennemførelsen af genopretningsplanen.

Ejendomme har til budget 2025 revurderet efterslæbet til nu at udgøre 95 mio. kr. (2025 P/L). For at reducere belastningen af anlægsrammen foreslås beløbet fordelt ud over en længere årrække, så det først er i 2031, at man vil kunne holde den ønskede vedligeholdelsesstandard med de 19 mio. kr.

Mio. kr., År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Sum
Nuværende plan	4	4	19	19	19	0	65
Udkast til Revideret plan	5	15	20	20	20	15	95
Anlæg, basisniveau	6	6	6	6	6	6	
Udkast til genoprettende vedligehold	11	21	26	26	26	21	

Hvis der i budget 2025 indarbejdes forslaget til genoprettende vedligehold, vil udgifterne over årene til formålet have udviklet sig som vist i nedenstående figur. I forhold til fastholdelse af den ønskede rimelige vedligeholdelsesstandard vil en reduktion eller udskydelse hæve efterslæbet eller reducere standarden. Med forslaget opnås en form for ligevægt i 2031.



Effektiv drift og ressourceanvendelse

De samlede økonomiske rammer for ejendomsområdet fastlægges politisk i forbindelse med budgetvedtagelsen. På baggrund heraf tilpasses ejendomsrådets styringsmodel, og forudsætninger og målsætninger i ejendomsstrategien tilpasses. Som del af den nye styringsmodel for ejendomsområdet, er det samlede budget til kommunens ejendomme opdelt i 5 overordnede aktivitetsområder.

Ejendomsstrategien tydeliggør hvilke udgiftsniveauer der er budgetteret med på de forskellige aktivitetsområder, og skaber dermed klarhed over hvilke forudsætninger, der ligger til grund for de midler der afsættes på ejendomsområdet.

Det er centralt, fordi en del af ejendomsudgifterne er mere eller mindre faste, og derfor kun delvis kan reduceres eller omprioriteres i tilfælde af merforbrug, mens andre er mere variable, og derfor principielt kan op- eller nedskaleres i løbet af budgetåret. I disse tilfælde er det vigtigt at have for øje, hvordan en anderledes prioritering af budgettet påvirker ejendomsstrategiens overordnede målsætninger og de planlagte initiativer og indsatser.

For alle relevante aktivitetsområder på ejendomsområdet opstilles som udgangspunkt konkrete forudsætninger og forventninger til henholdsvis prisniveauer og aktivitetsniveauer. De budgetterede enhedspriser tager afsæt i de konkrete forventninger, herunder den seneste prisudvikling, men også forventninger til potentialer, for eksempel gennem effektive udbud og indkøb.

Hvert aktivitetsområde dækker over en række udgiftsposter, der varierer i forhold til grad af "styrbarhed". Udgifterne dækker således over mere eller mindre faste udgiftsposter (for eksempel serviceaftaler på tekniske installationer) samt udgiftsposter, der er mere variable og derfor i højere grad kan påvirkes og op- eller nedprioriteres i det enkelte budgetår.

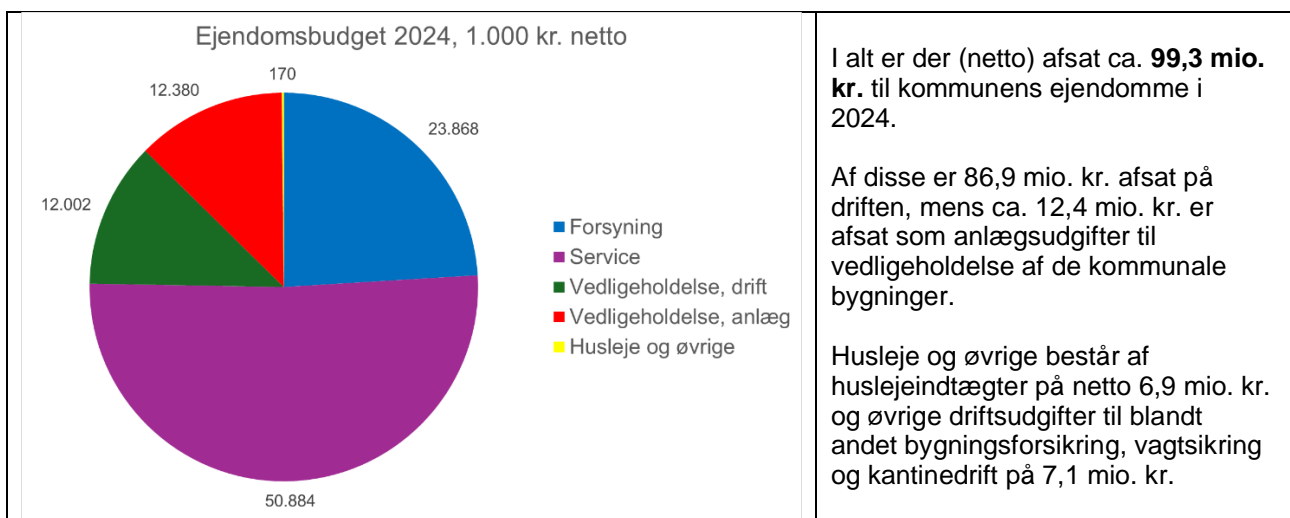
De fem overordnede aktivitetsområder er:

- Forsyning
- Service
- Vedligeholdelse
- Øvrige ejendomsudgifter
- Huslejudgifter og -indtægter

Aktivitetsområderne er nærmere beskrevet i det efterfølgende materiale, idet der er fokus på at identificere og opstille relevante, styringsmæssige parametre som mængder og enhedspriser.

Det bemærkes at det samlede budget til de kommunale ejendomme er en rammebevilling, som kan påvirkes af ting, der ikke er bygningsvedligeholdelse. Det gælder for eksempel nye brandstrategier og lovgivning, kloakreparering, ændrede lokalebehov eller ekstraordinære prisstigninger på energi.

De samlede budgetterede driftsudgifter til det kommunale ejendomsområde fordeler sig således på aktivitetsområderne i 2024:

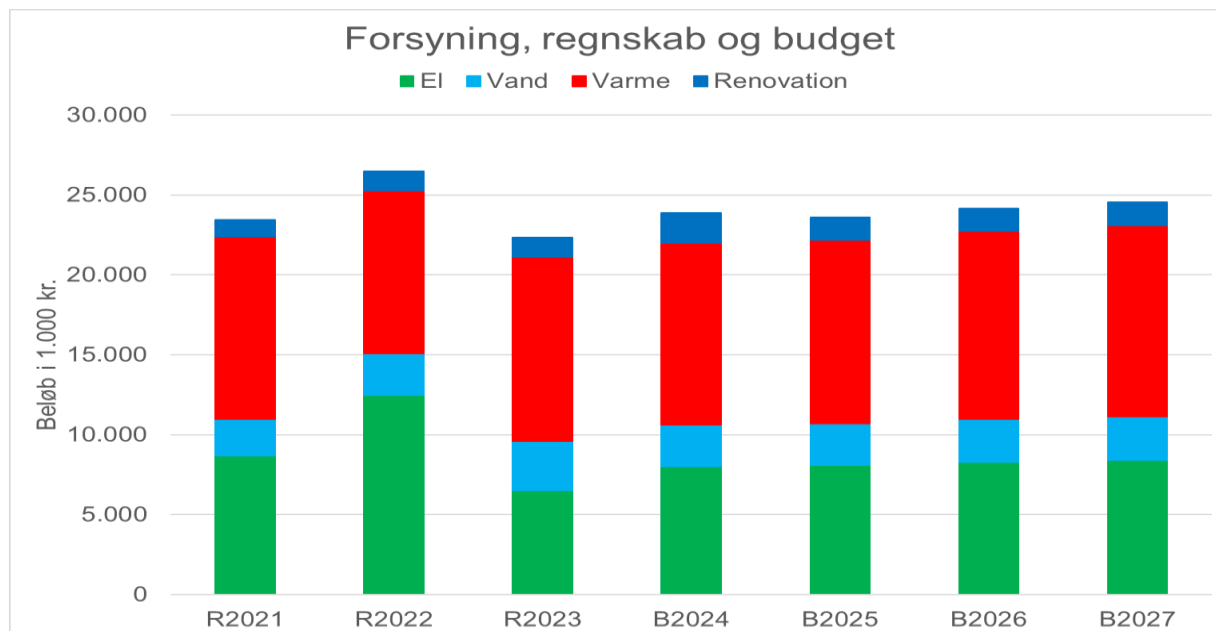


Aktivitetsområder

Forsyning

Energiforbruget i Syddjurs Kommunes ejendomme fordeler sig på fjernvarme, elektricitet og lidt olie. Der er ingen kommunale bygninger eller anlæg der forsynes med naturgas. Ca. 14% af det samlede el-forbrug bruges til drift af store varmepumpeanlæg på Molsskolen, Ådalens skole, Plejecenter Lyngparken og Børnehuse Ådalen, som alle ligger uden for fjernvarmeforsyningsområder.

Udgifterne til forsyningsområdet påvirkes dels af forbrugsudviklingen, dels prisudviklingen på de forskellige forsyningsområder.



Beløb i 1.000 kr. 2024 PL	R2021	R2022	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027
El	8.675	12.468	6.506	8.000	8.079	8.275	8.410
Vand	2.314	2.602	3.096	2.605	2.629	2.692	2.732
Varme	11.401	10.210	11.532	11.385	11.487	11.762	11.938
Renovation	1.069	1.218	1.210	1.878	1.409	1.451	1.478
Forsyning i alt	23.459	26.499	22.344	23.868	23.604	24.180	24.558

Budgetforudsætningerne for 2024 er et skøn ud fra forbruget i perioden 2021 til 2023, hvor der som følge af energikrise og inflation har været nogle betydelige udsving i priserne. Forbrugsdata er baseret både på det faktiske og prognosticerede forbrug. Den olie (ca. 50 m³) der anvendes til opvarmning er omregnet til 500 MWh.

Forsyning	Mængder 2024 (2023)	Priser 2024 (2023)	Budget 2024
Vand (m ³)	38.423 (41.370)	67,8 (55,1) 53,5	2.605 t.kr.
El (kWh)	4.008.663 (4.574.697)	2,0 (2,1)	8.000 t.kr.
Varme (MWh)	12.430 (13.901)	915,9 (824,8)	11.385 t.kr.
Renovation (antal ejd.)	- (-)	- (-)	1.878 t.kr.

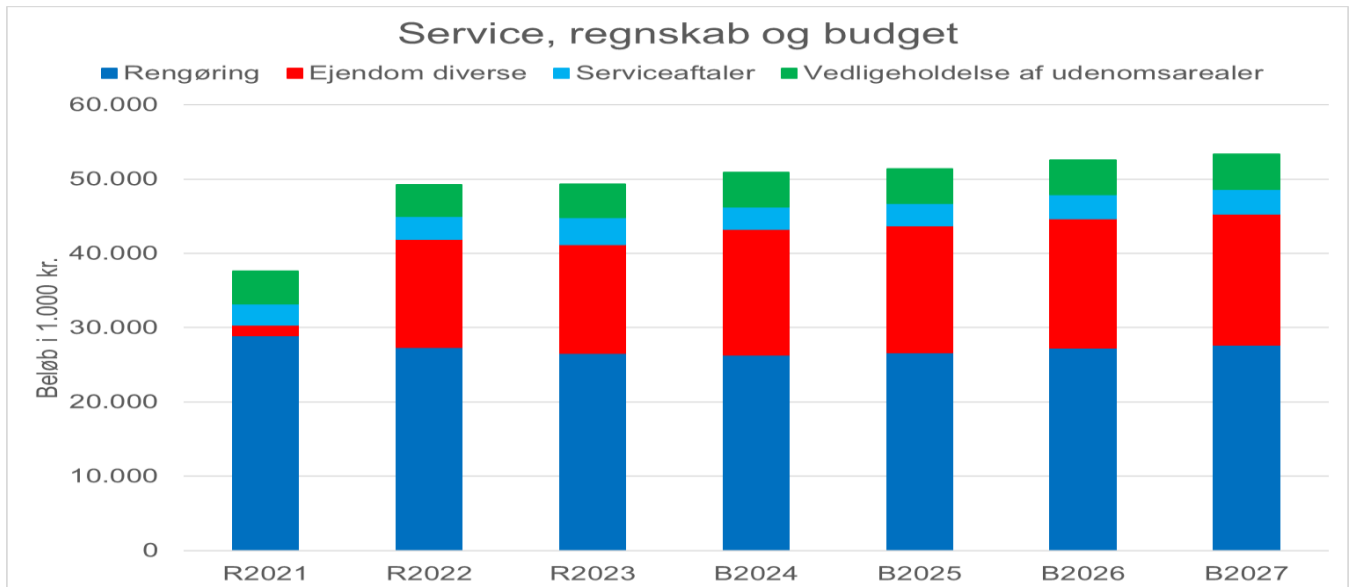
Syddjurs Kommunes klimahandlingsplan 2021-24 omsætter Byrådets visioner og mål til handlinger via en aktivitetsplan. Planen indeholder en række forskellige aktiviteter og indsatser, hvor kommunens ejendomme er centrale. Det gælder for eksempel energirenovering og opvarmning, men også indsatser omkring lokale optimering og bæredygtigt byggeri.

Kommunens CO₂-udledning fra bygninger er siden 2010 blevet reduceret med 3,4 procent per år.

Service

Aktivitetsområdet "Service" består af en række driftsudgifter i tilknytning til de kommunale ejendomme. Det gælder rengøring, hvor kommunens rengøringsenhed varetager opgaverne på de fleste kommunale ejendomme, mens private leverandører varetager kun knap 10 procent.

Derudover dækker aktivitetsområdet udgifterne til det tekniske servicepersonale i kommunen, samt driftsudgifterne vedrørende ejendommens udearealer (græsklipning, hække og bede mv.) og service på større tekniske anlæg som ventilation og elevatorer.



Beløb i 1.000 kr. 2024 PL	R2021	R2022	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027
Rengøring	28.961	27.378	26.530	26.281	26.618	27.250	27.655
Ejendom diverse	1.391	14.492	14.668	17.000	17.097	17.448	17.677
Serviceaftaler	2.812	3.092	3.619	3.000	3.048	3.178	3.259
Vedligeholdelse af udenomsarealer	4.487	4.272	4.483	4.603	4.636	4.729	4.789
Service i alt	37.650	49.233	49.301	50.884	51.399	52.605	53.380

Udgiftsudviklingen på de forskellige opgaveområder under aktivitetsområdet "Service" har over de seneste år været forholdsvis stabil. Rengøringsudgifterne udgør den største udgiftspost, efterfulgt af udgifterne til teknisk service og udenomsarealerne.

Service	Mængder 2024 (2023)	Priser 2024 (2023)	Budget 2024
Rengøring (m2)	172.268 (186.632)	152 (140)	26.281 t.kr.
Teknisk service (m2)	172.268 (186.632)	99 (85)	17.000 t.kr.
Serviceaftaler (m2)	172.268 (186.632)	17 (15)	3.000 t.kr.
Udenomsarealer	- (-)	- (-)	4.603 t.kr.

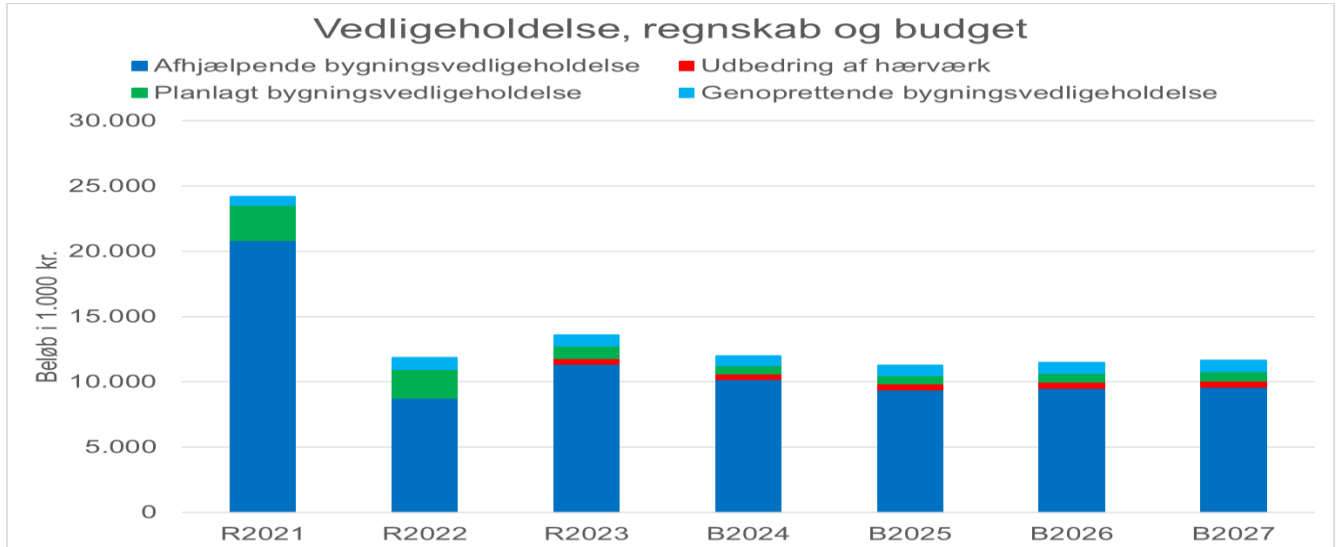
Budgetforudsætningerne for 2024 er baseret på forbruget i perioden 2021 til 2023. For Teknisk Service, serviceaftaler og rengøring er forudsætningerne baseret på de samlede kommunale kvadratmeter, som de er gjort op i kommunens ejendomssystem. Det er antaget at de rengjorte arealer svarer til de samlede arealer.

Kommunens kerneydelser er udgangspunktet for driften af kommunen ejendomme. Ejendommene danner rammerne for det sunde og tidssvarende læringsmiljø, et aktivt fritidsliv, samt et trygt liv med høj livskvalitet for borgere på botilbud og plejecentre mv. I dialog med fagområderne skal de fysiske rammer udvikles og samtænkes med kerneopgavernes konkrete behov, så der udvikles ejendoms løsninger, der understøtter udførelsen af de forskellige velfærds- og kerneopgaver i kommunen. På rengøringsområdet er de seneste år iværksat væsentlige optimeringer med henblik på en mere ensartet rengøringsstandard og dermed imødekomme de forventede effektiviseringsgevinster der er forudsætningen for denne organisering.

Vedligeholdelse

Formålet med vedligeholdelsesindsatsen er at forbedre bygningernes vedligeholdelsesstand.

Vedligeholdelses- og energiarbejder skal respektere bygningerne, både arkitektonisk og funktionelt, ligesom vedligeholdelsen skal sikre, at brugerne af ejendommene har gode funktions- og formmæssige omgivelser som inspirerer de funktioner, som ejendommene indeholder. Det opgjorte vedligeholdelsesefterslæb på kommunens ejendomme skal nedbringes, så ejendommenes værdi og funktionalitet bevares. Det indbefatter at der sker en samlet prioritering af vedligeholdelsesindsatsen indenfor de afsatte økonomiske rammer.



Beløb i 1.000 kr. 2024 PL	R2021	R2022	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027
Afhjælpende bygningsvedligeholdelse	20.823	8.769	11.339	10.162	9.381	9.510	9.591
Udbedring af hærværk	0	0	459	450	450	450	450
Planlagt bygningsvedligeholdelse	2.691	2.153	958	639	655	698	725
Genoprettende bygningsvedligeholdelse	676	923	829	751	775	839	880
Vedligeholdelse i alt	24.190	11.845	13.585	12.002	11.261	11.497	11.646

Udgifterne til vedligeholdelse af de kommunale ejendomme består dels af et driftsbudget, dels af en række afsatte anlægspuljer til genoprettende vedligehold og energiforbedringer. Grundbudgettet på genoprettende vedligehold på anlæg udgør 6 mio. kr., der i en årrække forudsættes suppleret med ekstraordinære anlægsgudgifter til genopretning af efterslæb.

Udgifterne til afhjælpende vedligeholdelse udgør den største del af driftsbudgettet, efterfulgt af genoprettende og planlagt vedligeholdelse.

Vedligeholdelse	Mængder 2024 (2023)	Priser 2024 (2023)	Budget 2024	-Heraf drift	-Heraf anlæg
Afhjælpende	172.268 (186.632)	59 (35)	10.162 t.kr.	10.162 t.kr.	
Udbedring hærværk	172.268 (186.632)	3 (-)	450 t.kr.	450 t.kr.	
Planlagt	172.268 (186.632)	5 (3)	839 t.kr.	639 t.kr.	200 t.kr.
Genoprettende	172.268 (186.632)	51 (54)	8.751 t.kr.	751 t.kr.	8.000 t.kr.
I alt	172.268 (186.632)	117 (92)	20.202 t.kr.	12.002 t.kr.	8.200 t.kr.
Energiforbedringer m.v.	172.268 (186.632)	24 (21)	4.180 t.kr.		4.180 t.kr.
I alt inkl. anlæg	172.268 (186.632)	141 (113)	24.382 t.kr.	12.002 t.kr.	12.380 t.kr.

I budgetforudsætningerne for 2024 er gennemsnitligt afsat 117 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse. Hertil kommer midler afsat til energiforbedringer. Mængdedata er baseret på stamdata fra kommunens ejendomssystem.

Budgettet skal i højere grad sammentænkes og prioriteres således at der afsættes midler med henblik sikre kommunens bygninger sikkerheds- og sundhedsmæssigt og undgå yderligere forfald. I forhold at afværge yderligere forfald af kommunens bygninger videreføres arbejdet med udarbejdelse af detaljerede planer for genopretning og løbende vedligeholdelse. Kommunes ejendomsportefølje opdeles i tre kategorier: - Særligt bevaringsværdig - Ordinære driftsbygninger - Øvrige (strategiske opkøb og lignende).

Syddjurs Kommune deltager i KL's fælleskommunale nøgletalsarbejde på ejendomsområdet, og efterhånden som nøgletalsarbejdet udvikles, vil erfaringerne herfra kunne indarbejdes i styringsmodellen. Det gælder for eksempel i forhold til en ensartet registrering af vedligeholdelsestilstanden på de kommunale ejendomme.

Øvrige ejendomsudgifter

Aktivitetsområdet "Øvrige Ejendomsudgifter" er en opsamling på en række forskellige opgaver og udgifter på det kommunale ejendomsområde. Det gælder forskellige driftsudgifter relateret til den kommunale ejendomsportefølje, men aktivitetsområdet omfatter også udgifterne til for eksempel kantinedrift samt indkøb af kontorhold og møbler i administrationsbygningerne.

Beløb i 1.000 kr. 2024 PL	R2021	R2022	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027
Kontorhold	139	148	98	258	258	258	258
Rådgivning og konsulentbistand	588	349	221	400	400	400	400
Diverse administrationsudgifter	172	988	599	607	607	607	607
Øvrig skat og afgifter	565	537	339	267	267	267	267
Vagtsikring låse-/og nødkald / vægterudkald	1.357	1.261	982	985	997	1.029	1.049
Administrationsbidrag	522	623	617	526	526	526	526
Bygningsforsikring	1.691	1.628	1.845	1.699	1.715	1.758	1.785
Inventar og maskiner	40	54	35	258	258	258	258
Løsforsikring	0	54	22	0	0	0	0
Leasing	0	0	309	0	0	0	0
Kantinedrift	1.468	1.642	1.700	1.912	1.912	1.911	1.911
Teknisk service	0	0	0	171	171	171	171
Diverse	30	47	73	28	28	28	28
Øvrige udgifter i alt	6.573	7.329	6.840	7.111	7.139	7.213	7.260

Som illustreret i tabellen består øvrige ejendomsudgifter af en lang række forskellige udgifter, der knytter sig til det kommunale ejendomsområde.

En række af ejendomsudgifter er "faste udgifter", som for eksempel bygningsforsikring, skatter og afgifter mv. Derudover består øvrige udgifter en række mindre budgetposter, der knytter sig til driften af det samlede ejendomsområde. Samlet er der netto afsat ca. 7 mio. kr. til øvrige ejendomsudgifter.

For administrationen er der fokus på at sikre, at kommunens indkøb tilrettelægges og gennemføres hensigtsmæssigt samt hvordan der indkøbes eksterne leverandører. I forhold til sidstnævnte vil indkøbene på ejendomsområdet blive foretaget under hensyntagen til lovgivningen og kommunens vedtagne indkøbspolitik, hvorefter tildeling af indkøbsaftaler sker på baggrund af en helhedsbetragtning af forskellige juridiske og kommercielle forhold som f.eks. pris, miljø, kvalitet, service mm., så kommunen samlet opnår det mest fordelagtige indkøb.

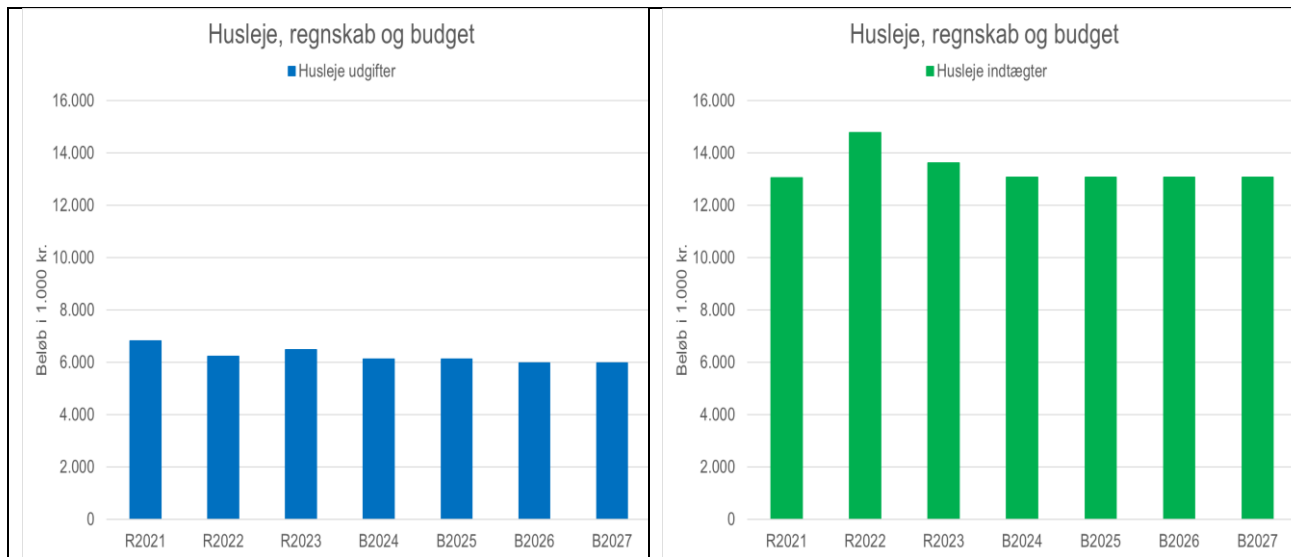
Byrådet godkendte den 31. januar 2024 en bæredygtighedsstrategi for kommunale ejendomme i Syddjurs Kommune. Heri indgår, at der skal passes på de bygninger, der er i kommunen, at der renoveres og transformeres før der bygges nyt, samt at der bygges bæredygtigt. For det arbejde, der udføres i forbindelse med bæredygtighedsstrategien, henvises der til opfølgningen på denne.

Huslejudgifter og -indtægter

Administrationen af udlejningsejendomme og bortforpagtede landbrugsarealer med mere varetages af ejendomme, og lejeindtægter og udgifter indgår i det samlede budget for det kommunale ejendomsområde.

Kommunens udgifter til husleje består dels af udgifterne til en række eksterne lejemål, der anvendes til kommunale service f.eks. Aarhusvej 35 (ReHab) og Rønde Børnehushus (afd. Vigen) mv. dels udgifterne til servicearealer i tilknytning til kommunens almene plejecentre.

Kommunens indtægter består af indtægter fra en række udlejningsejendomme til bolig og erhverv samt indtægter fra forpagtning af arealer. Huslejeindtægterne indeholder desuden indtægter fra lejerne af udgifterne til forbrugsafgifter (el, varme mv.), som kommunen afholder som del af aktivitetsområdet "Forsyning"



Beløb i 1.000 kr. 2024 PL	R2021	R2022	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027
Husleje udgifter	6.813	6.241	6.489	6.132	6.132	5.990	5.990
Indtægter	-2.241	-1.862	-1.729	-1.519	-1.519	-1.519	-1.519
Indtægter - EL	-182	-256	-352	-300	-300	-300	-300
Indtægter - Vand	-184	-253	-258	-250	-250	-250	-250
Indtægter - Varme	-983	-1.039	-1.030	-900	-900	-900	-900
Indtægter - Husleje	-9.367	-11.285	-10.145	-10.104	-10.104	-10.104	-10.104
Indtægter - Antenne	-92	-80	-107	0	0	0	0
Indtægter - Renovation	0	-1	0	0	0	0	0
Husleje i alt	-6.237	-8.535	-7.131	-6.941	-6.941	-7.083	-7.083

Budgetforudsætningerne for 2024 er baseret på de forventede udgifter og indtægter i 2021 til 2023 vedrørende kommunens leje og udlejning af ejendomme.

Det er et væsentligt pejlemærke i ejendomsstrategien, at det samlede kommunale ejendomsareal skal reduceres. Det indebærer fokus på arealoptimering og kapacitetsudnyttelsen i kommunens ejede og lejede ejendomme.