



JAMMERBUGT
KOMMUNE

EJENDOMSSTRATEGI

Jammerbugt Kommune



Indledning

Ejendomsstrategien beskriver Jammerbugt Kommunes vision og målsætninger på ejendomsområdet og sætter en overordnet retning for forvaltningen af kommunens ejendomsportefølje.

Ejendomsstrategien har endvidere til formål at bidrage til et oplyst beslutningsgrundlag på ejendomsområdet og sikre, at kommunens ejendomme forvaltes optimalt. Dette er både, hvad angår den daglige drift samt den langsigtede strategiske planlægning. Strategien skal ligeledes være med til at synliggøre, hvordan der arbejdes med drift og vedligehold af bygningsmassen i Jammerbugt Kommune. Som et led deri udarbejdes årligt en afrapportering til det politiske niveau, hvor udviklingen på ejendomsområdet synliggøres gennem brug af nøgletal.

For at sikre ovenstående fastlægger strategien tre strategiske målsætninger, der alle er nedbrudt i flere konkrete delmål og handlinger. De strategiske målsætninger adresserer flere af de nuværende udfordringer på ejendomsområdet og skal derfor agere pejlemærker for kommunens arbejde.

Øget anvendelse af kommunens eksisterende Ejendomsportefølje

1

- Bedre porteføljeoverblik over kommunale ejendomme og anvendelsen deraf
- Multifunktionelle ejendomme med øget anvendelsesgrad
- Færre kvadratmeter

Bæredygtig vedligeholdelsesstrategi

2

- Strategisk prioritering af vedligeholdelsesmidler
- Mere ensartet vedligeholdelsesniveau med udgangspunkt i bygningernes anvendelse
- Fokus på indeklima

Bæredygtige og energieffektive bygninger

3

- Transformering og renovering af eksisterende bygninger fremfor nybyg
- Energoptimering
- Større fokus på totaløkonomi

Øget anvendelse af kommunens eksisterende ejendomsportefølje

Den dyreste ejendom er den, vi ikke anvender. Den billigste ejendom er den, vi ikke længere har.

Denne målsætning spiller tæt sammen med kommunens planstrategi'23 og handlingskatalog'24, der definerer et mål om, at kommunen i højere grad skal bruge de offentlige bygninger klogt og udnytte potentialerne på de kommunale arealer. Brugen og anvendelsen af kommunens bygningsportefølje skal optimeres, således kommunen kun har de ejendomme, der er brug for.

Målsætningen er nedbrudt i 3 delmål:

Bedre porteføljeoverblik over kommunale ejendomme og anvendelsen deraf

Porteføljestyring er en forudsætning for at kunne arbejde strategisk med ejendomsporteføljen, således anvendelsen af den eksisterende ejendomsportefølje kan øges. Porteføljestyring styrkes med systematisk opdaterede og let tilgængelige grunddata på de kommunale bygninger og arealer, herunder data på anvendelsen deraf. Derfor arbejder Ejendomscenter Jammerbugt med at ajourføre dataoverblikket over kommunens ejendomsportefølje.

Multifunktionelle ejendomme med øget anvendelsesgrad

De kommunale ejendomme skal være multifunktionelle og anvendes til flere formål og brugere. Jammerbugt Kommune arbejder med kloge kommunale kvadratmeter, der skal øge anvendelsesgraden af de kommunale bygninger gennem anvendelse af flere brugere i længere tid af døgnet. I arbejdet med dette er hovedfokus på funktioner fremfor bygninger.

Færre kvadratmeter

Kommunen skal reducere arealforbruget og antallet af kvadratmeter. Målet er jf. handlingskataloget'24, at der arbejdes hen imod en reduktion på 15% af de opvarmede kommunale bygninger. Flere multifunktionelle ejendomme skal frigive andre ejendomme, der kan afhændes. I arbejdet med at afhænde ejendomme skal der tages højde for ejendommens kvalitet samt omkostninger til drift og vedligehold, således arealforbruget kun nedbringes, hvor det giver mening. Kommunen skal spare på udgifter til drift og vedligehold, men borgerne må ikke opleve et lavere serviceniveau.

Bæredygtig vedligeholdelsesstrategi

Vedligeholdelse er ikke en udgift, men en investering i fremtiden, der sikrer, at vores ejendomme opretholder ejendomsværdien.

Målet hermed er at sikre og opretholde værdien af kommunens ejendomsportefølje. Dette skal samtidig sikre, at de kommunale ejendomme understøtter løsningen af de kommunale kerneopgaver.

Målsætning er nedbrudt i 3 delmål:

Strategisk prioritering af vedligeholdelsesmidler

Værdien af de kommunale ejendomme skal opretholdes ved udførelse af planlagt vedligehold. Der foretages derfor en strategisk prioritering af vedligeholdelsesmidlerne indenfor de afsatte økonomiske rammer på baggrund af flerårige vedligeholdelsesplaner for kommunens ejendomme. Ejendomscenter Jammerbugt vil hvert 4. år gennemføres en komplet bygningsscreening af kommunens ejendomsportefølje, hvilken danner grundlag for prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne. På baggrund deraf kan vedligeholdelsesmidlerne prioriteres strategisk, så de anvendes, hvor behovet er størst. Vedligeholdelsesplanerne muliggør ligeledes forebyggende vedligehold, hvilket reducerer risikoen for større og mere omkostningskrævende skader.

Mere ensartet vedligeholdelsesniveau med udgangspunkt i bygningernes anvendelse

Når vedligeholdelsesmidlerne anvendes, hvor behovet er størst, sikres et mere ensartet vedligeholdelsesniveau. Vedligeholdelsesniveauet skal dog tage udgangspunkt i bygningernes anvendelse, således de bygninger, hvori der er kommunale kerneopgaver, prioriteres. Målet er, at bygninger, hvori der drives kommunale kerneopgaver, fungerer efter hensigten og fremstår uden følgeskader.

Fokus på indeklima

Et godt indeklima er vigtigt for brugerne af kommunens bygninger, særligt for brugernes sundhed, indlæring og produktivitet. Et fokus på indeklimaet sikrer derfor også, at de kommunale ejendomme og arealer understøtter løsningen af de kommunale kerneopgaver.

Bæredygtige og energieffektive bygninger

Det mest bæredygtige er det, vi ikke bygger.

Målet er, at kommunens bygninger skal være bæredygtige og energieffektive, og at kommunen skal anvende ressourcerne med omtanke. Energiforbruget skal minimeres, således kommunens driftsomkostninger og CO₂-aftryk nedsættes.

Målsætningen er nedbrudt i 3 delmål:

Transformering og renovering af eksisterende bygninger fremfor nybyg

Et af principperne for bæredygtighed i byggerier er, at man ikke bygger nyt, men renoverer, transformerer og energioptimerer de eksisterende bygninger. Jammerbugt Kommune skal derfor som udgangspunkt transformere de eksisterende bygninger fremfor at bygge nyt.

I projekter, hvor det ikke er muligt at transformere det eksisterende, hvis det på længere sigt ikke giver en bedre driftsøkonomi, skal kommunen arbejde på at få kortlagt bygningsmassens materialer med henblik på genbrug og genanvendelse af byggematerialer. Et bæredygtigt materialevalg som dette nedbringer kommunens CO₂-udledning.

Energioptimering

Ved hjælp af systematisk og databaseret energiledelse skal kommunens energiforbrug og driftsomkostninger reduceres. For at sikre dette overvåger Ejendomscenter Jammerbugt de kommunale ejendommers energiforbrug for at identificere mønstre, således justeringer kan foretages på et oplyst grundlag.

Større fokus på totaløkonomi

Jammerbugt Kommune arbejder med en langsigtet tilgang, hvorfor der udarbejdes totaløkonomiske vurderinger i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder. Disse skal indgå i det politiske beslutningsgrundlag, således det ikke alene er anlægsøkonomien på et givent projekt, der tages stilling til. Alle udgifter til en bygning skal medregnes som f.eks. forsyning, drift, vedligehold, rengøring mv.