

# Ringsted Kommune Ejendoms politik



"... de kommunale ejendomme som *aktive rammer* for vækst og udvikling i Ringsted Kommune ..."



## Ringsted:

- Midt i mulighederne

Vi er og vil være en kommune:

- med attraktive muligheder for at leve og være tilgængelig. =>
- med en unik position for samarbejde og vækst i erhvervslivet. =>
- med fokus på uddannelse til alle livet igennem. =>



### Ejendomsfakta

Ringsted Kommune ejer 120 ejendomme med tilsammen ca. 180.000 m<sup>2</sup>.

Ejendommene er de fysiske rammer for kommunale velfærdsopgaver som børnepassning, skole, uddannelse, specialtilbud, ældrepleje, kulturelle tilbud, idrætstilbud, administration mm. Ejendommene er fordelt på 10 skoler, 23 daginstitutioner, 13 kulturelle ejendomme, 5 administrationsbygninger, idrætsfaciliteter mm.

I forbindelse med udarbejdelse af Ejendoms politikken er der taget udgangspunkt i et stort datagrundlag. Dette beskriver blandt andet kommunens bygningsmasse i forhold til antal kvadratmeter, antal brugere, udnyttelsesgrad af bygningerne, sammenligning med andre kommuner og den demografiske udvikling for Ringsted Kommune.

### Formål

Formålet med Ejendoms politikken er at beskrive Ringsted kommunes pejlemærker for de kommunale ejendomme.

Ejendoms politikken tager afsæt i Ringsted Kommunes vision:

‘- Ringsted midt i mulighederne ’

De formulerede temaer understøtter denne vision.

### 5 temaer – mange initiativer

Ejendoms politikken har fokus på, hvordan de kommunale ejendomme dels kan danne gode og trygge rammer om kommunal velfærd, dels kan anvendes mere offensivt til at understøtte vækst og udvikling i Ringsted Kommune.

De 5 temaer i Ejendoms politikken er:

1. Ejendommene skal understøtte kommunal velfærd til borgerne
2. Ejendommens værdi skal bevares
3. Ejendommene skal vise miljøhensyn
4. Ejendommene skal bidrage til at skabe vækst
5. Ejendommene skal skabe sammenhængskraft mellem borgerne

### Ejendoms politik i sammenhæng

Da de kommunale ejendomme danner de fysiske rammer for de kommunale velfærdsopgaver, vil Ejendoms politikken påvirke og blive påvirket af næsten alle kommunale aktiviteter i Ringsted Kommune. Ejendoms politikken er derfor udarbejdet i overensstemmelse med øvrige eksisterende politikker.

Til Ejendoms politikken knytter sig en strategi og handleplan, som beskriver konkrete mål samt hvordan politikken udmøntes. Ejendoms politikken revideres hver 4. år.

## Ejendommene skal understøtte kommunal velfærd til borgerne

Ringsted Kommune ønsker, at de kommunale ejendomme understøtter borgervelfærd og kommunal service i en balance mellem behov og muligheder.

Ejendommene er de fysiske rammer for kommunale velfærdsopgaver som børnepasning, uddannelse, ældrepleje, kulturelle tilbud, idrætsaktiviteter, administration mm.

Ejendomsporteføljen skal ikke være statisk idet kravene til kommunale arealer, bygninger, lokaler og indretning ændrer sig i takt med borgernes demografiske sammensætning, behov og forventninger samt med kommunens visioner, planer og prioriteringer.

Ejendomsporteføljen vil derfor ændre sig over tid med både tilkøb, afhændelser og bygningsmæssige ændringer ud fra en prioritering af muligheder, behov og økonomi.

Omkostningerne til at opføre og drive ejendomme er betydelige, hvorfor porteføljens omfang, sammensætning og udformning løbende skal optimeres således at udgifterne til de kommunale ejendomme ikke unødigt binder midler, der kunne anvendes på andre velfærdsområder.

Der skal være en fair, økonomisk fornuftig og velovervejet fordeling af de kommunale arealer anvendt på de forskellige velfærdsområder.

Prioriteringer skal ske på baggrund af en realistisk vurdering af nødvendige behov, anvendelsesomfang, bygningernes egnethed og forventede fremtidig udvikling af området.

Det er denne løbende, velovervejede tilpasning og prioritering vi forstår ved 'kloge m<sup>2</sup>'.

Derved vil vores ejendomsportefølge hele tiden blive bedre i forhold til behovet, mulighederne og økonomien og ikke som enkeltstående projekter eller ved tilfældigheder.

### Vi vil :

- i dialog med brugerne udarbejde retningslinjer for arealudnyttelse for at fremme velfungerende, multifunktionelle og effektivt udnyttede lokaler og bygninger
- udarbejde udviklingsplaner for ejendomsporteføljen sat i forhold til demografiudviklingen
- løbende foretage en realistisk vurdering af den enkelte ejendoms tilstand, egnethed og fremtidsmuligheder som en del af ejendomsporteføljen
- udvikle en dialog- og samarbejdsmodel således at anvendelsesfælleskab og arealoptimering fremmes
- foretage intern sammenligning af arealforbrug og synliggøre de bygningsmæssige omkostningerne for hver enkelt ejendom
- foretage ekstern sammenligning og nøgletals benchmarking af arealforbrug, driftsudgifter og anvendelse for at kunne optimere egen ejendomsportefølge

## Ejendommenes værdi skal bevares

Ringsted Kommune ønsker, at den investerede kapital i ejendommene bevares og udnyttes bedst muligt.

### *Materiel værdi*

Nyopførelsesværdien for de kommunale ejendomme udgør ca. 3,5 milliarder kr. og udgør således en betydelig investering foretaget over mange år.

Disse investeringer skal bevares ved, at bygningerne vedligeholdes, så bygningerne til stadighed er på et rimeligt kvalitetsniveau ud fra såvel anvendelsesmæssige som økonomiske vurderinger.

Ved nye investeringer i form af nybygning, tilbygning, ombygning eller renovering skal der foretages en totaløkonomisk vurdering. I en totaløkonomisk vurdering optimeres anlægsinvestering og drifts- og vedligeholdelsesudgifter i forhold til bygningsdelens levetid. En bedre totaløkonomi, kan betyde en højere anlægsinvestering hvis levetiden bliver længere, og hvis drifts- og vedligeholdelsesudgifterne bliver lavere.

Ved nye investeringer skal der foreslås et antal alternativer for vurdering af den mest optimale løsning set ud fra såvel et brugsmæssigt som totaløkonomisk perspektiv.

### *Immateriel værdi*

Ejendommene bidrager også med immaterielle værdier fx brugernes oplevelse af bygningernes tilgængelighed eller, at bygningerne skaber tryghed, identitet og livskvalitet gennem bl.a. design, materialevalg og indretning.

Ejendommenes immaterielle værdier skal bevares og udvikles både i den daglige drift men også i forbindelse med renoveringsarbejder, nybygning, tilbygning eller ombygning.

### Vi vil :

- opsætte mål for kvalitetskategorier og vurdere de enkelte bygningers kvalitet ift. stand og anvendelse
- udarbejde forslag til strategi og handlingsplan for drift og vedligeholdelse af ejendommene
- fortsat udarbejde og løbende opdatere en vedligeholdelsesplan for hver enkel ejendom, for at holde ejendomme på det valgte kvalitetsniveau
- udarbejde forslag til model for totaløkonomiske vurderinger og vurdering af alternative løsninger ved anlægsopgaver
- udarbejde en model for vurdering af en ejendoms materielle og immaterielle værdier
- foretage både intern og ekstern benchmarking af ejendommens anvendelse og værdi for til stadighed at kunne udvikle og optimere ejendommene



## Ejendommene skal vise miljøhensyn

Ringsted Kommune skal have sunde og funktionelle bygninger, som både giver høj livskvalitet for de mennesker, der anvender dem, og belaster miljøet så lidt som muligt.

### *Indeklima*

Et godt indeklima, har stor betydning for sundheden og dermed betydning for bl.a. trivsel, indlæringsevne og sygefravær.

Der skal fastholdes og udvikles et godt indeklima i bygningerne, bl.a. gennem styring af luftkvalitet, korrekt belysning, anvendelse af velegnede bygningsmaterialer, anvendelse af svanemærkede rengøringsmidler mv.

### *Affald*

Affald opstår i forbindelse med brugernes daglige anvendelse af bygningerne og ifm. reovering og ombygning af ejendommene.

Affald skal kunne kildesorteres således at affaldet kan anvendes som en ressource i et 'cirkulært kredsløb'.

Ved ombygninger og reoveringer skal foretages vurderinger for optimal genanvendelse af bygningens materialer.

### *Energi*

40% af Danmarks nuværende energiforbrug anvendes til bygninger. 3/4 af energiforbruget bruges til opvarmning, mens den resterende fjerdedel går til elforbrug.

Ringsted Kommune har i de sidste mere end 20 år arbejdet med reduktion af energiforbrug og har været klimakommune siden 2009. Ringsted Kommune har som klimakommune opfyldt egne forventninger og har overgået forpligtelserne til aftalte årlige reduktioner af CO<sub>2</sub> udledning.

Ca. 2/3 af Ringsted Kommunes CO<sub>2</sub> udslip er fra bygningerne. Alene ud fra et energi- og miljøhensyn vil en reduktion i anvendte arealer til kommunale formål medvirke betydeligt til reduktion i miljøbelastningen.

Der skal derfor fortsat være fokus på miljøhensyn både ved anlægsopgaver samt ved drift og vedligehold af bygningerne.

Vi vil :

- sætte mål for gode parametre for indeklima og udarbejde handlingsplan
- sætte krav til genanvendelse og kildesortering af byggeaffald ved alle kommunale byggeopgaver
- fortsætte energireoveringen af de kommunale bygninger
- ved nybygnings- og reoveringsopgaver søge at gøre bygningerne helt eller delvist selvforsynende med vedvarende energi fx ved installering af varmepumper, solfangere, solceller mv.
- fortsat overvåge og styre vand, varme, ventilation og lys centralt og automatisk for til stadighed at øget komfort og energieffektivisering
- oprette et netværk af fx servicepersonale, der ifm. drift af ejendommen har fokus på, hvordan der hele tiden kan spares på energien
- i dialog med brugerne påvirke til energirigtig brugeradfærd

## Ejendommene skal bidrage til at skabe vækst

Ringsted Kommune vil være kendt for, at man aktivt anvender de kommunale ejendomme til at skabe vækst og udvikling.

Der er mange betingelser, der skal være opfyldt for at skabe vækst og udvikling. En af de vigtigste er at skabe klynger af virksomheder, hvor der kan udveksles erfaringer og viden.

Vækst kan komme både fra eksisterende erhverv og fra nye virksomheder. Ringsted Kommune har med eksisterende stærke virksomheder indenfor Byggeri, Fødevarer, Transport & Handel et godt udgangspunkt.

De kommunale ejendomme skal bidrage til at skabe vækst ved, at skabe 'kraft-centre' i udvalgte kommunale bygninger gennem flere funktioner og mere intensiv anvendelse, fx ved at:

- samle en række kommunale servicefunktioner et sted, som kan forbedre borgernes, iværksætternes og virksomhedernes produktivitet og frigøre tid til udvikling og vækst.
- frigøre lavt benyttede lokaler, som i stedet kan anvendes til arbejdspladser og mødesteder i forbindelse med målrettede vækstinitiativer.
- udlåne eksisterende faciliteter til virksomheder, fx faglokalerne på skoler.

Derudover er der også mulighed for at frigøre en eller flere kommunale bygninger for at danne et fokuseret 'kraft-center' for vækst med et overordnet strategisk tema fx:

- Videns- og uddannelsesklynge
- Sportsarrangementer og turneringer

### Vi vil :

- undersøge og skitsere mulighederne for at etablere et 'kraft-center' for vækst i en eller flere kommunale ejendomme
- udarbejde et katalog om muligheder for at de kommunale ejendomme kan anvendes til vækst og bidrage til at samle kompetence klynger
- i dialog med brugere, erhvervs- og uddannelsesinstitutionerne om at få øget anvendelse af de kommunale arealer til vækst
- deltage i udviklingen af de teknologiske muligheder for at synliggøre de eksisterende muligheder for virksomhederne til at anvende kommunale arealer

## Ejendommene skal skabe sammenhængskraft mellem borgerne

Ringsted Kommune vil være kendt for at fremme sammenhængskraften mellem borgerne ved at gøre de kommunale ejendomme endnu mere tilgængelige samt iværksætte og understøtte aktiviteter, der fremmer sammenhæng og netværk mellem borgerne.

Sammenhængskraft og netværk mellem borgerne styrkes bl.a. gennem tilgængelighed og muligheder i de kommunale bygninger.

I en del af de kommunale bygninger, både dem der anvendes til uddannelse og de ejendomme der anvendes til kultur-, fritids- og sportsaktiviteter, skabes der netværk, fællesskabsfølelse, tryghed og identitet.

Dette er med til at styrke sammenhold mellem alle byens borgere og er ikke kun til gavn for dem, der allerede bor i Ringsted, men vil også være tiltrækningskraft for tilflyttere.

En del af de kommunale bygninger anvendes alene til ét formål. I de tilfælde, hvor der finder flere forskellige aktiviteter sted i den samme bygning, foregår det næsten altid som nabofællesskaber med hvert deres 'private' del af bygningen fremfor som anvendelsesfællesskaber, hvor man deler arealer.

Anvendelsesfællesskaber er driftsmæssigt billigere og fremmer netværk og samarbejde mellem borgerne.

De kommunale bygninger skal fremme anvendelsesfællesskaber, og der skal ved anlægsopgaver især i de kommunale uddannelse-, fritids-, sports og kulturejendommene være fokus på multifunktionalitet og understøttelse af anvendelsesfællesskaber.

### Vi vil :

- i dialog med borgere, brugere og erhvervsliv fremme anvendelsesfællesskab fremfor nabofællesskab af de kommunale bygninger
- udarbejde et katalog om muligheder for at de kommunale ejendomme kan anvendes til aktiviteter, der skaber sammenhængskraft
- undersøge de teknologiske muligheder for at synliggøre de eksisterende muligheder for at låne og anvende kommunale arealer
- deltage i udviklingen af de teknologiske muligheder og foreslå praktiske løsninger til at udvide brugen af en del af de kommunale arealer til at være 24/7
- ved fremtidige anlægsopgaver indtænke faciliteter, der giver mulighed for forskellige aktiviteter og arrangementer enten i eller ved bygningerne