

BORNHOLMS

REGIONSKOMMUNE

LOKALEFORVALTNING

HANDLEPLANER

- et bilag til ejendomsstrategi 2023-2026

HANDLEPLANER LOKALFORVALTNING

Bilag til ejendomsstrategi 2023-2026

TABEL 1

- Den sammenhængende børne- og ungepolitik
- Politik for kultur, idræt og fritid
- Energipolitik 2040
- Strategi for fremtidens dagtilbud
- Hensyn til politik for skoler
- Fremtidsarbejdspladser
- Standarder for kontorindretning og -pladser
- Kommissorium for Befolkning og Velfærd

Fokusområde 1: Lokaleforvaltning

SAMMENHÆNG MED ANDRE STRATEGIER

Handleplaner vedrørende lokaleforvaltning omhandler BRKs ejendomme og som udgangspunkt ikke selvejende institutioner. Handleplanerne skal hænge sammen med en række politikker og strategier, som er oplistet i tabel 1.

DELTAGERE

Handleplanerne specificerer arbejdet med at løse konkrete behov, som er beskrevet i generelle termer i strategien. Otte centre deltager i en arbejdsgruppe omkring implementering af handleplanerne, som er vist i tabel 2:

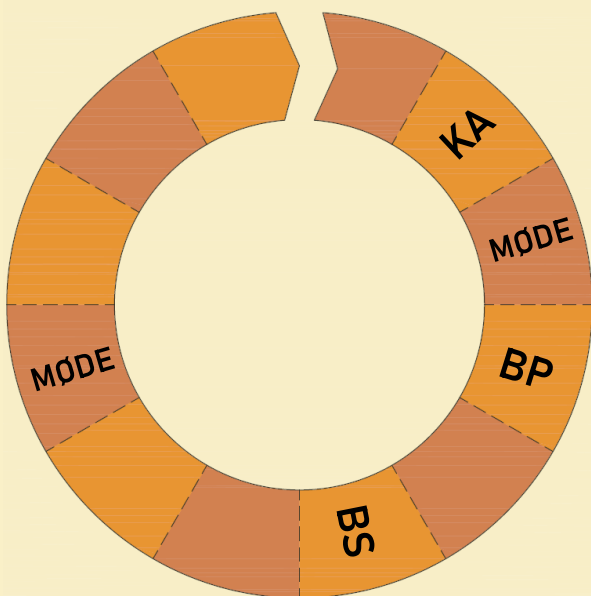
TABEL 2

Udvikling	Erhvervsudvikling og befolkningsprognose
Plan	Arealudvikling
Kultur og Fritid	Kulturområdet
Brugskoordinator	Idrætsområder
Børn og Familie	Pladsanvisning, kapacitet
Skole	Skoleområdet
Uddannelse og Rekruttering	Flygtninge
Center for Ældre	Ældreområdet

HANDLEPLANER LOKALFORVALTNING

Bilag til ejendomsstrategi 2023-2026

ÅRSHJUL – NETVÆRKS MØDER



MØDE:	MØDE I NETVÆRKET
BP:	BEFOLKNINGSPROGNOSE
BS:	BUDGETSEMINAR
KA:	KAPACITETSANALYSE

Afstemning af kapacitet og lokalebehov

Implementeres: 2023-2024

Der er behov for en kortlægning af eksisterende og kommende lokaler til aktiviteter, herunder hvilke faciliteter som findes, og hvilke brugergrupper BRK servicerer.

Der mangler klare linjer for, hvor man henvender sig med en konkret lokaleudfordring. For at imødegå dette skal der udformes et overskueligt beslutsrum for de enkelte BRK-medarbejdere.

Der skal gøres status for den nuværende belægningsgrad af BRKs bygninger, herunder hvor der er flaskehalse. Denne status skal danne grundlag for en tilbagevendende dialog i et netværk mellem de otte centre som er vist i tabel 2. Netværket efter et årshjul, med møder hvert år, f.eks. midt i marts og midt i september. På møderne drøftes seneste status og data for handleplanerne, og information om lokalebehov udveksles med ejendomsservice.

Konkret tilrettelægges møder fra år til år, så disse kan kobles på budgetprocessen, befolkningsprognosen og kapacitetsanalysen*.

**Kapacitetsanalysen foreligger pt. ikke efter et fast rul. Det ville være optimalt hvis den kan fremlægges årligt i februar.*

Formålet med arbejdsgruppen er at sikre at Ejendomsservice kan få forvarsler, som kan give bedre tid til at finde de bedste løsninger og præsentere disse for ledelse og politikere.

Overblik over bygningers værdi for BRK

Herunder totaløkonomiske aspekter i drift og brug

Implementeres: 2024-2025

Det er i dag ikke klart hvordan bygningsmassen værdisættes. En værdisætning på baggrund af bygningers stand og beliggenhed er ikke nødvendigvis retvisende, da en værdisætning påvirkes af hvilken værdi bygningen repræsenterer for BRK. Der skal derfor udarbejdes et princip for værdisætning af bygninger f.eks. ved at indføre et pointsystem, der udover markedsværdi tager højde for om der er sandsynlighed for at bygningen kan være relevant for brugere i fremtiden, og bygningens potentiale for multibrug. Formålet er at hjælpe Politikerne med at kunne vurdere, hvor mange penge vores bygninger er værd. Konkret skal to ejendomsmæglere vurdere en bygning den dag den skal sælges.

HANDLEPLANER

LOKALFORVALTNING

Bilag til ejendomsstrategi 2023-2026

Strategisk overblik over nuværende behov og forbedret udnyttelse af lokaler

Implementering: 2024-2025

Der skal dannes et overblik over BRKs centres egne udnyttelsesstrategier. Det skal screenes hvor mange timer lokaler bliver brugt. Der skal udformes en strategi for rum med lave anvendelsestimer, herunder tiltag for behovsstyret drift og sammenlægning, så flere funktioner kan foregå i samme rum.

SÆRLIGT OM FOLKEOPLYSENDE FORENINGER

Lokaler, der benyttes af folkeoplysende foreninger, består af tre typer:

1. "Egne" lokaler, som ikke benyttes af andre. Her har foreningen indgået aftale med BRK om benyttelse af lokalerne, f.eks. spejdere, billard, vævere. Disse lokaler kan ikke benyttes af andre.
2. Skoler, haller (inkl. selvejende) og plejecentre. Disse bookes via Conventus og benyttes af flere foreninger. Her har vi et ret godt overblik. Det er dog ikke alle skolelokaler, der er oprettet i Conventus, da de ikke benyttes af foreninger.
3. Medborgerhuse. Ifølge deres kontrakter har de ikke pligt til at registrere booking via Conventus, men skal kunne dokumentere udnyttelsen på anden vis. Disse oprettes i Conventus af hensyn til synlighed.

Der skal fastsættes retningslinjer for hvordan nedgang i brug håndteres. F.eks. som det er tilfældet med de klassiske indendørs sportsgrene.

Behov for kontorer og fælles faciliteter skal kortlægges. Herunder mulighed for flere flyverpladser. Denne opgave bør knytte sig til strategisk køb og salg af ejendomme (se side 5) og til Kommissorie for Fremtidens Arbejdsplads.

Fokus skal flyttes fra begrebet "kloge kvadratmeter" som indebærer store omvæltninger for brugerne, til løbende kapacitetstilpasninger. Mange bygninger har en anvendelsesgrad på 10-15 % henover døgnet (dette tal skal kvalificeres). Det skal kortlægges hvilke tiltag, herunder kulturændringer, der kan iværksættes for at øge anvendelsesgraden.

Strategisk overblik over fremtidige behov

Implementering: 2023-2024

Data om demografi (børnefamilier, ældre osv.) skal samles og præsenteres for netværket to gange årligt (se årshjul side 3). Der skal særligt fokus på, at der er en tilvækst af børnefamilier.

Der skal dannes et fælles overblik over centrenes fremskrivninger, i samarbejde med de øvrige centre.

Fremskrivninger indenfor børneområdet skal koordineres med skoler, da de aftager ca. 60% af børnene til skolerne. Der skal udarbejdes principper for, hvordan folkeskolerne bedst promoveres.

HANDLEPLANER

LOKALFORVALTNING

Bilag til ejendomsstrategi 2023-2026

Strategi for køb og salg af bygninger

Implementering: 2025-2026

Inden indkøb af større bygninger bør administrationen udarbejde et analysegrundlag som supplement til de politiske begrundelser for indkøb.

Det skal sikres, at BRK har mulighed for at stille lokaler til rådighed for folkeoplysende foreninger løbende. Det er vigtigt for at undgå BRK sælger bygninger, for derefter at være nødt til at leje egne bygninger tilbage for at finde den nødvendige plads. Opgaven med at vurdere hvorvidt en bygning skal sælges, placeres i Ejendomsservice, som udarbejder en prognose for denne bygning.

Konkrete anbefalinger angående køb og salg kan først udarbejdes, når der ligger et analysegrundlag.

Det skal kortlægges om BRK har ejendomme, som ikke bør driftes af kommunen. Der skal beskrives en godkendelsesprocedure, der angiver hvilke analyser og handlinger en idé om et salg eller et køb skal igennem for at godkendes.

BORNHOLMS

REGIONSKOMMUNE

LOKALFORVALTNING

HANDLEPLANER

Bilag til ejendomsstrategi

Udgivet 2023

Kontakt: ejendomsservice@brk.dk

