

Vejledning til nøgletalsberegner på det kommunale ejendomsadministrationsområde



Introduktion

Formålet med nøgletalsberegneren

Formålet med nøgletalsberegneren på det kommunale ejendomsadministrationsområde er at stille et redskab til rådighed for kommunerne, således de kan udarbejde nøgletal, der kan sammenlignes med nøgletallene for deltagerne i KORAs benchmarking af den kommunale ejendomsadministration.

Nøgletalsberegneren kan således bruges til at bemarkere sin egen kommune i forhold til nøgletallene fra de otte deltagerkommuner: Esbjerg, Fredensborg, Frederikshavn, Hvidovre, Morsø, Odense, Rudersdal og Silkeborg. Se eventuelt den fulde rapport på www.kora.dk.

Indholdet af nøgletalsberegneren

Nøgletalsberegneren er afgrænset til tre temaer inden for ejendomsadministrationsområdet (forsyning, renhold og arealudnyttelse) og endvidere til tre ejendomstyper (administrationsbygninger, daginstitutioner og skoler/SFO).

Selvejende institutioner og tomme ejendomme inkluderes ikke i beregningen af nøgletallene og skal således ikke indtastes i indtastningsarket. Kommunens egne ejendomme inkluderes samt lejede ejendomme.

Følgende nøgletal beregnes automatisk for de tre ejendomstyper i nøgletalsberegneren og sammenlignes med nøgletallene for de otte deltagerkommuner i KORAs analyse.

Tabel 1 Oversigt over nøgletal i nøgletalsberegneren

Analysetema	Produktivitetsnøgletal
Forsyning (el, vand og varme)	El – kWh pr. m ² Vand – m ³ pr. m ² Varme – kWh pr. m ²
Renhold	Kr. pr. m ²
Arealudnyttelse	Administration – m ² pr. ansat Daginstitution – m ² pr. barn Skole/SFO – m ² pr. elev

Vejledningens opbygning

Denne vejledning indeholder en guide til, hvordan du skal indtaste oplysninger, samt hvordan indtastningsarket fungerer. Derudover finder du også en vejledning til, hvordan du aktiverer og læser de automatisk beregnede nøgletal.

Vejledningen er opbygget på følgende måde:

Indtastning af oplysninger

- VIGTIGT i forhold til indtastning side 3
- Stamoplysninger side 3
- Ejendommens areal side 4
- Anvendelse af ejendommen side 5
- Forsyning side 5
- Renhold side 5

Beregning af nøgletal

- Hvordan laver jeg nøgletallene? side 6
- Pivottabel side 6

Indtastning af oplysninger

VIGTIGT i forhold til indtastning

Nøgletallene bliver kun så gode som de indtastede data

Nøgletalsberegneren beregner en række nøgletal automatisk på baggrund af de indtastede ejendomsdata. Nøgletalsberegneren kvalitetssikrer ikke beregningerne – fx sikrer, at der ikke inkluderes ejendomme med manglende data i beregningerne eller frasorterer outliers. Det er således afgørende, at de indtastede grunddata er valide, hvis de automatisk beregnede nøgletal skal blive retvisende. Med andre ord skal grunddata kigges grundigt igennem, og det skal sikres, at der ingen tomme felter er i data vedrørende hver enkelt ejendom.

Ved flere ejendomstyper på samme ejendomsnummer

Data indtastes på ejendomsniveau i nøgletalsberegneren (en ejendom kan indeholde flere bygninger). Derfor skal der som hovedregel indtastes data på ejendomsniveau – *ikke for hver enkelt bygning*. Undtagelsen er tilfælde, hvor der ligger flere ejendomstyper på samme ejendom men i forskellige bygninger – fx både en skole og en daginstitution i samme ejendom men i to forskellige bygninger. I disse tilfælde indtastes der data separat for de to ejendomstyper – altså separat for henholdsvis skolen og daginstitutionen på hver sin linje i indtastningsregnearket. Er data kun opgjort for den samlede ejendom, laves der en fordelingsnøgle på baggrund af antal kvadratmeter til fordeling af "data" – det kunne fx være, at der er registreret et samlet forbrug af varme for hele ejendommen.

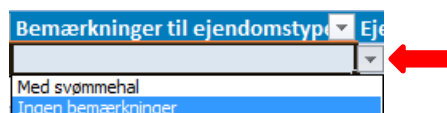
Brug ikke copy-paste-funktion

Når du udfylder indtastningsarket, skal du som udgangspunkt passe på med at bruge copy-paste-funktionen, da dette vil overskrive de funktioner og koder, der er lagt ind i arket. Vælger du alligevel at bruge funktionen, skal du være sikker på, at du skriver præcis det samme som de kategorier, der på forhånd er angivet i dropdown-menuerne. Dette er af hensyn til de automatiske beregninger af nøgletal.

Når du markerer celler med overskrifter i indtastningsarket, vil du kunne se, hvilke oplysninger du skal indtaste. Derudover vil du i nogle celler *kun* kunne indtaste tal (fx ejendommens areal), mens du i andre celler *skal* vælge en kategori fra en dropdown-menu (fx ejendomstype).

Dropdown-menuerne

Når du skal vælge fra en dropdown-menu, markerer du cellen, der skal udfyldes. Herefter klikker du på den lille pil til højre for cellen, hvorefter den korrekte værdi vælges fra listen. Du kan først få dropdown-menuen til at folde sig ud, når du står i cellen. Nedenfor er der indsat et eksempel på en dropdown-menu.



Stamoplysninger (kolonne A-G)

Ejendomsnummer (kolonne A)

Her angiver du det unikke nummer for den ejendom, der registreres oplysninger for.

Nummeret kan findes i BBR, fx 24322.

Hvis der ligger forskellige ejendomstyper på samme ejendomsnummer (fx både en skole og en daginstitution), indtastes der et ejendomsnummer for begge ejendomstyper. I disse tilfælde indtastes der data separat for de to ejendomstyper – altså separat for henholdsvis skolen og daginstitutionen på hver sin linje i indtastningsregnearket. Er data kun opgjort for den samlede ejendom, laves der en fordelingsnøgle på baggrund af antal kvadratmeter til fordeling af "data" – det kunne fx være, at der er registreret et samlet forbrug af varme for hele ejendommen.

Er flere institutioner af *samme* ejendomstype registreret på samme ejendomsnummer, skal ejendomsnummeret *kun* skrives én gang, og oplysningerne for institutionerne lægges sammen i de øvrige felter for ejendomsnummeret.

Navn (kolonne B)

Her angiver du det navn, som kommunen til dagligt bruger om ejendommen, fx "Mølleskolen".

Kontrolfelt (kolonne C)

Dette kontrolfelt aktiveres, når du indtaster et ejendomsnummer. Feltet angiver, om alle oplysninger om den pågældende ejendom er udfyldt. Hvis feltet er rødt, skal du udfylde de tomme celler. Når feltet er grønt, er alle oplysninger udfyldt.

Alle celler udfyldt
Der er tomme celler

Kommunenavn (kolonne D)

Skriv din kommunes navn her og copy-paste det ind i resten af kolonnen. Kommunenaavnet er nødvendigt, for at de efterfølgende nøgletalsberegninger og pivottabeller fungerer. Det er endvidere nødvendigt, at kommunenaavnet står præcist på samme måde i alle rækker i indtastningsarket.

Ejendomstype (kolonne E)

Her angiver du ejendomsstypen. Information om ejendomstype fremgår af BBR.

Vælg en af følgende fra dropdown-menuen:

- Administration. BBR: Kontor, handel, lager, offentlig administration (BBR felt 320)
- Daginstitution. BBR: Daginstitution (børnehave, vuggestue eller lignende) (BBR felt 440)
- Skole/SFO. BBR: Undervisning og forskning (skole, gymnasium eller lignende) (BBR felt 420).

Bemærkninger til ejendomstype (kolonne F)

For skoler angiver du, om der er tilknyttet en svømmehal til skolen. For andre ejendomsstyper vælges "Ingen bemærkninger". Både hal og gymnastiksal indgår i definitionen af en skole/SFO.

Du skal vælge en af følgende fra dropdown-menuen:

- Med svømmehal
- Ingen bemærkninger.

Ejerforhold (kolonne G)

Her angiver du ejendommens ejerforhold.

Vælg en af følgende fra dropdown-menuen:

- Kommunalt ejet: Ejendommen ejes og bruges af kommunen
- Lejet: Ejendommen ejes ikke af kommunen – kommunen har lejet sig ind og anvender bygningen.

OBS!

Selvejede institutioner, tomme ejendomme og kommunens udlejningsejendomme inkluderes ikke i nøgletallene, og oplysninger om disse skal derfor ikke indtastes.

Ejendommens areal (kolonne H-M)

Her indtaster du oplysninger angående ejendommens areal. Er der flere ejendomsstyper på samme ejendomsnummer, fx både en skole/SFO og daginstitution, så angives arealerne separat for de forskellige ejendomsstyper.

Samlet bygningsareal (kolonne H)

Her angiver du det samlede bygningsareal for ejendommen. Den specifikke definition kan findes via opslag i BBR-instruksens afsnit 5.1.1, felt 216. Arealet skal angives for 2013.

Samlet kælderareal (kolonne I)

Her angiver du det samlede kælderareal for ejendommen. Den specifikke definition kan findes via opslag i BBR-instruksens afsnit 5.1.1, felt 223. Arealet skal angives for 2013.

Udnyttet tagetageareal (kolonne J)

Her angiver du arealet for udnyttet tagetage for ejendommen. Den specifikke definition kan findes via opslag i BBR-instruksens afsnit 5.1.1, felt 222. Arealet skal angives for 2013.

BDA (kolonne K)

På baggrund af ovenstående tre oplysninger beregnes BDA (byggningsdriftsareal) automatisk i excel-arket. Der skal således ikke indtastes data i denne kolonne.

Opvarmet areal (kolonne L)

Det opvarmede bygningsareal angiver du her i m².

Opvarmede arealer = arealer i forbindelse med skoler (også fx haller), daginstitutioner og administrationsejendomme, som gennemsnitligt er opvarmet til mindst 15 °C. Eksempelvis inkluderes således ikke loftsarealer og kældre uden varmekilder og isolering.

Arealet findes ikke i BBR.

Rengjort areal (kolonne M)

Arealet defineres som summen af gulvarealer, som er omfattet af rengøring minimum en gang om ugen.

Arealet findes ikke i BBR.

Anvendelse af ejendommen (kolonne N-O)

Antal brugere – skole og daginstitution (kolonne N)

Kun ejendomstyperne skole/SFO og daginstitution i 2013

Skole/SFO: Indtast antallet af elever indskrevet pr. 1. august 2013.

Daginstitution: Indtast antallet af børn indskrevet pr. 1. august 2013.

Ved administrationsejendomme: Indtast 0.

Antal ansatte – administration (kolonne O)

Kun administrationsejendomme i 2013

Administrationsejendomme: Indtast antal ansatte pr. 1. august 2013. Det vil sige ikke antal fuldtidsstillinger.

Ved Skole/SFO og daginstitution: Indtast 0.

Forsyning (kolonne P-S)

Nettoelforbrug – kWh (kolonne P)

Ejendommens nettoelforbrug angives i kWh.

Nettoelforbruget er ejendommens elforbrug fratrukket eventuel produktion af el fra solcelleanlæg.

Bruttoelforbrug – kWh (kolonne Q)

Ejendommens bruttoelforbrug angiver du i kWh.

Bruttoelforbruget er ejendommens faktiske forbrug af el, som det ville kunne aflæses på ejendommens elmåler – altså forbruget, hvor en eventuel effekt af solcelleanlæg ikke er fratrukket.

Vandforbrug – m³ (kolonne R)

Ejendommens vandforbrug angiver du i m³.

Varmeforbrug - kWh (kolonne S)

Ejendommens varmeforbrug angiver du i kWh.

Renhold (kolonne T)

Rengøringsregnskab 2013 (kolonne T)

Kommunens nettodriftsudgifter indtaster du ud fra nedenstående punkter.

Ved private leverandører indtaster du den fulde pris for leverandøren.

Dette inkluderes i nettodriftsudgifterne:

- De fulde lønudgifter, inkl. feriegodtgørelse, pension, diverse løntillæg mv., fratrukket indtægter i form af diverse tilskud og refusioner
- Lønudgifter inkluderes til rengøringspersonale, driftsledere (første ledelseslag), fleksjobbere og vikarer.

Dette inkluderes IKKE i nettodriftsudgifterne:

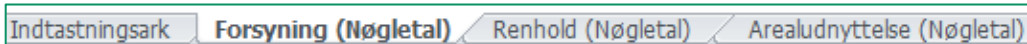
- Lønudgifter til øvrigt personale i løntilskud samt praktikanter
- Udgifter til køb af varer og tjenesteydelser
- Overhead.

Beregning af nøgletal

Der beregnes automatisk nøgletal i arket. Disse nøgletal ligger i fanerne til højre for indtastningsarket. Der beregnes nøgletal for følgende områder:

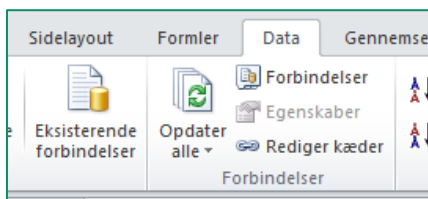
- Forsyning
- Renhold
- Arealudnyttelse.

I hvert ark vil det være muligt at se din kommunes nøgletal samt nøgletallene for de otte kommuner, som indgik i KORAs analyse, som du finder på www.kora.dk.



Hvordan laver jeg nøgletallene?

Når du er færdig med at udfylde indtastningsarket – alle data er dobbelttjekket, og der er ingen tomme felter – går du op i hovedmenuen. Her vælger du "Data", og derefter klikker du på ikonet "Opdater alle" – se screen-dumpet nedenfor.



Nu opdateres alle pivottabeller og automatiske beregninger gemt i indtastningsarket, og du kan gå ind i fanerne og se nøgletallene for din kommune sammenlignet med nøgletallene for de øvrige otte kommuner. Din kommune vil altid ligge i første kolonne.

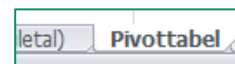
Antal m² pr. ansat

Ejendomstype	Test kommune
Administration	23,7

Ejendomstype	Esbjerg	Fredensborg
Administration	28,2	39,7

Fanen "Pivottabel": forklaringer og mulighed for intern benchmarking

I de automatisk beregnede nøgletal har du ikke mulighed for at lave ændringer i opsætningen, typen af nøgletal mv. Hvis du gerne selv vil undersøge din kommunes nøgletal nærmere, kan du derfor bruge fanen "Pivottabel". Her har du mulighed for at rykke rundt på de forskellige variable i en pivottabel.



Dette er en mulighed for at dykke dybere ned i baggrunden for din kommunes samlede nøgletal. Ligger din kommune fx højt på skoleområdet, så har du her mulighed for at se på de enkelte skoler adskilt og dermed se, hvilken/hvilke skole(r) der ligger særlig højt.

Derudover giver pivottabellen mulighed for at beregne nøgletal, der kan sammenlignes med andre af nøgletallene i KORAs nøgletalsanalyse – fx nøgletallene vedrørende leverandører på renholdsområdet. Endelig kan pivottabellen bruges til intern benchmarking mellem din kommunes enheder. Eksempelvis kan du sammenligne alle daginstitutioners elforbrug og dermed se, om nogle daginstitutioner er dyrere eller billigere.