

Eli Nørgaard, Simon Hartwell Christensen og Andreas Ferdinand Hansen

Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration

Sammenfatning og hovedkonklusioner



Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – Sammenfatning og hovedkonklusioner kan hentes fra hjemmesiden www.kora.dk

© KORA og forfatterne

Mindre uddrag, herunder figurer, tabeller og citater, er tilladt med tydelig kildeangivelse. Skrifter, der omtaler, anmelder, citerer eller henviser til nærværende, bedes sendt til KORA.

© Omslag: Mega Design og Monokrom

Udgiver: KORA
ISBN: 978-87-7509-816-3
Projekt: 10893
2015

KORA
Det Nationale Institut for
Kommuners og Regioners Analyse og Forskning

KORA er en uafhængig statslig institution, hvis formål er at fremme kvalitetsudvikling samt bedre ressourceanvendelse og styring i den offentlige sektor.



Det Nationale Institut
for Kommuners og Regioners
Analyse og Forskning

Købmagergade 22
1150 København K
E-mail: kora@kora.dk
Telefon: 444 555 00

Indhold

1	Sammenfatning på tværs af temaerne	4
2	Baggrund, formål og metode	6
2.1	Nøgletallene.....	8
2.2	Analyser og data.....	9
3	Forsyning.....	11
3.1	El	11
3.2	Vand	12
3.3	Varme	14
4	Renhold.....	15
5	Fælles drift.....	17
6	Arealudnyttelse	18

1 Sammenfatning på tværs af temaerne

Formålet med nøgletalsanalysen er dels at udarbejde og præsentere nøgletal for de otte deltagerkommuners ejendomsadministration, og dels at sammenligne deltagerkommunernes nøgletal inden for de fire analysetemaer. De fire analysetemaer er: forsyning, renhold, fælles drift og arealudnyttelse. I det følgende præsenteres kort analysens hovedresultater på tværs af temaerne.

Nøgletallene

Nøgletalsforskellen mellem den deltagerkommune, som har henholdsvis det/de laveste forbrug/udgifter og den deltagerkommune, der har det/de højeste forbrug/udgifter, fremgår af den følgende tabel. Nøgletalsforskellene er fordelt på ejendomstyper og temaer. Det skal bemærkes, at fælles drift ikke indgår i tabellerne i dette afsnit.

Tabel 1.1 Nøgletalsforskelle fordelt på ejendomstyper og temaer

	Forsyning El kWh pr. m ²	Forsyning Vand m ³ pr. m ²	Forsyning Varme kWh pr. m ²	Renhold Kr. pr. m ²	Arealudnyttelse m ² pr. bruger/ansat
Administration	55 ¹⁾	0,19	38	130	16,6
Daginstitutioner	6	0,28	156 ²⁾	298	4,9
Skole/SFO	14	0,07	29	117	8,4

Note: 1) Morsø og Fredensborg Kommuner adskiller sig i særlig grad fra de andre. Ser man bort fra de to kommuner, er nøgletalsforskellen 28 kWh pr. m².

2) Morsø Kommune adskiller sig markant fra de andre deltagerkommuner vedrørende varme i daginstitutionsejendomme. Ser man bort fra Morsø Kommune, er nøgletalsforskellen 53 kWh pr. m².

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel opdelt på ejendomstyper og temaer fremgår af tabel 1.2. Den samlede forskel er beregnet ud fra forskellen mellem en beregnet gennemsnitskommune og den deltagerkommune, der har det/de laveste forbrug/udgifter. Formålet med beregningen af den samlede forskel er at få en mere kvalificeret tolkning af nøgletalsforskellene ved at tage højde for forskelle i ejendomstypernes bygningsmasse og forskellige forbrugspriser. Den beregnede gennemsnitskommune kan ikke umiddelbart anvendes til beregning af et samlet potentiale for alle 98 kommuner. Den enkelte kommune kan heller ikke anvende gennemsnitskommunen til vurdering af et eventuelt potentiale i egen kommune.

Det fremgår for det første af tabellen, at langt de største samlede forskelle er på skole/SFO-ejendomme. På trods af, at nøgletalsforskellene pr. kvadratmeter generelt er mindre for skole/SFO-ejendommene end ved de andre to ejendomstyper, jf. tabel 1.1, så er antallet af kvadratmeter på skole/SFO-ejendomme så meget højere, at den samlede forskel er størst ved skole/SFO-ejendomme.

Ser man på tværs af temaerne i Tabel 1.2, fremgår det af tabellen, at de mindste samlede forskelle ses inden for temaet vand. De største samlede forskelle ses derimod inden for renhold.

Endvidere fremgår det af tabellen, at den samme forskel i procent har en meget forskellig kronemæssig værdi. For eksempel udgør den samlede forskel 38 pct. for både vand i administrationsejendomme og renhold i daginstitutioner. Den kronemæssige forskel er derimod på henholdsvis knap 69.000 kr. for vand i administrationsejendomme og cirka 2,2 mio. kr. for renhold i daginstitutioner.

Anvendes nøgletallene som en del af grundlaget for prioritering af indsatser i den enkelte kommune, bør man være opmærksom på ovenstående.

Tabel 1.2 Den samlede forskel opdelt på ejendomstyper og temaer (i pct. og kr.)

	El		Vand		Varme		Renhold	
	Pct.	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.	Kr.	Pct.	Kr.
Administration	29	422.954	38	68.879	23	194.761	44	1.060.707
Daginstitutioner	4	37.811	15	80.069	24	293.228	38	2.211.456
Skole/SFO	39	1.378.900	19	158.345	23	1.124.415	26	3.416.748

Den samlede forskel vedrørende arealudnyttelse fremgår af tabel 1.3. Den samlede forskel i kroner beregnes ved at gange den samlede forskel i kvadratmeter med en driftsudgift pr. bruttodriftskvadratmeter. Driftsudgiften pr. bruttodriftskvadratmeter er beregnet som summen af den gennemsnitlige udgift for de otte deltagerkommuner til henholdsvis el, vand og varme samt renhold.

De samlede forskelle vist i tabel 1.2 er under forudsætning af et fast ejendomsareal. Det betyder, at de samlede forskelle vil blive mindre, hvis man fortætter bygningsmassen og altså får færre kvadratmeter. I tabel 1.3 nedenfor er angivet de samlede forskelle vedrørende arealudnyttelse. I den tabel er forudsætningen, at udgiften pr. kvadratmeter er fast. Reduceres udgiften pr. kvadratmeter til enten el, vand, varme eller renhold, vil den samlede forskel vedrørende arealudnyttelse således blive mindre end angivet i tabellen. De samlede forskelle opgjort i de to tabeller skal således ses hver for sig. Det skal man være opmærksom på, såfremt nøgletallene anvendes som grundlag for at prioritere forskellige optimeringsindsatser i den enkelte kommune.

Det fremgår af tabel 1.3, at den samlede største forskel er på skole/SFO-ejendommene. Der er dog også en relativt stor samlet kronemæssig forskel på daginstitutionsejendommene. Endvidere fremgår det af tabellen, at den samme forskel i procent er stort set ens for skoler/SFO henholdsvis daginstitutioner (26 pct. og 24 pct.).

Tabel 1.3 Arealudnyttelse – Samlet forskel opdelt på ejendomstyper

	I m ²	I kr.	I pct.
Administration	3.386	748.160	17
Daginstitutioner	6.298	2.510.880	26
Skoler/SFO	25.956	4.968.627	24

Note: Den samlede driftsudgift pr. bruttodriftskvadratmeter er beregnet som summen af den gennemsnitlige udgift pr. bruttodriftskvadratmeter for de otte deltagerkommuner til henholdsvis el, vand og varme samt renhold. Den samlede forskel i kroner er således beregnet ved at gange den samlede driftsudgift pr. m² med den samlede forskel i m². Den samlede udgift pr. bruttodriftskvadratmeter er opgjort til: Administration=221 kr., Daginstitutioner=399 kr. og skoler/SFO=191 kr.

Deltagerkommuner med lavt henholdsvis højt forbrug

Det fremgår af tabel 1.4, hvilke deltagerkommuner der inden for de forskellige temaer har henholdsvis det/de laveste og højeste forbrug/udgifter. Det skal påpeges, at det især inden for temaet arealudnyttelse har været vanskeligt samlet at vurdere, hvilke kommuner der skal kategoriseres i de forskellige grupper.

Tabel 1.4 Deltagerkommuner med det/de laveste henholdsvis højeste forbrug/udgifter

	Forsyning EI	Forsyning Varme	Forsyning Vand	Renhold	Arealudnyttelse
Deltagerkommuner med det/de laveste forbrug/udgifter	Frederikshavn Morsø Odense	Esbjerg Silkeborg	Frederikshavn Esbjerg	Fredensborg Rudersdal	Hvidovre Morsø Frederikshavn
Deltagerkommuner med det/de højeste forbrug/udgifter	Fredensborg Silkeborg	Frederikshavn Odense	Hvidovre Rudersdal	Morsø Frederikshavn Hvidovre	
Øvrige deltagerkommuner	Esbjerg Hvidovre Rudersdal	Fredensborg Hvidovre Morsø Rudersdal	Fredensborg Morsø Odense Silkeborg	Esbjerg Odense Silkeborg	Esbjerg Fredensborg Odense Silkeborg Rudersdal

Det fremgår endvidere af tabel 1.4, at alle deltagerkommunerne på mindst ét analyseområde indgår i gruppen af deltagerkommuner med det/de laveste forbrug/udgifter.

2 Baggrund, formål og metode

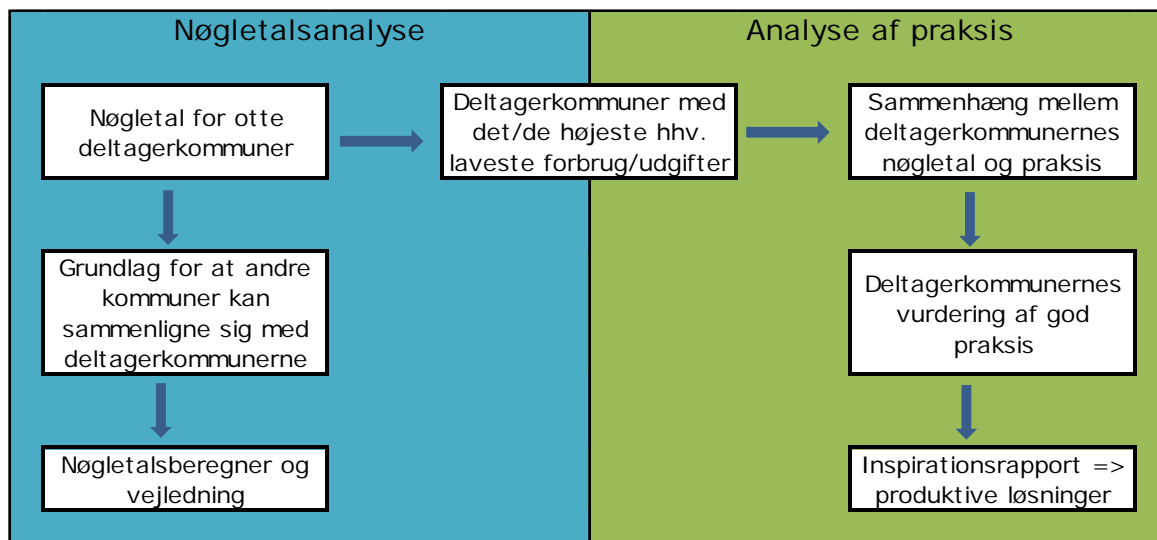
Regeringen og KL er jævnt før "Aftale om kommunernes økonomi 2015" enige om at igangsætte en benchmarkinganalyse af kommunernes ejendomsadministration med udgangspunkt i KORAs foranalyse af området¹. Økonomi- og Indenrigsministeriet har bedt KORA udarbejde benchmarkinganalysen.

Analysen er forankret i en styregruppe bestående af repræsentanter fra Økonomi- og Indenrigsministeriet, Kommunernes Landsforening, Finansministeriet, Energistyrelsen og Bygningsstyrelsen.

Formålet med benchmarkinganalysen er at hjælpe kommunerne til en mere produktiv ejendomsadministration. Dels gennem sammenligning af nøgletal og dels ved at identificere konkrete handlingsalternativer, som kan inspirere til en mere effektiv opgaveløsning. Benchmarkinganalysen står således på to ben jf. nedenstående figur, der illustrerer benchmarkinganalysens overordnede analysedesign.

¹ KORA, 2014, "Kommunal ejendomsadministration. Foranalyse af mulighederne for benchmarking, beregning af produktivitetspotentiale og inspiration til realisering af potentialer".

Figur 2.1 Benchmarkinganalysens overordnede analysedesign



Der indgår otte kommunerne i benchmarkinganalysen. De otte deltagerkommuner er: Esbjerg, Fredensborg, Frederikshavn, Hvidovre, Morsø, Odense, Rudersdal og Silkeborg.

I dette notat præsenteres hovedkonklusionerne af første delanalyse af benchmarkinganalysen, dvs. nøgletalsanalysen af de otte deltagerkommuners ejendomsadministration. Notatet sammenfatter og præsenterer hovedkonklusionerne fra rapporten *"Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – første del af benchmarkinganalysen af kommunernes ejendomsadministration"*. Sammen med notatet og rapporten introduceres også en regnearksbaseret nøgletalsberegner med tilhørende vejledning. Anden delanalyse, dvs. analysen af kommunernes praksis, afrapporteres særskilt.

Formål

Formålet med nøgletalsanalysen er at udarbejde og præsentere nøgletal for de otte deltagerkommuners ejendomsadministration. Der udvikles endvidere i forbindelse med analysen en regnearksbaseret nøgletalsberegner med tilhørende vejledning, som stilles til rådighed for alle kommuner. Nøgletalsberegneren giver kommuner, som ikke deltager i projektet, mulighed for at beregne egne nøgletal, som kan sammenlignes med deltagerkommunernes nøgletal.

Afgrænsning af den kommunale ejendomsadministration i analysen

Nøgletalsanalysen er afgrænset til følgende fire temaer inden for ejendomsadministration: Forsyning (el, vand og varme), Renhold, Fælles drift og Arealudnyttelse. Endvidere afgrænses den kommunale ejendomsportefølje til administrations- daginstitutions- og skole/SFO- ejendomme.

Derudover er formålet med nøgletalsanalysen at sammenligne de otte deltagerkommuners nøgletal. Konkret identificeres forskelle og ligheder mellem de otte deltagerkommuners nøgletal inden for de fire analysetemaer (forsyning, renhold, fælles drift og arealudnyttelse) og de tre ejendomstyper (administrationsejendomme, daginstitutioner og skole/SFO). Endvidere perspektiveres nøgletalsforskellene med udgangspunkt i en beregnet gennemsnitskommune. Hensigten hermed er at kvalificere tolkningen af nøgletalsforskelle ved at syn-

liggøre betydningen af, at de forskellige ejendomsstyper varierer betydeligt i antallet af kvadratmeter, samt at de forskellige forbrugsenheder varierer i pris.

Det er endvidere en central del af nøgletalsanalysen at identificere, hvilke deltagerkommuner der har højt/høje henholdsvis lavt/lave forbrug/udgifter pr. kvadratmeter inden for de fire analysetemaer. Det skyldes, at nøgletalsanalysens resultater indgår i grundlaget for benchmarkinganalysens anden delanalyse, som vil søge at afdække god praksis og sammenhænge mellem deltagerkommunernes praksis og nøgletallene. Det skal i analysen af kommunernes praksis undersøges, om deltagerkommuner med lavt forbrug/lave udgifter har en anden praksis end deltagerkommuner med højt forbrug/høje udgifter.

2.1 Nøgletallene

Det er en helt central del af nøgletalsanalysen at indsamle kommunernes egne data og udarbejde nøgletal for de otte deltagerkommuners ejendomsadministration. Der er ikke tidligere systematisk indsamlet og valideret data og udarbejdet nøgletal på området. Der udarbejdes således et relevant nyt vidensgrundlag, som kommunerne kan anvende i deres arbejde med at udvikle og optimere deres ejendomsadministration.

De nøgletal, som indgår i analysen, fremgår af den følgende tabel.²

Tabel 2.1 Oversigt over nøgletal

Analyseteama	Nøgletal
Forsyning	El – kWh pr. m ² Vand – m ³ pr. m ² Varme – kWh pr. m ²
Renhold	Kr. pr. m ²
Fælles drift*	Kr. pr. m ²
Arealudnyttelse	Administration – m ² pr. ansat Daginstitution – m ² pr. barn Skole/SFO – m ² pr. elev

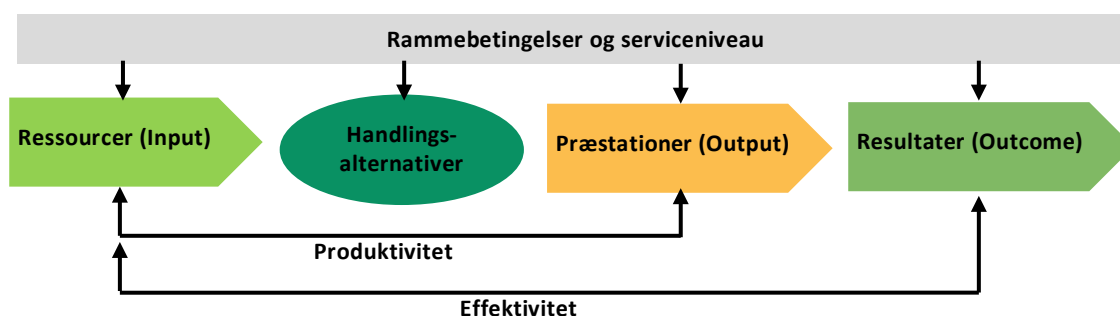
Note: *Nøgletallet for fælles drift indgår kun i nøgletalsanalysen og ikke i nøgletalsberegneren.

Kommunerne kan anvende nøgletallene til sammenligning af deres forbrug- og udgiftsniveauer på centrale dele af deres ejendomsdrift og som udgangspunkt for at formulere relevante undersøgelsesspørgsmål vedrørende deres opgaveløsning. Nøgletallene kan medvirke til at pege på områder, hvor det vil være interessant for den enkelte kommune at analysere sin opgaveløsning nærmere. Nøgletallene kan endvidere bruges til at give politikere og den administrative ledelse et kort og overskueligt informationsgrundlag vedrørende den kommunale ejendomsadministration.

Nøgletal giver sjældent hele forklaringen om den kommunale opgaveløsning og produktionsproces. Kommunernes produktionsproces kan illustreres som i den følgende figur. Nøgletallene kombinerer overordnet ressourcer (input) og præstationer (output).

² For yderligere afgrænsning af nøgletallene henvises til de enkelte afsnit i rapporten. Endvidere fremgår det konkret af vejledningen til nøgletalsberegneren, hvilke udgifter, forbrug og kvadratmeter der indgår i beregningen af nøgletallene.

Figur 2.2 Model for den kommunale produktionsproces



Forholdet mellem præstationer (output) og ressourceforbrug (input) afspejler jf. figuren en kombination af forskelligt serviceniveau, forskelle i kommunens rammebetingelser og forskellig produktivitet. Det er i denne analyse ikke muligt at adskille effekterne af henholdsvis serviceniveau, rammebetingelser og produktivitet. Forskelle mellem nøgletallene kan altså skyldes både forskelle i produktivitet, serviceniveau og rammebetingelser.

For yderligere drøftelser af nøgletallenes styrker, svagheder og anvendelsesmuligheder henvises til foranalysen³.

2.2 Analyser og data

De konkrete sammenligninger og analyser, som indgår i nøgletalsanalysen, præsenteres kort i det følgende. Derefter gives et overordnet indblik i nøgletalsanalysens datagrundlag. Der henvises til selve nøgletalsrapporten for yderligere beskrivelse af analyser, datagrundlaget mv.⁴

Analyser

Præsentation af nøgletallene

Deltagerkommunernes nøgletal præsenteres og sammenlignes med henblik på at identificere forskelle og ligheder mellem kommunerne inden for de fire analysetemaer og tre ejendomstyper.

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Nøgletallene er opgjort pr. kvadratmeter, og derfor kan det være vanskeligt umiddelbart at tolke og vurdere omfanget af nøgletalsforskellene. Nøgletalsforskellene perspektiveres derfor med udgangspunkt i en beregnet gennemsnitskommune for at få en mere kvalificeret tolkning af forskellene⁵.

Konkret beregnes *den samlede forskel* for hver ejendomstype ud fra forskellen mellem den beregnede gennemsnitskommunen (= de otte deltagerkommuner samlede gennemsnit) og den deltagerkommune, der har det/de laveste forbrug/udgifter. Den samlede forskel opgø-

³ KORA, 2014, "Kommunal ejendomsadministration. Foranalyse af mulighederne for benchmarking, beregning af produktivitetspotentiale og inspiration til realisering af potentialer".

⁴ KORA, 2015, "Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – første del af benchmarkinganalysen af kommunernes ejendomsadministration".

⁵ Den beregnede gennemsnitskommune har et forbrug og et antal kvadratmeter pr. indbygger, der svarer til de otte deltagekommuners samlede gennemsnit. Antallet af indbyggere i gennemsnitskommunen er sat til 57.548. Der henvises til selve nøgletalsrapporten for yderligere beskrivelse af "den beregnede gennemsnitskommune".

res både i forbrugsenheder og kroner. Der henvises til selve nøgletalsrapporten for yderligere beskrivelse af "den beregnede gennemsnitskommune"⁶

Det skal påpeges, at perspektiveringen kun kan anvendes til en mere nuanceret tolkning af nøgletalsforskellene. Den beregnede gennemsnitskommune kan *ikke* anvendes til beregning af et samlet potentiale for alle 98 kommuner. Den enkelte kommune kan heller *ikke* anvende gennemsnitskommunen til at vurdere et eventuelt potentiale i egen kommune.

Deltagerkommuner med højt/høje henholdsvis lavt forbrug/lave udgifter

Det identificeres som en del af nøgletalsanalysen, hvilke deltagerkommuner der har det/de højeste henholdsvis laveste forbrug/udgifter pr. kvadratmeter inden for de fire analysetemaer.

Konkret identificeres de deltagerkommuner, som har et nøgletal, der ligger under henholdsvis over gennemsnittet for alle otte deltagerkommuner. Der skeles derudover til, at nøgletallene for de deltagerkommuner, som anvender henholdsvis mere og mindre end gennemsnittet, skal være væsentligt forskellige for deltagerkommunernes samlede gennemsnit. Endvidere søges kortlagt de deltagerkommuner, som har lavt forbrug/lave udgifter inden for *flere* ejendomstyper, sammenlignet med deltagerkommuner, som kun har lavt forbrug/lave udgifter inden for *én* ejendomstype.

De forudgående kriterier indgår i en samlet vurdering af, hvilke deltagerkommuner der samlet ved hvert analysetema har lavt/lave henholdsvis højt/høje forbrug/udgifter.

Kort om data

Der indgår i alt 522 ejendomme i nøgletalsanalysen. Det samlede antal ejendomme og kvadratmeter bruttodriftsareal i de otte deltagerkommuner fordelt på de tre ejendomstyper fremgår af den følgende tabel.

Tabel 2.2 Antal ejendomme og m² (BDA) i 2013

	Administration		Daginstitution		Skoler/SFO		I alt	
	Ejdm.	m ²	Ejdm.	m ²	Ejdm.	m ²	Ejdm.	m ²
Esbjerg	9	35.633	61	45.391	29	267.901	99	348.925
Fredensborg	2	18.065	35	27.468	12	99.314	49	144.847
Frederikshavn	4	33.472	27	19.803	18	146.247	49	199.522
Hvidovre	4	19.337	26	27.375	9	96.491	39	143.203
Morsø	2	7.986	9	4.453	5	27.166	16	39.605
Odense	9	79.047	100	61.953	35	354.698	144	495.698
Rudersdal	2	20.282	24	18.287	13	141.498	39	180.067
Silkeborg	4	22.839	52	49.040	31	223.145	87	295.024
I alt	36	236.661	334	253.770	152	1.357.686	522	1.846.891

Note: Der er ikke inkluderet selvejende daginstitutioner i tabellen.

Deltagerkommunerne har indsamlet de konkrete data til udarbejdelse af nøgletallene. Det har været en stor og ressourcekrævende opgave for deltagerkommunerne at finde og indtaste de relevante data.

Det har været højt prioriteret i projektet at få så valide nøgletal som muligt. Der er derfor anvendt flere valideringsredskaber undervejs i projektet. For yderligere beskrivelse af dataindsamling og validering henvises til selve nøgletalsrapporten.

⁶ KORA, 2015, "Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – første del af benchmarkanalysen af kommunernes ejendomsadministration".

Analysens resultater, som de præsenteres i nøgletalsrapporten, er kvalitetssikret dels af deltagerkommunerne og dels af to eksterne reviewere. KORA er alene ansvarlig for rapporten og analyseresultaterne.

3 Forsyning

3.1 El

Analysens hovedkonklusioner vedrørende el

Der er især nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes elforbrug i administrationsejendommene. Deltagerkommunernes elforbrug i daginstitutionerne er derimod relativt ensartede.

Den største samlede forskel for el vurderes dog at være på skole/SFO-ejendomme. På trods af, at forskellen i forbruget pr. kvadratmeter er noget mindre ved skole/SFO-ejendomme, er antallet af kvadratmeter på skole/SFO-ejendomme så meget højere end for administrationsejendommene, at den samlede forskel er størst ved skole/SFO-ejendomme.

Frederikshavn, Morsø og Odense Kommune har samlet set det laveste forbrug af el pr. kvadratmeter. Fredensborg og Silkeborg Kommuner fremstår samlet set med det højeste forbrug af el pr. kvadratmeter.

Præsentation af nøgletallene

Deltagerkommunernes netto-elforbrug pr. kvadratmeter i 2013 fordelt på ejendomstyper fremgår af den følgende tabel. For en sammenligning af deltagerkommunernes brutto-elforbrug (forbruget eksklusiv el produceret af solcelleanlæg) henvises til selve nøgletalsrapporten.

Tabel 3.1 Netto-elforbrug opdelt på ejendomstype og kommune (kWh pr. m², 2013)

	Administration	Daginstitutioner	Skole/SFO
Esbjerg	51	28	18
Fredensborg	73	29	25
Frederikshavn	29	34	14
Hvidovre	57	30	18
Morsø	18	28	11
Odense	31	28	21
Rudersdal	50	28	22
Silkeborg	54	31	20
I alt	42	29	19
N	36	325	142

Noter: 1) N=503, 2) Nettoelforbruget er inklusive el produceret af solcelleanlæg.

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel i elforbruget beregnes som forskellen i det samlede elforbrug mellem en beregnet gennemsnitskommune (= de otte deltagerkommuners gennemsnit) og den

deltagerkommune, som har det laveste elforbrug pr. m². Den samlede forskel i kroner beregnes på baggrund af prisen pr. kWh som oplyst i V&S-prisdata udarbejdet af Byggecentrum. Den samlede forskel beregnes for hver ejendomstype.

Beregningerne fremgår af den følgende tabel. Det fremgår, at den største samlede forskel for el med udgangspunkt i gennemsnitskommunen er på skole/SFO-ejendomme.

Tabel 3.2 Elforbrug – Samlet forskel mellem gennemsnitskommune og deltagerkommunen med det laveste forbrug af el pr. m² bruttodriftsareal opdelt på ejendomstype

	I kWh	I kr.	I pct. af samlet forbrug
Administration	266.009	422.954	29
Daginstitutioner	23.781	37.811	4
Skoler/SFO	867.233	1.378.900	39

Note: Prisen pr. kWh el er opgjort af Byggecentrum i V&S-prisdata og fastsat til 1,53 kr. pr. kWh (2013-priser).

Kilde: V&S-prisdata samt KORAs beregninger

Deltagerkommuner med lave henholdsvis høje forbrug

Der er især tre kommuner, som adskiller sig fra de andre kommuner ved at have et lavere elforbrug end de andre deltagerkommuner. Det er Morsø, Frederikshavn og Odense Kommuner.

Morsø Kommune har det laveste elforbrug af deltagerkommunerne på både administration, daginstitution og skole/SFO. Frederikshavn Kommune har det næstlaveste elforbrug på administration og skole/SFO. Kommunen har dog det højeste elforbrug på daginstitutioner. Odense Kommune har også et relativt lavt elforbrug i administrations- og daginstitutionsejendomme. Kommunen har tæt på et gennemsnitligt forbrug i skole/SFO-ejendomme.

Der er især én kommune, som har et højere elforbrug end de andre deltagerkommuner. Det er Fredensborg Kommune, som har det højeste forbrug i både administrations- og skole/SFO-ejendomme. Kommunen har et gennemsnitligt forbrug i daginstitutioner. Silkeborg Kommune har også et relativt højt elforbrug i forhold til de andre deltagerkommuner, dog ikke så tydeligt som Fredensborg Kommune. Silkeborg anvender over gennemsnittet på både administration- og daginstitutionsejendomme. Kommunen har et gennemsnitligt forbrug på skole/SFO.

3.2 Vand

Analysens hovedkonklusioner vedrørende vand

Der er især nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes vandforbrug i administrationsejendomme og daginstitutioner.

Den samlede største forskel vurderes dog at være på skole/SFO-ejendomme.

Frederikshavn og Esbjerg Kommune har samlet set det laveste forbrug af vand pr. kvadratmeter. Hvidovre og Rudersdal Kommune fremstår samlet set med det højeste forbrug af vand pr. kvadratmeter.

Præsentation af nøgletallene

Deltagerkommunernes vandforbrug pr. kvadratmeter i 2013 fordelt på ejendomstyper fremgår af den følgende tabel.

Tabel 3.3 Vandforbrug opdelt på ejendomstype og kommune (m³ pr. m², 2013)

	Administration	Daginstitutioner	Skoler/SFO
Esbjerg	0,16	0,42	0,13
Fredensborg	0,23	0,48	0,15
Frederikshavn	0,10	0,49	0,12
Hvidovre	0,29	0,56	0,16
Morsø	0,14	0,70	0,18
Odense	0,17	0,43	0,17
Rudersdal	0,20	0,68	0,17
Silkeborg	0,16	0,50	0,16
I alt	0,17	0,49	0,15
N	36	314	142

Note: N=494/479

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel i vandforbruget beregnes som forskellen i det samlede vandforbrug mellem en beregnet gennemsnitskommune (= de otte deltagerkommuners gennemsnit) og den deltagerkommune, som har det laveste vandforbrug pr. m². Den samlede forskel i kroner beregnes på baggrund af prisen pr. m³ som oplyst i V&S-prisdata udarbejdet af Byggecentrum. Den samlede forskel beregnes for hver ejendomstype.

Beregningerne præsenteres i den følgende tabel. Det fremgår heraf, at den største samlede forskel for vand i m³ og kroner er på skole/SFO-ejendomme.

Tabel 3.4 Vandforbrug – Samlet forskel mellem gennemsnitskommune og deltagerkommunen med det laveste forbrug af vand pr. m² bruttodriftsareal opdelt på ejendomstype

	I m ³	I kr.	I pct.
Administration	1.432	68.879	38
Daginstitutioner	1.665	80.069	15
Skoler/SFO	3.292	158.345	19

Note: Prisen pr. m³ vand er opgjort af Byggecentrum i V&S-prisdata og fastsat til 43,1 kr. pr. m³ (Inkl. brugsvand og afløbsafgift, 2013-priser).

Kilde: V&S-prisdata samt KORAs beregninger.

Deltagerkommuner med lave henholdsvis høje forbrug

Der er især to kommuner, som har et lavt vandforbrug i forhold til de andre deltagerkommuner. Det er Frederikshavn og Esbjerg Kommuner. Frederikshavn Kommune har det laveste vandforbrug i administrations- og skole/SFO-ejendomme. Endvidere har kommunen et gennemsnitligt forbrug i daginstitutionsejendomme. Esbjerg Kommune har det laveste forbrug i daginstitutionerne og det andet laveste forbrug i de to øvrige ejendomstyper.

To af deltagerkommunerne skiller sig ud ved at have et højere vandforbrug end de andre deltagerkommuner. Det er Hvidovre og Rudersdal Kommuner. Begge kommuner er på alle

tre ejendomsstyper (administration, daginstitutioner og skole/SFO) blandt de tre kommuner, som har det højeste vandforbrug.

3.3 Varme

Analysens hovedkonklusioner vedrørende varme

Den største nøgletalsforskel mellem deltagerkommunernes varmeforbrug pr. kvadratmeter er i daginstitutionerne. De mindste nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes varmeforbrug pr. kvadratmeter er i skole/SFO-ejendomme.

Den samlede største forskel vurderes dog at være på skole/SFO-ejendomme.

Esbjerg og Silkeborg Kommune har samlet set det laveste forbrug af varme pr. kvadratmeter. Frederikshavn og Odense Kommune fremstår samlet set med det højeste forbrug af varme pr. kvadratmeter.

Præsentation af nøgletallene

Det fremgår af den følgende tabel, hvilket varmeforbrug pr. kvadratmeter deltagerkommunerne har haft i 2013.

Tabel 3.5 Varmeforbrug opdelt på ejendomsstype og kommune (kWh pr. m², 2013)

	Administration	Daginstitutioner	Skoler/SFO
Esbjerg	82	87	81
Fredensborg	63	114	94
Frederikshavn	101	140	89
Hvidovre	93	113	94
Morsø	85	243	69
Odense	84	127	98
Rudersdal	89	117	89
Silkeborg	65	99	91
I alt	83	116	91
N	35	295	138

Note: N=468

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel i varmeforbruget beregnes som forskellen i det samlede varmeforbrug mellem en beregnet gennemsnitskommune (= de otte deltagerkommuners gennemsnit) og den deltagerkommune, som har det laveste varmeforbrug pr. m². Den samlede forskel i kroner beregnes på baggrund af prisen pr. kWh som oplyst i V&S-prisdata udarbejdet af Byggecentrum. Den samlede forskel beregnes for hver ejendomsstype.

Beregningerne præsenteres i tabel 3.6. Det fremgår af tabellen, at den største samlede forskel for varme med udgangspunkt i gennemsnitskommunen er på skoler/SFO-ejendomme, når forskellen opgøres i kroner.

Tabel 3.6 Varmeforbrug – Samlet forskel mellem gennemsnitskommune og deltagerkommunen med det laveste forbrug af varme pr. m² opvarmet areal opdelt på ejendoms-type

	I kWh	I kr.	I pct.
Administration	383.388	194.761	23
Daginstitutioner	577.220	293.228	24
Skoler/SFO	2.213.414	1.124.415	23

Note: Prisen pr. kWh varme er opgjort af Byggecentrum i V&S-prisdata og fastsat til 0,5 kr. pr. kWh (fjernvarme, 2013-priser).

Kilde: V&S-prisdata samt KORAs beregninger.

Deltagerkommuner med lave henholdsvis høje forbrug

To af deltagerkommunerne har især et lavere varmekonsum end de andre deltagerkommuner. Det er Esbjerg og Silkeborg Kommuner. Esbjerg Kommune har et mindre varmekonsum end deltagerkommunernes samlede gennemsnit i alle ejendoms typerne. Kommunen har det laveste varmekonsum i daginstitutioner og det næstlaveste i skole/SFO-ejendomme. Silkeborg Kommune har næstlaveste varmekonsum i både administrations- og daginstitutionsejendomme. Kommunen har et gennemsnitligt forbrug på skole/SFO.

Frederikshavn og Odense Kommuner har samlet set de højeste varmekonsum. Frederikshavn Kommune har et relativt højt varmekonsum i administrations- og daginstitutionsejendommene. Kommunen har dog et varmekonsum lidt under deltagerkommunernes samlede gennemsnit på skole/SFO-ejendomme. Odense Kommune har et relativt højt varmekonsum på daginstitutionsejendomme og administrationsejendomme. Endvidere har kommunen et lidt højere varmekonsum i administrationsejendommene.

4 Renhold

Analysens hovedkonklusioner vedrørende renhold

Der er store nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes udgifter pr. kvadratmeter til rengøring. Der er især store nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes udgifter pr. kvadratmeter til rengøring af daginstitutioner.

Den største samlede forskel vurderes dog at være på skole/SFO-ejendomme. På trods af, at forskellen i udgiften pr. kvadratmeter er meget mindre ved skole/SFO-ejendomme, er antallet af kvadratmeter på skole/SFO-ejendomme så meget højere end for daginstitutionerne, at den samlede forskel er størst ved skole/SFO-ejendomme.

Fredensborg og Rudersdal Kommune har samlet set de laveste udgifter pr. kvadratmeter på rengøringsområdet. Morsø, Frederikshavn og Hvidovre Kommune fremstår samlet med de højeste udgifter pr. kvadratmeter på rengøringsområdet.

Præsentation af nøgletallene

Deltagerkommunernes udgifter til rengøring pr. kvadratmeter fordelt på ejendoms typer fremgår af den følgende tabel.

Tabel 4.1 Udgifter til rengøring opdelt på ejendomstyper og kommuner (kr. pr. m², 2013)

	Administration	Daginstitutioner	Skoler/SFO
Esbjerg	137	423	174
Fredensborg	82	202	114
Frederikshavn	212	500	124
Hvidovre	193	333	184
Morsø	187	429	231
Odense	143	232	162
Rudersdal	150	282	120
Silkeborg	90	365	157
I alt	146	329	154
N	35	340	140

Note: N=515

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel i udgifter til renhold beregnes som forskellen i den samlede udgift mellem en beregnet gennemsnitskommune (= de otte deltagerkommuners gennemsnit) og den deltagerkommune, som har den laveste udgift pr. m². Den samlede forskel beregnes for hver ejendomstype.

Beregningerne fremgår af tabel 4.2. Det fremgår af tabellen, at den største samlede forskel er for skoler/SFO-ejendomme. Den samlede forskel er på ca. 3,4 mio. kr.

Tabel 4.2 Udgifter til renhold – Samlet forskel mellem gennemsnitskommune og deltagerkommunen med den laveste udgift pr. rengjort kvadratmeter opdelt på ejendoms-type

	I kr.	I pct.
Administration	1.060.707	44
Daginstitutioner	2.211.456	38
Skoler/SFO	3.416.748	26

Deltagerkommuner med lave henholdsvis høje forbrug

Der er især to kommuner, som adskiller sig fra de andre kommuner ved at have lavere udgifter til rengøring end de andre deltagerkommuner. Det er Fredensborg og Rudersdal Kommuner.

Fredensborg er den deltagerkommune, som har de laveste udgifter pr. kvadratmeter til rengøring. Kommunen har den laveste udgift for alle tre ejendomstyper (administration, daginstitutioner og skole/SFO). Rudersdal Kommune har også relativt lave rengøringsudgifter pr. kvadratmeter. Kommunen har rengøringsudgifter under deltagerkommunernes samlede gennemsnit på ejendomstyperne daginstitution og skole/SFO. Kommunen ligger dog lidt over gennemsnittet på administrationsejendommene.

Der er endvidere tre deltagerkommuner, som især har højere udgifter til rengøring end de andre deltagerkommuner. Det er Frederikshavn, Morsø og Hvidovre Kommuner.

Frederikshavn Kommune har de højeste udgifter til rengøring for både daginstitution- og administrationsejendomme. Kommunen har dog relativt lave udgifter pr. kvadratmeter på

skole/SFO-ejendommene. Morsø Kommune har de højeste udgifter til rengøring pr. kvadratmeter på skole/SFO-ejendommene. Endvidere har kommunen relativt høje udgifter til rengøring på administrations- og daginstitutionsejendomme. Hvidovre Kommune har også relativt høje udgifter til rengøring på administrations- og skole/SFO-ejendomme. Kommunen har stort set gennemsnitlige udgifter for daginstitutionsejendommene.

5 Fælles drift

Analysens hovedkonklusioner vedrørende fælles drift

Det har på trods af flere workshopdrøftelser ikke været muligt at nå frem til en præcis og entydig afgræsning af konkrete fælles driftsopgaver og dermed heller ikke de relevante udgifter i tilknytning hertil.

Det er derfor umiddelbart ikke muligt at udarbejde og sammenligne deltagerkommunernes nøgletal på fællesdriftsområdet. Temaet "Fælles drift" indgår derfor heller ikke i nøgletalsberegneren, som stilles til rådighed for alle kommuner.

Det har i særlig grad været en udfordring at afgrænse og indsamle data til nøgletallene vedrørende analysetemaet "Fælles drift". Det har på trods af flere workshopdrøftelser ikke været muligt at nå frem til en præcis og entydig afgræsning af konkrete fælles driftsopgaver og dermed heller ikke de relevante udgifter i tilknytning hertil.

Der er meget stor variation mellem kommunerens opfattelser af, hvad der er fælles driftsopgaver. I praksis er der også meget stor variation mellem deltagerkommunerne i forhold til, hvilke personalegrupper der løser fælles driftsopgaver, fx teknisk servicepersonale, centrale energikonsulenter, eksterne håndværkere, lærere og pædagoger mv. Det vil derfor kræve en mere omfattende proces, end det, der har været muligt i nærværende projekt, såfremt der skal udarbejdes nøgletal, som bygger på en præcis og entydig afgræsning af konkrete fælles driftsopgaver.

Det er derfor ikke muligt umiddelbart at udarbejde og sammenligne deltagerkommunernes nøgletal på fællesdriftsområdet. Temaet "Fælles drift" indgår derfor heller ikke i nøgletalsberegneren, som stilles til rådighed for alle kommuner.

Det blev imidlertid besluttet at forsøge med en anden tilgang til udarbejdelse af nøgletal for fælles drift. Det blev på valideringsworkshoppen endelig besluttet at indsamle lønudgifterne til teknisk servicepersonale i kommunerne. Alle deltagerkommuner havde mulighed for at indberette disse udgifter på ejendomsniveau.

I tilknytning hertil blev det aftalt, at deltagerkommunerne skulle indberette, hvilke konkrete opgaver teknisk servicepersonale løste i deltagerkommunerne. Der blev konkret spurgt ind til løsningen af i alt 45 forskellige opgaver fordelt på 5 overordnede områder: Installationer, serviceopgaver, energi, indvendig vedligehold og udenomsarealer. Intentionen var at nuancere tolkningen af nøgletallene vedrørende teknisk servicepersonale ved at sammenholde nøgletallene (udgifterne til tekniske servicemedarbejdere) med de konkrete opgavefordelinger.

Der er imidlertid meget store forskelle i indholdet af de tekniske servicemedarbejders opgaver i de otte deltagerkommuner. Det har desværre ikke været muligt med en tilbunds-

gående validering af deltagerkommunernes opgaveindberetninger. Alt i alt er opgaveindberetningerne derfor usikre.

KORA har alligevel valgt at præsentere resultaterne af opgaveindberetningerne og nøgletallene vedrørende tekniske servicemedarbejdere i nøgletalsrapporten⁷. Den gennemførte kortlægning af deltagerkommunernes fællesdriftsopgaver giver indsigt i, hvordan kommunerne har tilrettelagt deres opgaveløsning. Endvidere fremgår det af analyserne, at der er deltagerkommuner, som har udgifter under gennemsnittet, samtidig med, at de pågældende deltagerkommuners tekniske servicemedarbejdere løser en relativ stor andel af fællesdriftsopgaverne. Analyseresultaterne vil indgå i anden del af benchmarkinganalysen, dvs. analysen af kommunernes praksis. Derimod indgår resultaterne ikke yderligere i nøgletalsanalysen.

6 Arealudnyttelse

Analysens hovedkonklusioner vedrørende arealudnyttelse

Der er store nøgletalsforskelle mellem deltagerkommunernes antal af kvadratmeter pr. bruger. For eksempel er nøgletalsforskellen mellem de kommuner, som anvender henholdsvis færrest og flest kvadratmeter pr. elev på skolerne i 2013, på 8,4 m² kvadratmeter pr. elev.

Fem ud af syv deltagerkommuner har reduceret antallet af kvadratmeter pr. elev i skole/SFO-ejendomme fra 2011 til 2013. Der er dog forskelle mellem kommunerne i forhold til, hvor meget de har reduceret antallet af kvadratmeter. Der er kun én enkelt kommune, der har reduceret antallet af kvadratmeter pr. barn i daginstitution fra 2011 til 2013.

Den samlede største forskel vurderes med udgangspunkt i den beregnede gennemsnitskommune at være på skole/SFO-ejendomme. Der vurderes dog også at være en relativt stor samlet forskel mellem daginstitutionsejendommene.

Der fremstår ikke et tydeligt billede af, hvilke deltagerkommuner der har de bedste arealudnyttelsesresultater. Ingen af deltagerkommunerne anvender både få m² pr. bruger/ansat og har reduceret antallet af m² af pr. bruger/ansat fra 2011 til 2013 inden for alle ejendomstyperne. Nøgletallene indikerer alligevel, at det er interessant at undersøge i praksisanalysen, om Hvidovre Kommune har en anden praksis end de andre kommuner. Det er ligeledes interessant at undersøge i forhold til Morsø og Frederikshavn Kommuner.

Præsentation af nøgletallene

Deltagerkommunernes nøgletal vedrørende arealudnyttelse fremgår af den følgende tabel.

⁷ KORA, 2015, "Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – første del af benchmarkinganalysen af kommunernes ejendomsadministration"

Tabel 6.1 Arealudnyttelse opdelt på ejendomstype og kommune (m² pr. bruger/ansat)

	Daginstitutioner				Skoler/SFO				Administration
	2011	2012	2013	Ændring i %	2011	2012	2013	Ændring i %	2013
Esbjerg	11,4	11,9	11,4	0,2 %	20,6	20,8	21,7	5,6 %	28,2
Fredensborg	8,2	8,3	8,7	5,8 %	16,7	18,2	17,8	6,9 %	39,7
Frederikshavn	13,5	13,6	13,6	0,7 %	24,3	23,0	23,7	-2,7 %	41,8
Hvidovre	13,4	13,1	12,9	-3,5 %	20,6	17,3	17,1	-16,9 %	29,8
Morsø	11,0	10,2	11,1	0,9 %	16,4	15,0	15,3	-7,0 %	25,4
Odense	-	-	11,0	-	-	-	20,4	-	25,2
Rudersdal	12,1	12,2	12,3	1,9 %	19,7	19,8	19,6	-0,5 %	39,1
Silkeborg	12,1	12,3	12,5	2,9 %	20,5	20,0	20,2	-1,7 %	25,3
Samlet	11,5	11,6	11,4	0,1 %	20,3	19,8	20,1	-0,7 %	29,5
N	218	220	315		113	109	139		33

Note: De procentvise ændringer er ikke beregnet på baggrund af de afrundede nøgletal i tabellen og vil derfor afvige fra ændringer beregnet på baggrund af nøgletallene.

Perspektivering via beregnet gennemsnitskommune

Den samlede forskel i antal kvadratmeter beregnes som forskellen i det samlede antal anvendte kvadratmeter mellem en beregnet gennemsnitskommune (= de otte deltagerkommuners gennemsnit) og den deltagerkommune, som anvender det laveste antal kvadratmeter (BDA). Den samlede forskel i kroner beregnes ved at gange den samlede forskel i kvadratmeter med en driftsudgift pr. bruttodriftskvadratmeter. Driftsudgiften pr. bruttodriftskvadratmeter er beregnet som summen af den gennemsnitlige udgift for de otte deltagerkommuner til henholdsvis el, vand og varme samt renhold. Den samlede forskel beregnes for hver ejendomstype.

Beregningerne fremgår af den følgende tabel. Den samlede største forskel vurderes på den baggrund at være på skole/SFO-ejendommene. Der er dog også en relativt stor samlet forskel på daginstitutionerne.

Tabel 6.2 Arealudnyttelse – Samlet forskel mellem gennemsnitskommune og deltagerkommunen med det laveste antal bruttodriftskvadratmeter pr. bruger/ansat opdelt på ejendomstype

	I m ²	I kr.	I pct.
Administration	3.386	748.160	17
Daginstitutioner	6.298	2.510.880	26
Skoler/SFO	25.956	4.968.627	24

Note: Den samlede driftsudgift pr. bruttodriftskvadratmeter er beregnet som summen af den gennemsnitlige udgift pr. bruttodriftskvadratmeter for de otte deltagerkommuner til henholdsvis el, vand og varme samt renhold. Den samlede forskel i kroner er således beregnet ved at gange den samlede driftsudgift pr. m² med den samlede forskel i m². Den samlede udgift pr. bruttodriftskvadratmeter er opgjort til: Administration=221 kr., Daginstitutioner=399 kr. og skoler/SFO=191 kr.

Kilde: V&S-prisdata samt KORAs beregninger

Deltagerkommuner med lave henholdsvis høje forbrug

Det er et lidt broget billede, nøgletallene tegner af kommunernes samlede arealudnyttelse. Nogle deltagerkommuner anvender fx relativt få m² pr. bruger/ansat i 2013 men anvender et uændret eller øget antal m² pr. burger/ansat fra 2011 til 2013. Andre deltagerkommuner har reduceret antallet af m² pr. bruger/ansat fra 2011 til 2013, men på trods af udviklingen

anvendes forsat et relativt højt antal m² pr. bruger/ansat i 2013. Samlet set er der alligevel to kommuner, som skiller sig ud. Det er henholdsvis Morsø og Hvidovre Kommuner.

Hvidovre Kommune har reduceret antallet af m² pr. elev på skolerne mest i perioden 2011 til 2013. Endvidere er Hvidovre den eneste kommune, som har reduceret antallet af m² pr. barn i daginstitutionerne i perioden 2011 til 2013. Derudover anvender Hvidovre under det samlede gennemsnitlige antal kvadratmeter pr. bruger både vedrørende skole og administration i 2013. Dog anvender Hvidovre Kommune over det samlede gennemsnit på daginstitutionerne.

Morsø Kommune anvender et lavere antal m² pr. bruger/ansat både vedrørende dagtilbuds-, skoler/SFO- og administrationsejendomme end det samlede gennemsnit for deltagerkommunerne. Endvidere har Morsø Kommune reduceret antallet af kvadratmeter pr. elev på skole/SFO i perioden 2011 til 2013 næstmest. Der ses dog en mindre stigning i antallet af kvadratmeter pr. barn i daginstitution.

Nøgletallene for arealudnyttelse påvirkes både af antallet af kvadratmeter og antallet af brugere. Udviklingen i deltagerkommunernes antal af brugere og kvadratmeter undersøges yderligere i selve nøgletalsrapporten⁸.

Det fremgår heraf, at Frederikshavn Kommune har reduceret antallet af kvadratmeter både i daginstitutioner og skole/SFO. Kommunen er den af deltagerkommunerne, som har reduceret antallet af kvadratmeter, forholdsvis mest i daginstitutioner, og næstmest i skole/SFO-ejendomme. Frederikshavn Kommune har i perioden tilsvarende haft et fald i antallet af brugere, både i daginstitutioner og skole/SFO. Kommunen har således tilpasset bygningsmassen i forhold til udviklingen i antal brugere.

Så på trods af, at Frederikshavn Kommune har relativt mange kvadratmeter pr. bruger i både daginstitutioner, skole/SFO og administrationsejendomme, er det interessant at undersøge i praksisanalysen, hvordan Frederikshavn Kommune konkret har arbejdet med tilpasning af ejendomsporteføljen, samt om der er et sammenfald med fx den praksis, der anvendes i Hvidovre Kommune.

⁸ KORA, 2015, "Nøgletalsanalyse af otte kommuners ejendomsadministration – første del af benchmarkinganalysen af kommunernes ejendomsadministration".