

STRATEGISK EJENDOMSDRIFT

---

BYGNINGER ER MEGET  
MERE END MURSTEN....



# Introduktion: Fra værftsby til værtsby

---

- Helsingør en by med en lang og stolt historier
  - Øresundstolden
  - Kronborg
  - Værftet m.m.
- Vi udvikler kommunen med respekt for historien men med blik for fremtiden:
  - Kulturværftet
  - Kulturhavn Kronborg
  - Events (ex. Hamletåret)



# Kommunens vision

---

- Flere borgere – 800 familier
- Flere i job – stærkere erhvervsliv
- Tidlig indsats - bedre servicetilbud til borgerne
- Flere turister - satsning



# Kommunale rammer

---

- Helsingør Kommune har godt 62.500 indbyggere med en befolkningsvækst
- Demografisk ændring med flere ældre.
- Et samlet kommunalt bygningsareal på 386.000 kvadratmeter fordelt på ca. 100 matrikler
- Stram økonomi – stramme rammer på anlægsloft og servicerammer



# Bygge til nye behov

---

- Et samlet kommunalt anlægsbudget på ca. 1 mia. kr. over de næste fem år.
- Sundhedshus
- Espergærde Idrætsby
- Skæve boliger
- Skolen i Bymidten & Musikskolen
- Stadion

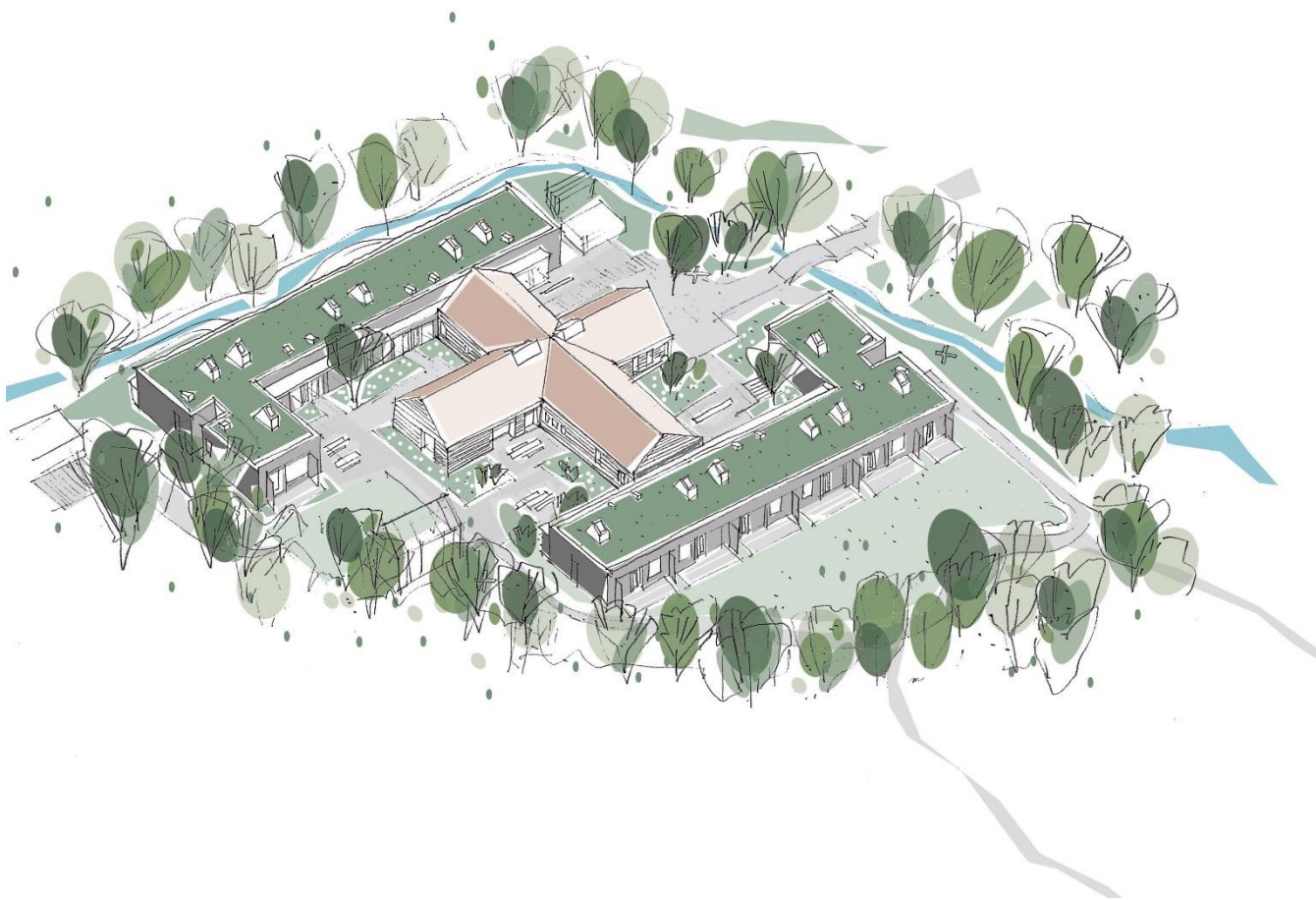
# Idrætsbyen i Espergærde



# Hornbæk plejehjem



# Teglhuset



# Nyt stadion



# Skolen i Bymidten

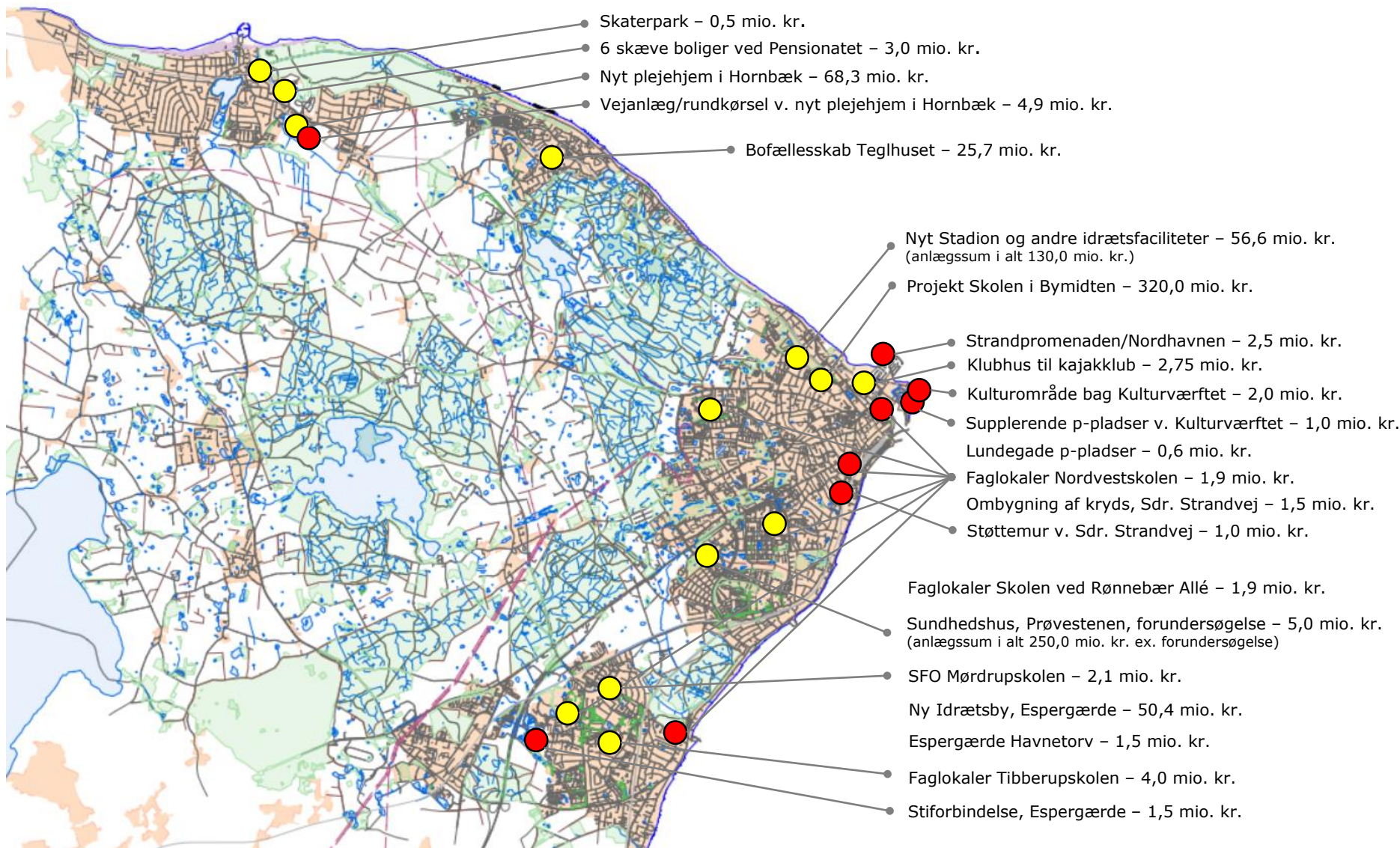


# Skæve boliger



● Center for Økonomi og Ejendomme

● Center for By, Land og Vand





# Udvikle byen

---

- Privat og almen nyttigt boligudvikling for op mod 13 mia. kr. i de kommende år.
- Frasalg af kommunale ejendomme bidrager til boligudvikling
- Kommunale ejendomme skal også bidrage til erhvervsudvikling i kommunen



# Ejendomsfunktionen skal være en strategisk rådgiver for Byrådet

---

- Ejendomsfunktionen skal være en strategisk rådgiver for Byrådet
- Funktionen skal ikke bare drifte vores bygninger, men også udvikle vores bygningsmasse og modernisere denne
- Bygningerne kan også bruges strategisk til at højne kvaliteten og styrke ressourcestyningen i kommunen – eksempler på dette er
  - sundhedshus (styrke det nære sundhedsvæsen og færre udgifter til sygehusene)
  - skæve boliger (bedre livskvalitet for udsatte og færre udgifter til herberg)

# UDVIKLING AF EJENDOMSOMRÅDET I HELSINGØR KOMMUNE





# Udvikling af ejendomsområdet i Helsingør Kommune

## **Decentral model**

### **Fagafdelinger/enheder**

Styring af bygningerne og ejendomsdrift foregår decentralt i fagforvaltningerne.

## **Centermodel**

### **"Ejendomscentret" (2007)**

Samlet anlægsplan på tværs af områder.

Udvikling af ejendommene.

### **"Ejendomsdrift og service" (2011)**

Samling af ejendomsdrift opgaver i centrale enheder.

### **"Center for Økonomi & Ejendomme" (2015)**

Samling af kommunens økonomi – og ejendomsfunktion i et center.

### **"Fælles ejendomsdrift" (2016)**

Skoler og bibliotekers service- og driftspersonale samles centralt.

## **Partnermodel**

I samarbejde med brugere udarbejde vedligeholdelsesplaner

Multifunktionelle bygninger og delte lokaler (Shared space).

Ejendomsdrift ses på tværs af områder.

## **Rådgiverfunktion**

Rådgive politisk niveau og direction ift.

Understøtte med analyser

Demografi, kapacitet og lokalebehov



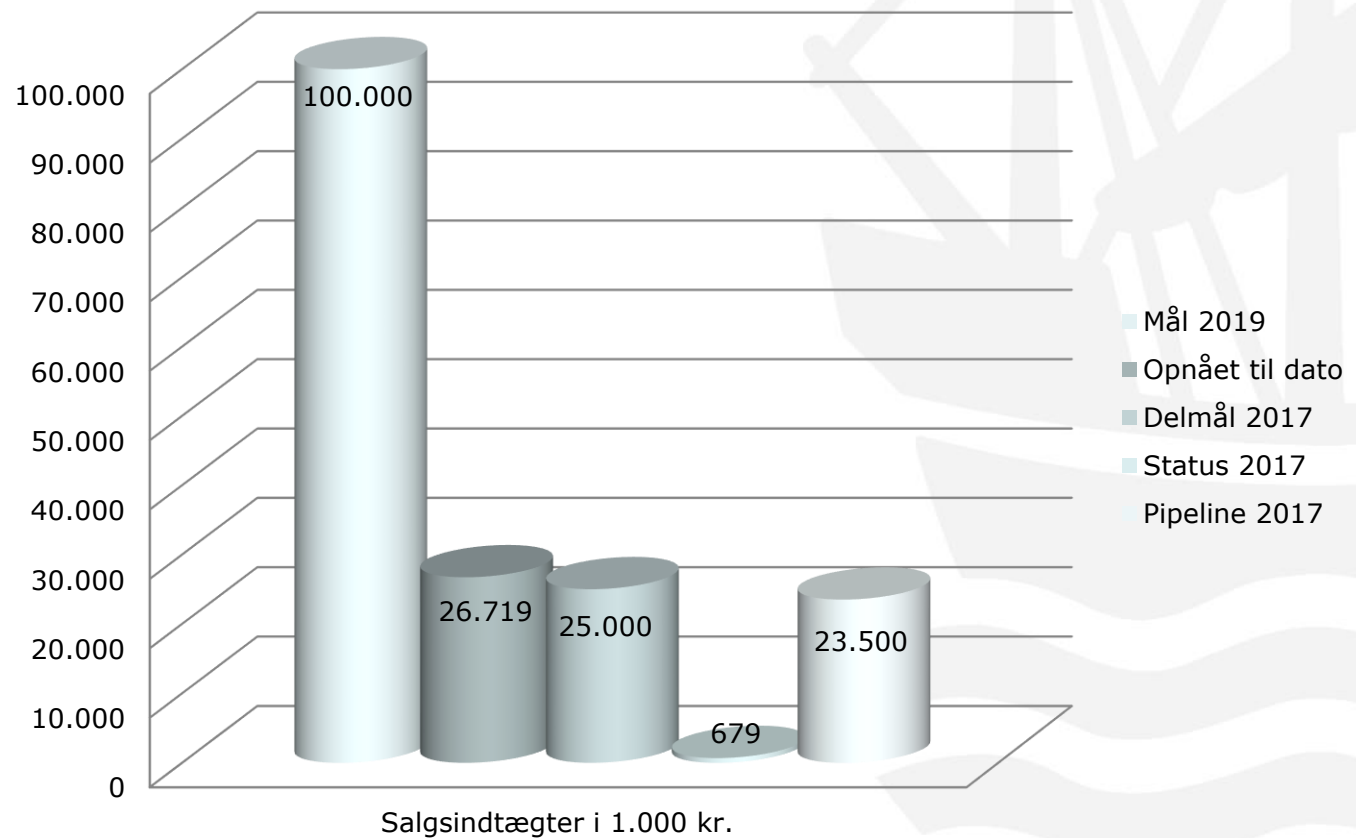
# Arealoptimering & byudvikling

---

- Tilbyde de *rigtige* m<sup>2</sup> til det *rigtige* brug
- Måltal over en 4-årig periode:
  - Reducere bygningsmassen med 40.000 m<sup>2</sup>
  - Salgsindtægter på 100 mio.
  - Driftsbesparelser på 14 mio. årligt
- Fokus på byudvikling i forbindelse med salg

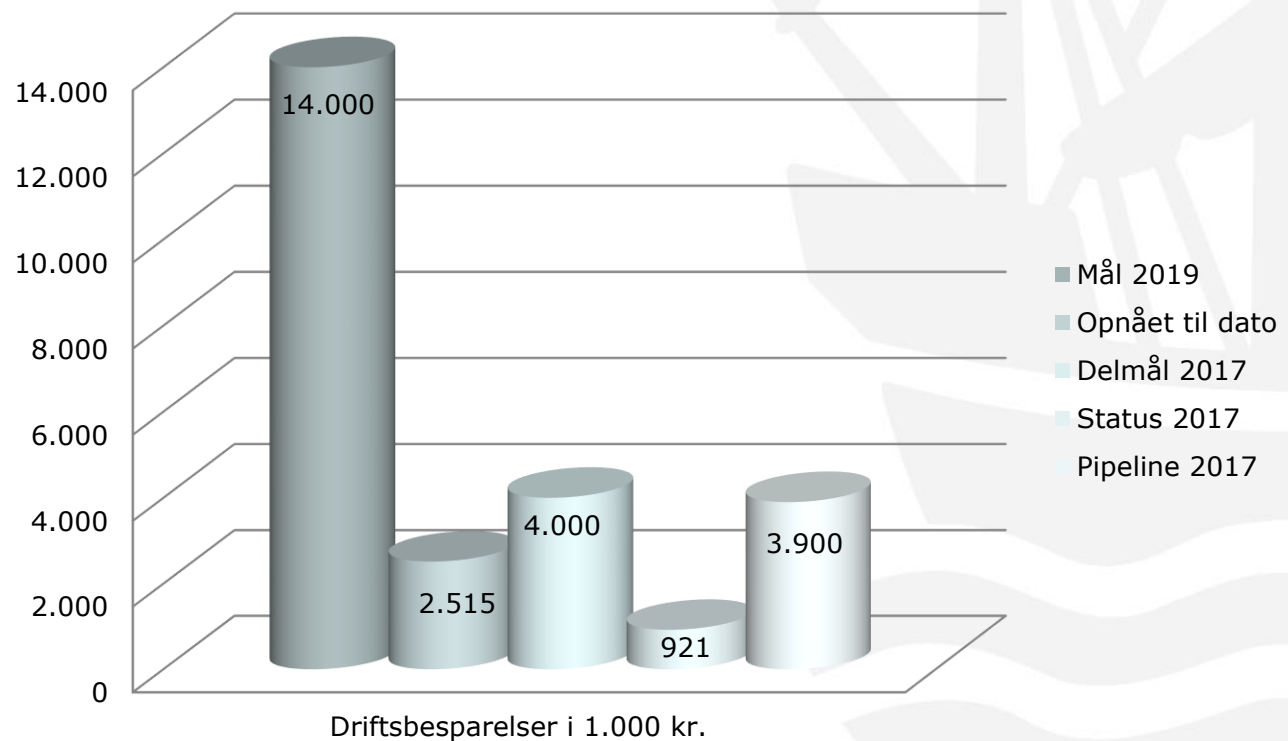
# Arealoptimering – status 2017

## Salgsintægter i 1.000 kr.



# Arealoptimering – status 2017

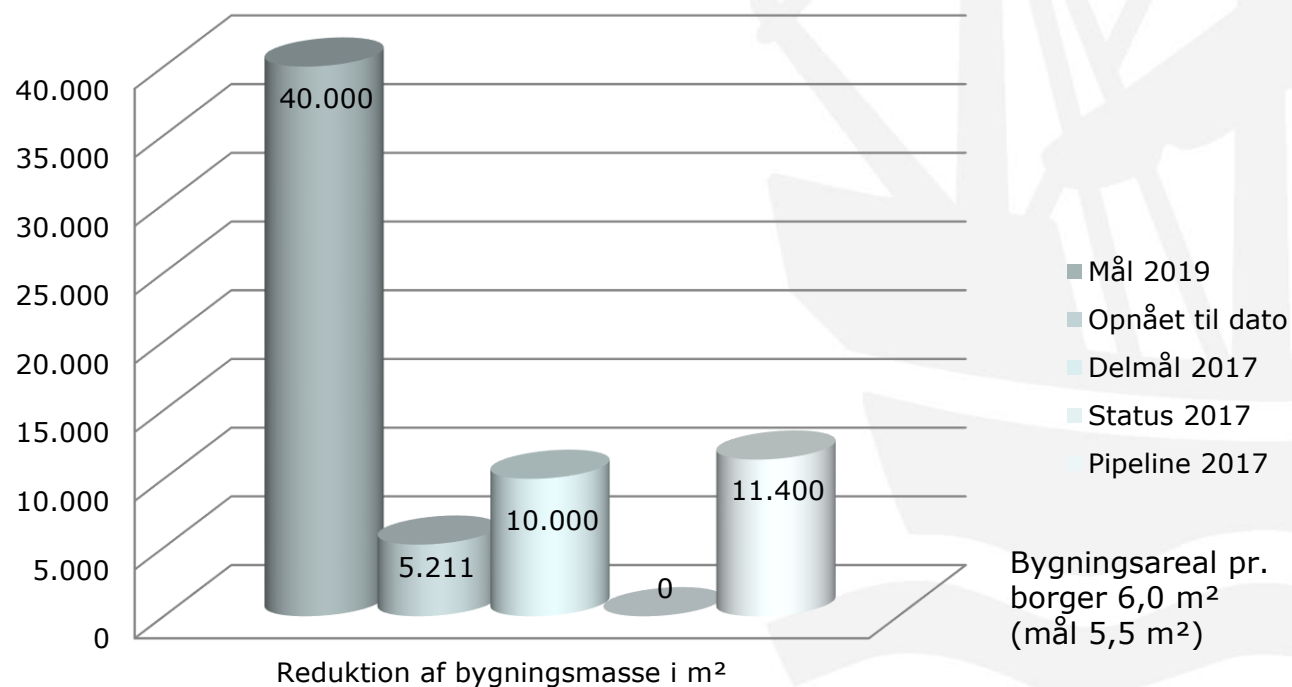
## Driftsbesparelser i 1.000 kr.





# Arealoptimering – status 2017

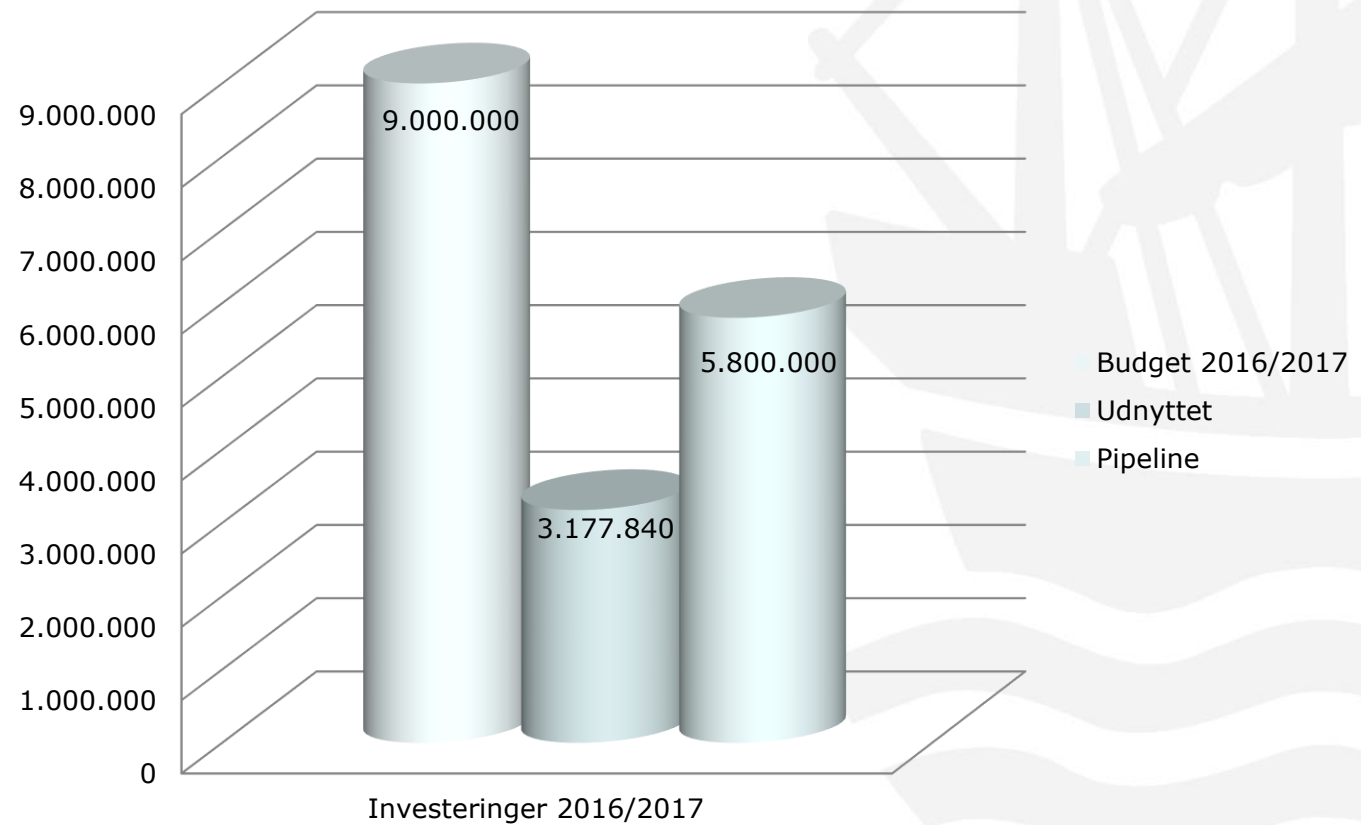
## Reduktion af bygningsmasse i m<sup>2</sup>.





## Arealoptimering – status 2017

### Investeringer 2016/2017





# Boligudvikling Espergærde



Boligudvikling på  
nordkysten





**Erhvervsudvikling**



# Multifunktionel anvendelse

---

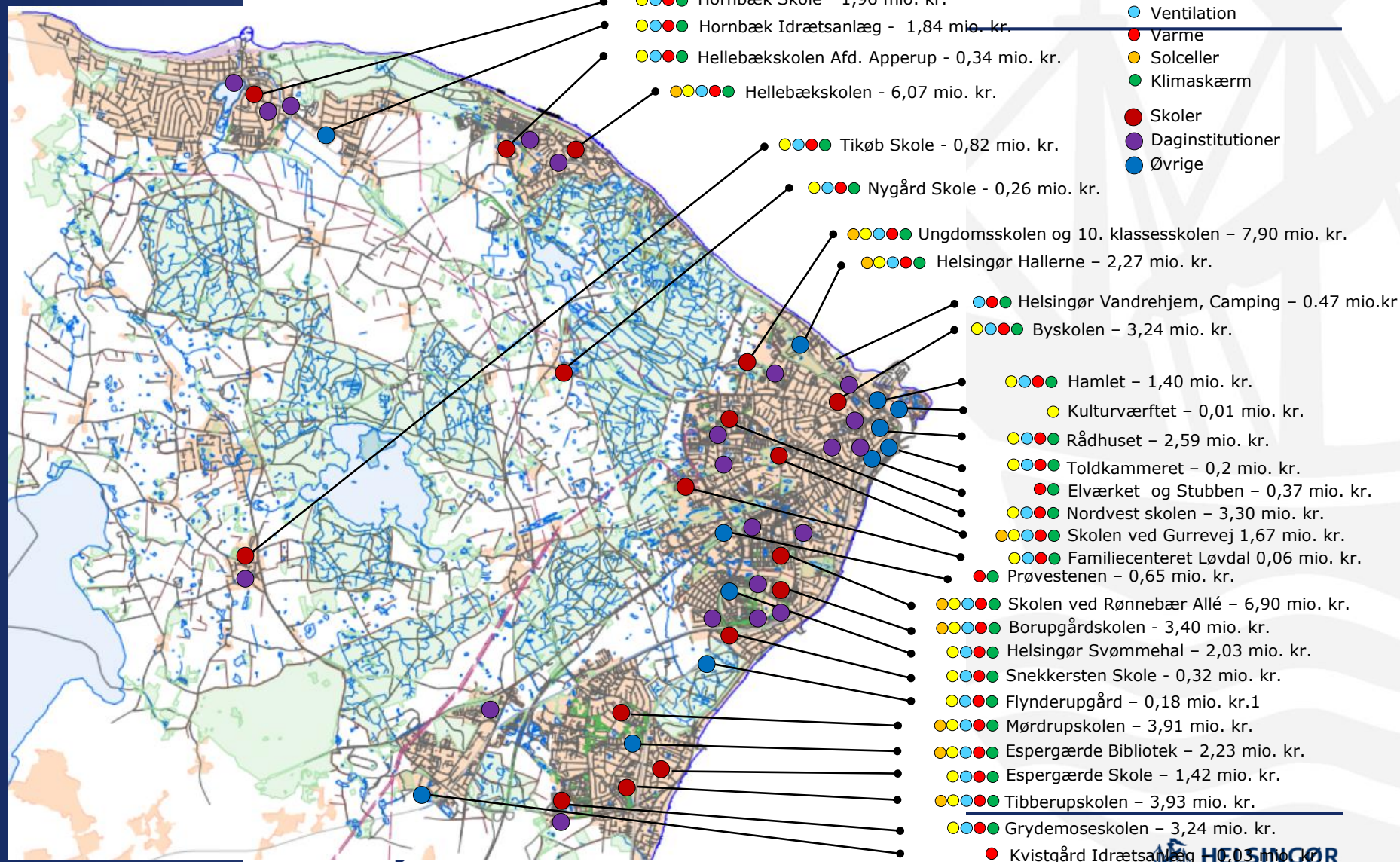
- Multifunktionel anvendelse af kommunale bygninger. Kommunale bygninger skal anvendes 24x7.
  - Bedre og flere tilbud til kommunens borgere
  - Mere for færre ressourcer
- Aktivitetsbaserede arbejdspladser i administrationen ved renoveringer
- Idrætsby i stedet for idrætshal
  - I dagtimerne understøtte gymnasiets undervisning i idræt og biologi (bl.a. testcenter).
  - I eftermiddags- og aftentimer samt i weekender give idrætstilbud til kommunens borgere



# Digitalisering

- Understøtte kernerdrift og styrke styringen
  - Data som styringsredskab
  - Elektroniske vedligeholdelsesplaner
  - Et samlet system i stedet for mange forskellige styringsredskaber
- Gøre det lettere for brugere og borgere
  - Åbne bygninger op for ikke-organiserede brugere (nyt lokalebookningssystem)
  - QR-koder i alle rum til at sende "fejlmeddelelser" eller ønsker om reparationer/service.





# En case – Skolen i Bymidten

---

- Skolen udbygges med et helt nyt udskolingsmiljø og eksisterende bygninger moderniseres, bortset fra to bygninger fra 1970erne rives ned grundet dårligt indeklima (problemer med PCB).
- Kommunens musikskole samles på matriklen og der er en række fælles funktioner som både anvendes af skole og musikskole. Endvidere udbygges skolens idrætsfaciliteter og disse lokaler kan uden for skoletiden anvendes af sportsforeninger.
- Efter nybygning af Skolen i Bymidten kan nuværende Musikskole og Skolen ved Kongevejen indgå i et større byudviklingsprojekt centralt i Helsingør.
- SFO tilbud samles på skolen og på den baggrund kan der fraflyttes fire mindre lokationer, som kan frasælges.



# Fokus på kerneopgaven

---

- Centralisering af funktioner, til enheder hvor ejendomsopgaven er en kerneopgave
- Professionalisering af ledelse – faglig ledelse i fokus
- Aktiv anvendelse af udbud og contract management til at udvikle funktionen
- ***Professionel byggherre  
og dokumenteret driftsherre***

