

# **Analyse af kommunernes vedligeholdelseefterslæb**

Analyserapport nr. 1.

April 2009

**Indholdsfortegnelse:**

Indledning	side 1
Formål	side 1
Fremgangsmåde	side 2
Afgrænsning og usikkerhed	side 3
Kommunernes vedligeholdelsesbudgetter	side 4
Kommunernes vedligeholdelsesbehov	side 5
Det kommunale vedligeholdelsefterslæb	side 6
Sektoranalyse	
Skoler	side 7
Daginstitutioner	side 8
Plejehjem	side 9
Administrationsbygninger	side 10
Kultur & fritid	side 11
Teknik	side 12
Øvrige	side 13
Konklusion	side 14

**Indledning**

I denne rapport vises resultaterne af analysen vedrørende vedligeholdelsefterslæbet på de kommunale bygninger.

Analysen er den første af i alt fire analyser vedrørende kommunernes investeringsplaner, som COWI har udarbejdet for KL.

Analysen er gennemført som en spørgeskemaundersøgelse, rundsendt til en række kommunerne fordelt på Sjælland, Fyn og Jylland og på både by- og land kommuner.

Spørgeskemaet blev sendt ud d. 9. februar 2009 med svarfrist d. 27. februar 2009.

**Formål**

For at sikre værdien af de kommunale aktiver er det af stor betydning, at vedligeholdelsesstandarderne af de kommunale ejendomme opretholdes. Det er således afgørende, at der afsættes tilstrækkelige midler til vedligehold.

Hvis der derimod ikke sættes ind i tide vil vedligeholdelsefterslæbet stige, antallet af følgeskader vokse, værdien af bygningsmassen falde og utilfredsheden blandt brugerne af de kommunale faciliteter vokse.

Formålet med nærværende analysen er således at give et billede af behovet for vedligehold inden for de kommunale sektorer og samtidig sandsynliggøre størrelsen af efterslæbet, der kan forventes inden for de kommende år.



**Afgrænsning og usikkerhed**

Som nævnt indledningsvis er analysen afgrænset til at omhandle vedligeholdelseefterslæbet på klimaskærmen (bygningernes tage, vinduer og facader ect.), hvorfor analysen ikke beskæftiger sig med vedligeholdelse af indvendige overflader (døre, gulve, sanitet ect.), samt terræn (veje, stier, beplantning, legepladser etc.). Analysen tager ikke højde for om bygningernes indretning og funktionalitet er hensigtsmæssig i forhold til anvendelsen.

Der tages forbehold for, at de adspurgte kommuner kan have egen datastruktur, som kan afvige fra opgørelsen på de nævnte områder.

Analysen baserer sig kun på budgetter for 2009 og har således ikke taget højde for, at der vil ske en udvikling i budgetterne i undersøgelsesperioden.

Det skal bemærkes, at vedligeholdelsesbehovet er opgjort som et ”øjebliksbillede”, hvilket vil sige, at der ikke er indregnet omkostninger til udbedring af følgeskader, der indtræder som en konsekvens af utilstrækkelige midler til vedligehold.

Arealopgørelsen rummer en mindre usikkerhedsfaktor, idet der i analysen er spurgt til kommunernes bygningsdriftsareal, men i praksis tages der som oftest udgangspunkt i BBR-data.

Alle de adspurgte kommuner anvender et IT-baseret system til systematisering af den planlagte vedligeholdelse på de kommunale bygninger. Der er derfor en sandsynlighed for at netop disse kommuner har bedre forudsætninger for at håndtere bygningsvedligeholdelsen. Det kan derfor ikke udelukkes, at disse kommuners ejendomme kan være i bedre stand end kommuner, der ikke foretager systematisk vedligeholdelse.

### Kommunernes vedligeholdelsesarealer og -budgetter

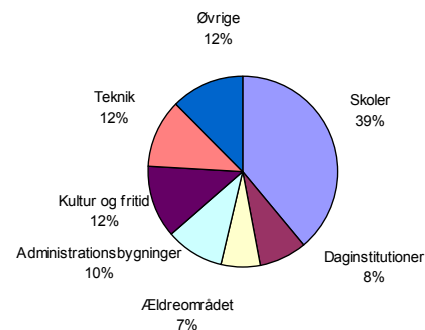
Kommunernes samlede bygningsareal er ca. **30,8 mio. m<sup>2</sup>**. Folkeskolernes areal udgør **ca. 39 %** af det samlede kommunale bygningsareal efterfulgt af øvrige bygninger med **12 %**, samt **10 %** for hhv. og administrationsbygninger.

Tilnærmelsesvis samme fordeling genfindes, når der ses på vedligeholdelsesbudgetterne opdelt på anvendelses kategorier. Her udgør den største andel ligeledes af **skolerne** med et budget på i alt ca. **1,1 mia. kr.**, hvilket svarer til **39 %** af det samlede budget til vedligeholdelse i kommunerne. Herefter kommer administrationsbygninger på 14 % samt Kultur&fritid og daginstitutioner begge på 12 %.

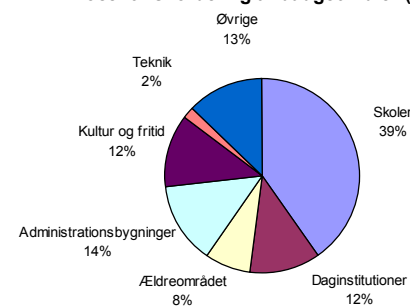
Budgetniveau 2009 fordeler sig således med ca. **1,1 mia. kr.** til folkeskolerne efterfulgt af ca. 369 mio. kr. til administrationsbygninger (rådhus ect.). For øvrige bygninger ligger budgettet på 348 mio. kr., "Kultur & fritid" ca. 334 mio. kr. og daginstitutioner ca. 316 mio. kr. Plejehjem og teknik har budgetter på hhv. ca. 206 mio. kr. og 51 mio. kr.

Sammenlignes nøgletallet for anvendelseskategoriernes budgetter, ligger budgettet for daginstitutioner højest med **127 kr./m<sup>2</sup>** efterfulgt af administrationsbygninger og plejehjem på hhv. 118 kr./m<sup>2</sup> og 102 kr./m<sup>2</sup>. Folkeskoler, øvrige bygninger og bygninger under "Kultur & fritid" har et budget på hhv. 92 kr./m<sup>2</sup> og 91 kr./m<sup>2</sup>. Budgettet til vedligeholdelse af teknik ligger lavest med 14 kr./m<sup>2</sup>. Det lave niveau for teknikområdet skyldes bl.a. bygninger inden for dette område kun omfatter materielgårde og lignende, som ikke kræver samme vedligeholdelsesniveau som resten af den kommunale bygningsmasse.

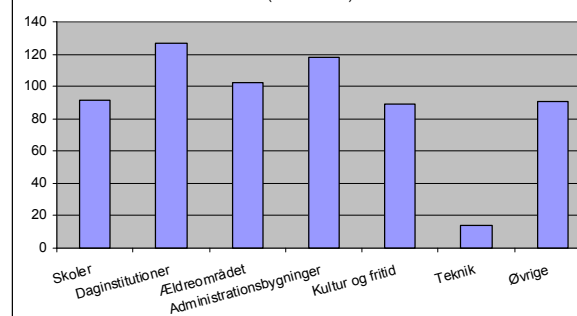
Areal på anvendelseskategorier



Procentvis fordeling af budgetmidler (2009)



Budgetniveau i kr./m<sup>2</sup>  
(2009-2012)



### Kommunernes vedligeholdelsesbehov

Resultatet af analysen viser, at det samlede registrerede vedligeholdelsesbehov i 2009 er på ca. **7,5 mia. kr.**, hvilket er ca. **4,8 mia. kr.** mere end budget for 2009 på ca. **2,7 mia. kr.**

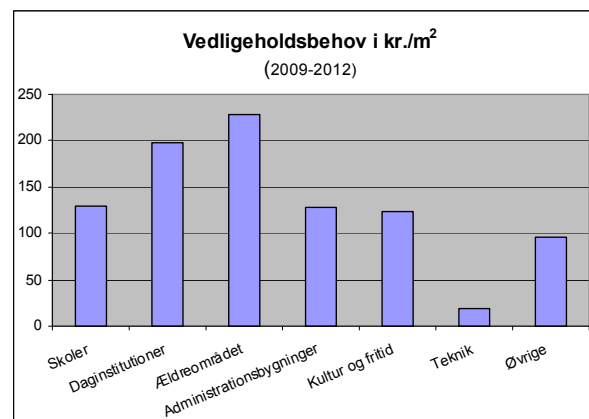
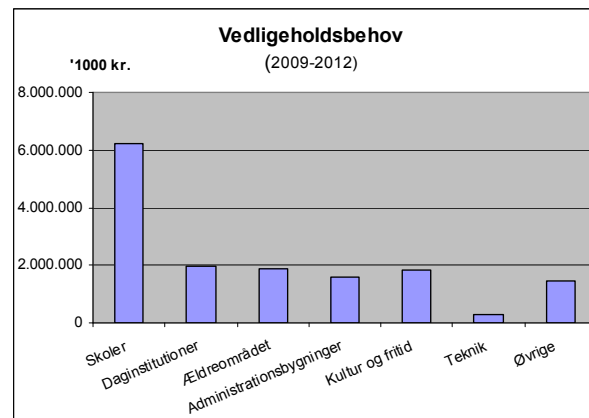
Kigger man på udviklingen over den 4-årige periode, ses det, at der i perioden 2009-2012 er et samlet vedligeholdelsesbehov på i alt ca. **15,3 mia. kr.**, mens budgetterne, forudsat at budgettet for 2009 fastholdes i årene 2010 - 2012, for denne periode kun beløber sig til ca. **10,9 mia. kr.**. Samlet set efterlader dette et efterslæb i 2012 på ca. **4,4 mia. kr.** Dette skyldes et akkumuleret efterslæb, som kommunerne vil skubbe foran sig så længe budgetterne ikke svarer til behovet.

Nøgletal, vist på grafen til højre, viser at folkeskolen skiller sig ud med en enhedspris for vedligeholdelsesbehovet der er ca. 4 gange så stor alle andre anvendelseskategorier, der ligger på tilnærmelsesvis samme niveau.

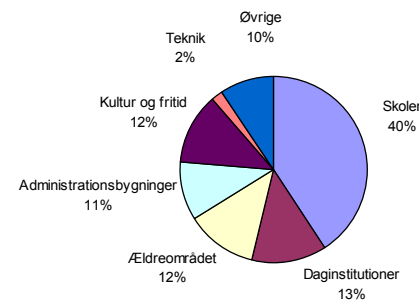
Den nederste graf som viser fordelingen af vedligeholdelsesbehovet på kategorier markerer ligeledes, at det er skoleområdet, som har det suverænt største vedligeholdelsesbehov med **41 %** af landets samlede behov.

Generelt viser opgørelsen af udviklingen i vedligeholdelsesbehovet på de kommunale ejendomme et fald inden for samtlige sektorer frem mod 2012. Dette kan dels være et udtryk for, at der rent faktisk forventes at blive afsat ekstra midler de kommende år til nedbringelse af efterslæbet. Dels at behovet endnu ikke er fuldstændig opgjort i årene efter 2009.

Da behovet for akut vedligehold som udgangspunkt, ikke er medtaget i analysen, skal dette tillægges det opgjorte behov, hvorfor det aktuelle behov må forventes at overstige analyseresultaterne.



### Vedligeholdelsesbehov på anvendelseskategorier



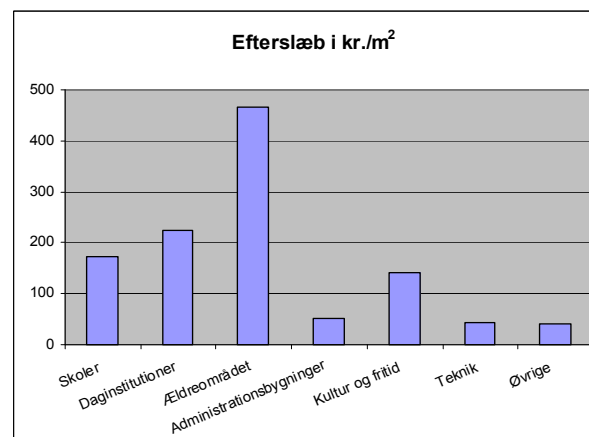
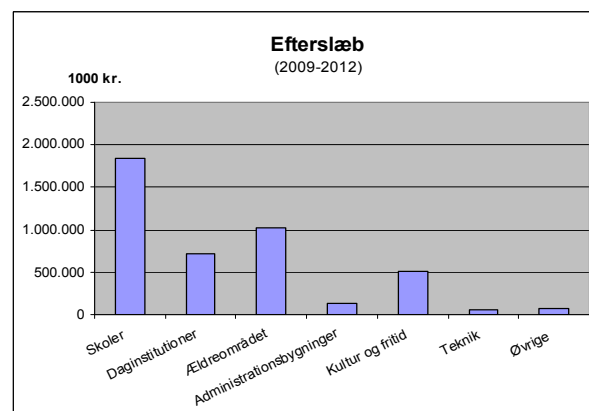
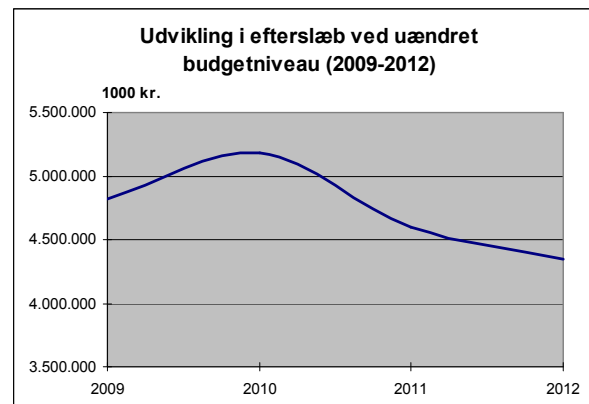
### Kommunernes efterslæb

Figuren til højre viser hvordan kommunernes vedligeholdelsefterslæb fordeler sig over de næste 4 år, hvis budgetniveau for 2009 opretholdes. Det ses således, at efterslæbet i 2009 på i alt ca. **4,8 mia. kr.** vil være reduceret til knap **4,4 mia. kr. i 2012.**

Set i forhold til tidligere undersøgelser synes der således at være sket en ændring i forhold til de sidste års stigende tendens inden for bygningsvedligehold. Dette kan dels skyldes, at der i højere grad gennemføres forebyggende vedligeholdelse, dvs. at vedligehold foretages inden der opstår fordyrende følgeskader. Forklaringen kan ligeledes være, at der de seneste år er afsat en række puljer til opretning af kommunernes faciliteter. Puljerne ligger ud over de kommunale budgetter til vedligehold.

Årsagen til, at der er opbygget et efterslæb i denne periode bundes i, at kommunerne generelt har skubbet et efterslæb foran sig. Det kan således tyde på, at de sidste års øgede fokus på at nedbringe det kommunale vedligeholdelsefterslæb, har betydet, at budgetterne som helhed er blevet hævet og dermed lader det til at stigningen i efterslæbet nu bremses.

Der er dog stadig behov for ekstra midler til nedbringelse af det dyre efterslæb. Nederst til højre ses af grafen, at efterslæbet inden for hhv. plejehjem, skoler og daginstitutioner er særlig dyre områder at nedbringe. I denne sammenhæng skal det dog bemærkes, at trods grafen indikerer plejehjem som det område med de største enhedsomkostninger, vil det ikke have betydning i fremtiden. Dette skyldes en ændret model for botilbud til ældre, som i fremtiden vil betyde, at dette område ikke vil belaste de kommunale vedligeholdelsesmidler.



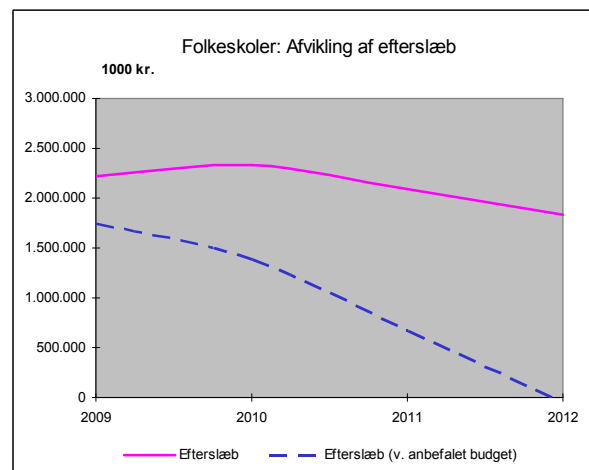
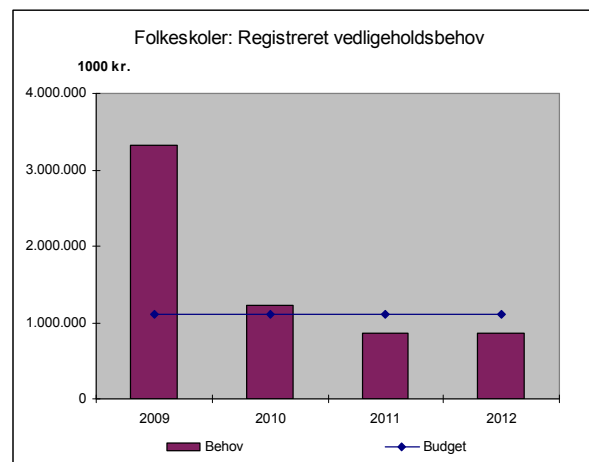
### Folkeskoler

På folkeskolerne er der et meget stort vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **3,3 mia. kr.** Herefter forventes behovet at falde frem til 2012. Dette vil dog kun ske hvis det efterslæb kommunerne de sidste mange år har skubbet foran sig, ligeledes nedbringes.

Efterslæbet forventes jf. grafen til højre gradvist at falde til et niveau på ca. **1,8 mia. kr.** i 2012. I denne opgørelse er øgede udgifter til udbedring af følgeskader eller til udskiftning af bygningsdele ikke medregnet.

Det ser således ud til, at det er lykkedes at knække kurven på det efterslæb som ellers har været stigende i de sidste mange år. Fastholdes det nuværende budgetniveau, vil en fuldstændig nedbringelse af efterslæbet dog stadig have lange udsigter.

Skal efterslæbet på skoleområdet afvikles over de kommende 4 år, bør budgettet hæves med **ca. 475 mio. kr.** fra ca. 1,1 mio. kr. til ca. 1,6 mia. kr. om året.



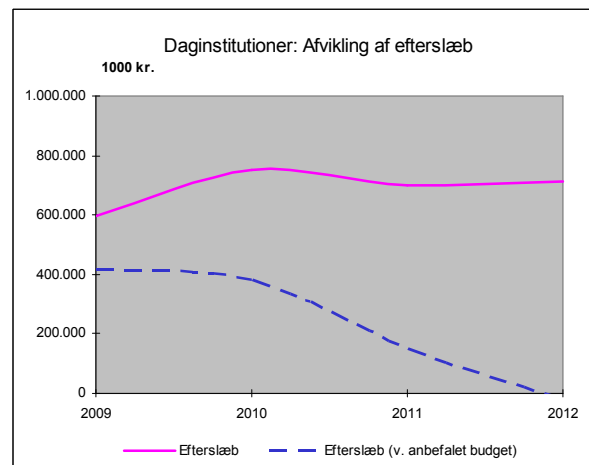
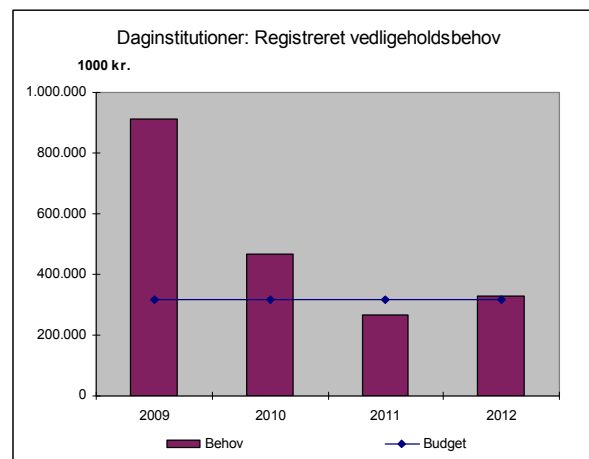


### Daginstitutioner

På daginstitutionsovrådet er der et vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **914 mio. kr.** Herefter forventes behovet at falde væsentligt frem mod 2012. Budgettet ville således overstige behovet i 2011, såfremt der ikke var akkumuleret et efterslæb.

Det akkumulerede efterslæb vil jf. grafen til højre stige fra **598 mio. kr.** i 2009 til et niveau på ca. **713 mio. kr.** i 2012.

Skal efterslæbet på daginstitutionerne derimod afvikles over de kommende 4 år, bør budgettet hæves med ca. **184 mio. kr.** fra ca. 316 mio. kr. til ca. 500 mio. kr. om året

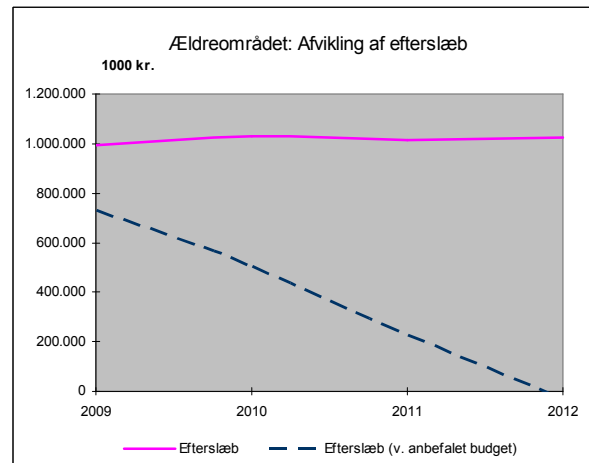
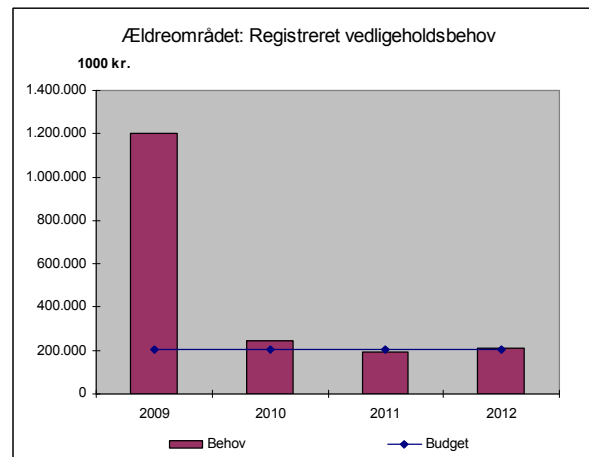


### Ældreområdet

På ældreområdet er der et meget stort vedligeholdelsesbehov i 2009 på **ca. 1,2 mia. kr.** Herefter forventes behovet at falde markant i årene frem mod 2012. Dette kan bl.a. skyldes at området er ved at gennemgå en lang række strukturelle ændringer som bl.a. betyder at mange plejehjem vil overgå til den almene sektor. Denne ændring vil medføre, at vedligeholdelsen i fremtiden ikke vil belaste de kommunale budgetter på samme måde som nu.

Det ses jf. grafen til højre, at efterslæbet på ældreområdet ligeledes vil stabilisere sig med kun en lille stigning frem til et niveau på ca. **1 mia. kr.** i 2012.

Skal efterslæbet på ældreområdet derimod afvikles over de kommende 4 år, bør budgettet hæves med ca. **263 mio. kr.** fra ca. 206 mio. kr. til ca. 470 mio. kr. om året.



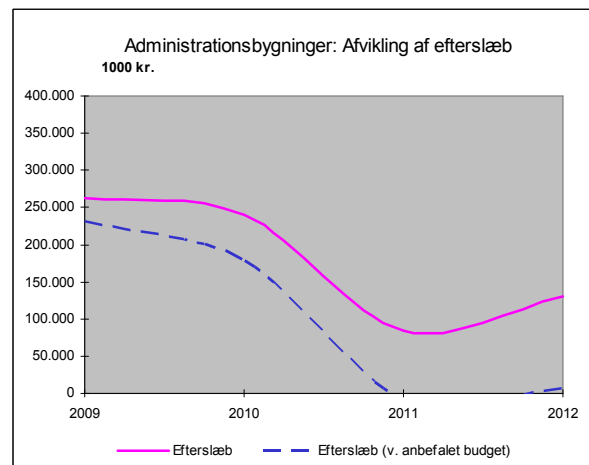
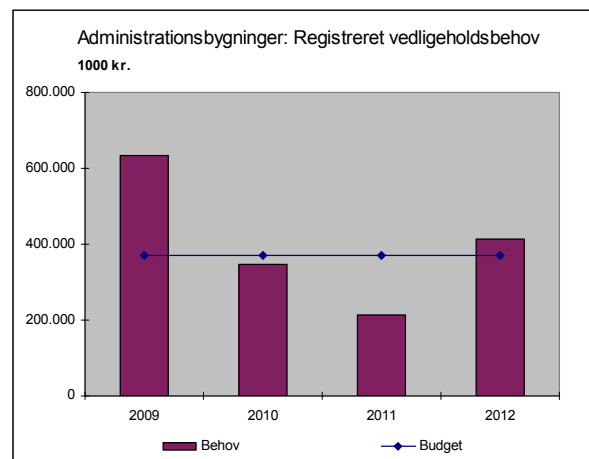
### Administrationsbygninger

På administrationsbygninger er der et vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **632 mio. kr.** Herefter forventes behovet at falde frem til 2012.

Fastholdes budgetniveauet for 2009 vil efterslæbet jf. grafen til højre falde betydeligt efter 2010 til ca. **130 mio. kr.** i 2012. Dette kan hænge sammen med, at der som en konsekvens af Opgave og Strukturreformen, i mange kommuner er foretaget en sammenlægning af den kommunale administration, hvilket har udmøntet sig i mange om- eller nybygninger inden for administrationsområdet.

Årsagen til at grafen viser en mindre stigning frem mod 2012 må bl.a. ses som udtryk for en prioritering af midler til vedligeholdelse. Der synes således at være områder der prioriteres højere de næste par år.

Det mindre efterslæb som stadig findes på administrationsområdet kan afvikles over en 4-årig periode hvis budgettet hæves med ca. **31 mio. kr.** fra ca. 369 mio. kr. til ca. 400 mio. kr. om året



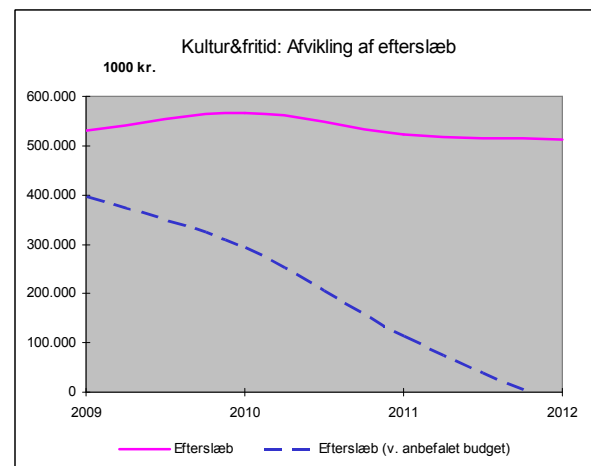
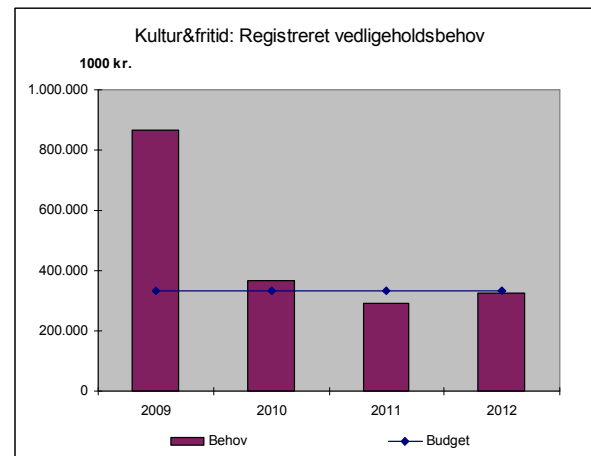
### Kultur & fritid

På bygninger under ”Kultur & fritid” er der et vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **865 mio. kr.**. Herefter forventes behovet at falde noget frem til 2012.

Fastholdes budgetniveauet for 2009 vil dette medføre, at efterslæbet jf. grafen til højre, vil falde en smule og dermed nå et niveau i 2012 på ca. **511 mio. kr.**

Det bemærkes, at området dækker bygninger inden for både idræts- og kulturområdet. Der kan således være store udsving i bygningernes stand inden for denne kategori. Eksempelvis melder flere af de deltagende kommuner om nedslidte idrætsfaciliteter, der forventes renoveret inden for de kommende år. Ekstrabudgetter til denne opretning, er medtaget i det omfang de var kendt på analysetidspunktet.

Er det målet helt at nedbringe efterslæbet inden for ”Kultur & fritid” over de kommende 4.år, skal budgettet hæves med ca. **136 mio. kr.** fra ca. 334 mio. kr. til ca. 470 mio. kr.

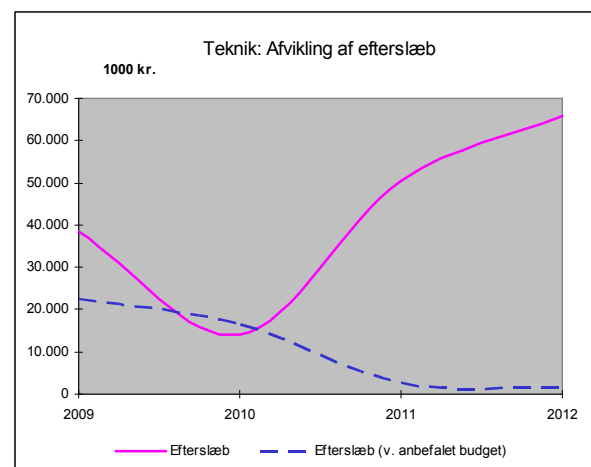
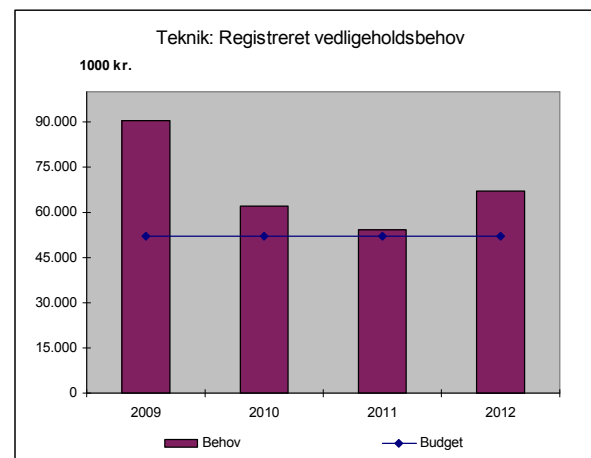


### Teknik (ekskl. takstfinansierede områder)

På teknikområdet, som omfatter materielgårde og lign. bygninger, er der et vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **90 mio. kr.** Herefter forventes behovet at have et mindre fald frem til 2012.

Fastholdes budgetniveauet for 2009 vil efterslæbet jf. grafen til højre først falde en smule og derefter fra 2010 stige så det når et niveau på ca. **65 mio. kr.** i 2012.

Skal dette efterslæb afvikles over de kommende 4 år, skal budgettet hæves med ca. **16 mio. kr.** fra ca. 52 mio. kr. til ca. 68 mio. kr. om året

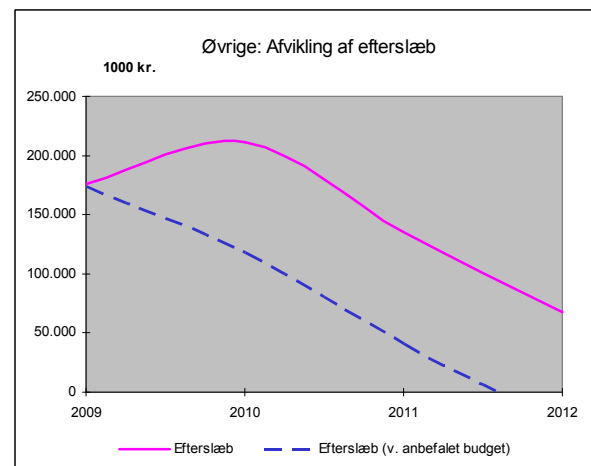
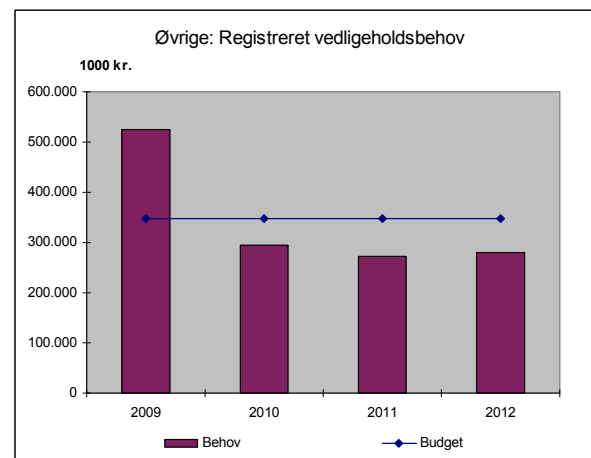


### Øvrige

Inden for området ”Øvrige”, som bl.a. omfatter kollegier, feriekolonier og anden beboelse, findes et vedligeholdelsesbehov i 2009 på ca. **524 mio. kr.**. Herefter forventes behovet at falde frem til 2012.

Fastholdes budget-niveau for 2009 vil efterslæbet jf. grafen til højre først stige en og derefter fra 2010 flade så det når et niveau på ca. **67 mio. kr.** i 2012.

Er det derimod målet at afvikle dette efterslæb over de kommende 4 år, bør budgettet hæves med ca. **2 mio. kr.** fra ca. 348 mio. kr. til ca. 350 mio. kr. om året.



### Konklusion

På grundlag af nærværende analyse som bygger på besvarelser fra 15 kommuner, kan det således konkluderes at stigningen i vedligeholdelses-efterslæbet på de kommunale ejendomme i Danmark synes at være bremset op.

Derimod synes der ikke at være udsigt til at der vil ske nogen nævneværdig nedbringelse af efterslæbet hvis de kommunale vedligeholdelsesbudgetter holdes på 2009-niveau. Efterslæbet forventes således stadig at have et niveau på ca. **4,4 mia. kr.** i 2012, hvilket kun svarer til en reduktion på ca. **10 %**.

Alle tal indikerer samtidig, at det er skoleområdet, der er hårdest trængt, med et forventet vedligeholdelsesefterslæb i 2009 på ca. **3,3 mia. kr.** og et vedligeholdelsesbehov der er ca. 4 gange så højt som undersøgelsens andre kategorier.

Generelt synes undersøgelsen at tegne et billede af en udvikling mod en mere systematisk tilgang til bygningsvedligeholdelse. Samtlige kommuner i analysen har tilkendegivet at de anvender et it-system til vedligeholdelsesplanlægning, og der bliver løbende foretaget en registrering af det aktuelle vedligeholdelsesbehov. Dette forventes dog ikke at repræsentere alle landets kommuner.

Endelige skal det pointeres, at analyseresultatet er udtryk for et øjeblikbillede. Der er således ikke indregnet en forværringsfaktor til de udgifter, der må forventes at pågå til udbedring af følgeskader, der opstår som konsekvens af mangelfuld og udskudt vedligeholdelse.

