



Sagsnr.	82.25.00-P20-1-14	Cpr. Nr.	
Dato	21-5-2015	Navn	
Sagsbehandler	Bent Hummellose		

Arealoptimeringsprojektet: Konklusioner, anbefalinger og potentialer

Dette notat samler arealoptimeringsprojektets konklusioner, anbefalinger og potentialer.

Analyse af Næstved Kommunes bygningsmasse

Arealoptimeringsprojektet har kortlagt kommunens bygningsmasse og den tilhørende økonomi. Resultaterne af analysearbejdet fremgår af rapporten: "Arealoptimering. Analyse af Næstved Kommunes bygningsmasse".

De årlige omkostninger til drift og vedligehold af bygningsmassen er på ca. 200 mio. kr., fordelt med ca. 145 mio. kr. til indvendig drift og vedligehold, ca. 42 mio. kr. til udvendig drift og vedligehold, samt knap 11 mio. kr. til leje af bygninger af tredjepart. Børne- og Skoleudvalgets står for næsten halvdelen (49%) af budgettet til indvendig drift og vedligehold.

Kan vi være på mindre plads?

Næstved Kommune har løbende justeret bygningsmassen efterhånden som behovet har ændret sig. Vi har praktisk talt ingen bygninger der står tomme, men der er dog relativ god plads på mange af kommunens skoler, på en række daginstitutioner og i enkelte administrationsbygninger.

Eleverne på kommunens skoler har i snit 20 m² bygning pr. elev (inkl. klubareal og gymnastiksale, men ekskl. halareal). Nøgletallet spænder fra 12-36 m²/elev. Til sammenligning har en moderne tresporet skole ca. 12 m² pr. elev. Ud fra et forsigtigt skøn, så vil skolernes bygningsmasse kunne reduceres med 18.000 m² (10%). Dette vil give en reduktion på ca. 6 mio. kr. til drift og vedligeholdelse.

Børnene i kommunens daginstitutioner har i snit 9,3 m² bygning/barn (beregnet ud fra daginstitutionernes max normering). Nøgletallet spænder fra 5-16 m²/barn. Med de igangværende tiltag om sammenlægning og lukning af 4 daginstitutioner, vil det gennemsnitlige nøgletal reduceres til ca. 8,8 m²/barn (max normering). Arealoptimeringsprojektet vurderer, at der ville kunne gennemføres yderligere reduktion af daginstitutionernes bygningsareal med ca. 2600 m². Dette vil give en reduktion på ca. 2 mio. kr. til drift og vedligeholdelse.

Medarbejderne i kommunens administrative bygninger har i snit 28 m² bygning pr. medarbejder. Tallet spænder fra ca. 13-69 m²/medarbejder. Der er særlig god plads i Jernbanegade 12 – og pt. er der sat en proces i gang for at udnytte Jernbanegade 12 bedre. På sigt vil det være muligt at flytte medarbejderne i Jernbanegade 12, Farimagsvej 65 eller Teatergade 8 til Rådmandshaven – og dermed spare 0,4-0,9 mio.kr./år i bygningsdrift.

På de sociale institutioner er der mellem 30-140 m² pr. bruger. Sammenlignet med de personalemæssige ressourcer, så er udgifterne til bygningsdrift på området små, men måske vil der alligevel kunne opnås en effektiviseringsgevinst ved en mere hensigtsmæssig indretning og placering af institutionerne.



Fra leje til eje

Næstved Kommune lejer lokaler af tredjepart for 10,6 mio. kr. pr. år. I længden vil det være en fordel, hvis nogle af disse lejemål blev opsagt og de pågældende institutioner flyttede ind i kommunale bygninger. Potentialet på dette område er skønsmæssigt 2 mio. kr., men kan blive til mere med tiden.

Udlejning – justering af husleje

Næstved Kommune lejer bygninger ud til uddannelsesinstitutioner, foreninger, privatpersoner og mindre virksomheder. Arealoptimeringsprojektet vurderer, at der ved justering af huslejerne kan opnås en merindtægt på ca. 2-300.000 kr. pr. år.

Anvende bygninger til flere formål

I dag har de fleste af kommunens bygninger kun ét formål, fx administration, skole eller daginstitution. Dermed står bygningerne ofte tomme efter arbejdstids ophør. Skolerne er undtagelsen, da en del af deres lokaler benyttes af foreninger om aftenen. Arealoptimeringsprojektet vurderer, at flere bygninger kunne anvendes til mere end ét formål, og dermed være med til at skabe i liv i lokalområderne.

Bedre styring af de kommunale bygninger

Administrationen arbejder på at etablere et Ejendomsforum, der skal styrke koordineringen omkring køb, salg og leje af ejendomme. Arealoptimeringsprojektet vurderer, at der er et yderligere potentiale ved centralisering af bygningsdriften.

Foreningernes behov og muligheder for yderligere lokaler

Arealoptimeringsprojektet har gennemført spørgeskemaundersøgelser blandt de frivillige sociale foreninger og blandt de folkeoplysende og almennyttige foreninger for at afdække behovet – og til dels mulighederne – for yderligere lokaler til foreningerne. Resultaterne af analysearbejdet fremgår af rapporten: "Arealoptimering. Foreningernes behov og muligheder for lokaler". De to spørgeskemaundersøgelser er dokumenteret i hver sin bilagsrapport.

Der er registeret knap 700 foreninger i Næstved Kommune. Kommunen støtter foreningerne med ca. 40 mio. kr. årligt til lokaler. De fleste af midlerne går til driftstilskud til de selvejende haller og til lokaletilskud til de folkeoplysende foreninger. I alt stilles mere end 350 lokaler til rådighed på kommunens skoler, i kommunale og selvejende haller og i kommunens 8 kultur- og fritidsbygninger. Endvidere får 70 foreninger tilskud til at drive deres egne foreningslokaler, fx spejderhytter og klubhuse.

Lokalebehov blandt de frivillige sociale foreninger

Samlet set peger undersøgelsen på, at de frivillige sociale foreninger har behov for yderligere adgang til handicapvenlige lokaler tæt på offentlig transport, med mulighed for at brygge kaffe og te, samt benytte pc og projektor. Endvidere har flere af foreningerne behov for plads til opbevaring.

Lokalebehovet blandt de folkeoplysende og almennyttige foreninger

Spørgeskemaundersøgelsen blandt de folkeoplysende og almennyttige foreninger viser meget positivt, at størstedelen af foreningerne (82%) er meget tilfredse eller tilfredse med muligheden for at anvende lokaler i foreningens lokalområde. Kun 7% angiver at være utilfreds/meget utilfreds.

Rent geografisk er foreningerne lige tilfredse – eller utilfredse - om de primært bruger lokaler i Næstved by eller i nogle af de mindre byer i kommunen. Der er altså ikke en generel forskel mellem land og by.



Ca. 70 af de folkeoplysende og almennyttige foreninger bakker op om ønsket om et centralt placeret "Foreningernes Hus" i Næstved. Andre påpeger vigtigheden af foreningslokaler i landområderne.

Samlet set får de folkeoplysende og almennyttige foreningerne dækket deres behov for lokaler. Nye foreninger har det dog lidt sværere end gamle foreninger.

Mulighed for at låne andre foreningers lokaler

Halvdelen af foreningerne med eget hus/lokale har svaret, at de er villige til at låne deres hus/lokale ud til andre foreninger. Det er meget positivt – og en god mulighed for at få udnyttet lokalerne bedre.

Nogle af de foreninger der får tilskud til eget hus, benytter det kun én gang om ugen – og har dermed "ledig kapacitet" resten af ugen.

Oversigt over anbefalinger og potentialer

Arealoptimering vil kunne reducere de årlige udgifter til drift og vedligehold af bygninger med 12-16 mio. kr. afhængig af hvilke konkrete tiltag der bliver gennemført. Størstedelen af potentialet for arealoptimering findes på skoler og daginstitutioner, og vil bl.a. afhænge af processen omkring kvalitet og økonomi på skoleområdet, samt tilpasning af kapaciteten på daginstitutionsområdet. Det konkrete potentiale til råderumspuljen forventes at være 0,5 mio. kr. til budget 2016, samt 2-3 mio. kr. til budget 2017.

Nr.	Titel	Drøftes i fagudvalg	Anlægsudgifter/-indtægter	Driftsbesparelser pr. år.	Kan indgå i råderumspuljen
1	Daginstitutioner: Igangværende tiltag	BSU	-	1 mio. kr.	Nej ¹⁾
2	Børneunivers Sydby	BSU	3 mio. kr. i udgift	1,2 mio. (hvis Solstrålen indgår i børneuniverset)	Nej ²⁾
3	Børneunivers Sandved	BSU	2,1 mio. kr. i udgift	0,4 mio. kr. pr. år	Nej ²⁾
4	Daginstitutioner: Arealmæssigt serviceniveau	BSU	Ukendt udgift	Ca. 2 mio. kr. Kræver lukning af flere daginstitutioner.	Delvist ³⁾ Fra 2017.
5	Skoler: Arealmæssigt serviceniveau	BSU	Ukendt udgift. Ukendt indtægt fra salg	Ca. 6 mio. kr. Kræver ændring af skolestruktur	Nej ⁴⁾
6	Skoler: Sløjfe fritliggende bygninger	BSU	Indtægt fra salg (se nr. 23)	0,5 – 2 mio. kr. (beløb indgår delvis i nr. 5)	Nej ⁴⁾
7	Børn & Unge. Færre m ² pr. bruger	BSU	ukendt	Skøn: 0-1 mio. kr.	Nej ⁵⁾
8a	Leje til eje. Daginstitution Solstrålen	BSU	ukendt	Indgår i anbefaling 2. (0,7 mio. kr. i lejeudgift)	Nej
8b	Leje til eje. Daginstitution Skovtrolden	BSU	ukendt	0,3 mio. kr. i lejeudgift Kræver plads andre steder	Delvist ³⁾ Fra 2017
9	Leje til eje. Børn & Unge. DMD	BSU	ukendt	Ca. 1 mio. kr. i lejeudgift	Delvist ⁶⁾ Fra 2017.



Nr.	Titel	Drøftes i fagudvalg	Anlægsudgifter/-indtægter	Driftsbesparelser pr. år.	Kan indgå i råderumspuljen
10	Flere formål, daginstitutioner - foreninger	BSU, KU, OU	4-8000 kr. i udgift pr. daginstitution	Ingen. Giver flere lokaler til foreninger	Nej
11	Flere formål, skoler - foreninger	BSU, KU, OU	Ingen	Ingen. Giver flere lokaler til foreninger	Nej
12	Administration. Udlejning, Jernbanegade 12	PEU	Ingen	Skøn: 0,2-0,5 mio. kr.	Nej ⁷⁾
13	Administration. Rådmandshaven	PEU	2-4 mio. kr. i anlægsudgift	0,4-0,9 mio. kr.	Nej. Måske fra 2017.
14	Udlejning. Justering af huslejer	PEU	Ingen	0,2-0,3 mio. kr.	Ja
15	Udlejning til foreninger på favorable vilkår	PEU, KU, OU	Ingen	Ukendt (afhænger af proces og evt. højere tilskud))	Nej
16	Bedre styring: Ejendomsforum	PEU	Ingen	Ukendt (svært af kvantificere)	Nej. Måske fra 2017
17	Bedre styring: Analyse om fælles bygningsdrift	PEU, evt. BSU	0,5 mio. kr. anlægsudgift	Op mod 4 mio. kr. år.	Måske fra 2017
18	Flere formål. Mødelokale til foreninger	PEU, KU, OU	Ca. 0,1 mio. kr. i anlægsudgift	Ingen	Nej
19	Flere formål/anvendelser.	PEU	Ukendt	Ukendt	Nej
20	Et Foreningernes hus for de frivillige sociale foreninger	OU, KU	650.000 kr. i anlægsudgift	Ingen. Driftsudgifterne dækkes af driftstilskud til frivilligcentret mv.	Nej
21	Bedre udnyttelse af foreningernes lokaler	KU, OU	Ingen	Ukendt. Kan måske reducere presset på lokaletilskud	Nej
22	Regulering af tilskuddet til lokaleleje	KU	Ingen	0,1-0,2 mio. kr.	Ja
23	Frasalg af bygninger der bliver ledige	PEU	Indtægter fra salg på skønnet 5 mio. kr.	Driftsbesparelserne er indregnet i de øvrige forslag.	Indtægter kan gå til anlægsudgifter til arealoptimering.

Noter:

- 1) Der er i forvejen budgetteret med lukning af daginstitutioner (bl.a. fra beslutning om områdeledelse).
- 2) De nævnte driftsbesparelser stammer fra Solstrålen og Sandved Børnegård, men ifølge budgetstrategien for 2016 vil arealoptimeringer på skolebygninger tilfalde skoleområdet.
- 3) Hvor stor en del af beløbet der vil kunne tilfalde råderumspuljen, afhænger bl.a. af hvorvidt de budgetterede reduktioner til bygningsdrift (fra områdeledelse og 3%-reduktion) er nået.
- 4) Jf. budgetstrategien for 2016 vil arealoptimeringer på skolebygninger tilfalde skoleområdet. En del af de fritliggende bygninger er medregnet i nøgletallet for skolerne. Potentialet for nr. 6 indgår delvist i nr. 5.
- 5) Udgifterne til bygningsdrift på Børne- og Ungeområdet betales via taksterne. Det vil dog også kunne give en besparelse for Næstved Kommune, blot ikke til råderumspuljen.
- 6) Næstved Kommune vil kunne udleje kommunale bygninger til Den Matrikelløse Døgninstitution – og vil dermed få dækket omkostningerne til den pågældende bygning.
- 7) Lejeindtægten skal dække driftsomkostningerne ved bygningen. Lejeindtægten indgår i PEUs driftsbudget..

Beskrivelse af anbefalingerne

1. Arealoptimering: Daginstitutioner – igangværende tiltag

Børne- og skoleudvalget er i gang med at lukke og/eller sammenlægge en række daginstitutioner. Det forventes at frigive Tromlehuset i Herlufmagle på 530 m², Trollesgave på 185 m², Frit 16 på Farigmagsvej 16 på 452 m² + kælder, samt Nøddehegnet på 470 m². Dette vil give en reduktion på ca. 1600 m² og give en besparelse på ca. 1 mio. kr. til den indvendige bygningsdrift. Jf. byrådsbeslutning om områdeledelse og tilpasning af kapaciteten på daginstitutionsområdet, så vil denne reduktion tilfalde daginstitutionsområdet, og ikke råderumspuljen.

2. Arealoptimering: Børneunivers Næstved Sydby

Hvis skolerne i den sydlige del af Næstved har ledig plads, så ville en daginstitution, fx Solstrålen, kunne flytte fra de lejede bygninger ind på en skole. Dette vil give en reduktion på 1238 m², en besparelse på den årlige bygningsdrift på ca. 550.000 kr. samt lejeudgift på ca. 670.000 kr. Administrationen har beregnet, at det vil koste omkring 3 mio. kr. at etablere 3 vuggestuegrupper og 4 børnehavegrupper i eksisterende lokaler på Sydbyskolen. Det vil således tage 2-3 år før en sådan flytning er betalt hjem.

Anlægsbudget: 3 mio. kr. Årlig driftsbesparelse ca. 1,2 mio. kr. hvis Solstrålen flyttes.

3. Arealoptimering: Børneunivers Sandved

Hvis Borup Ris skolen, afd. Grønbo, skulle have ledige lokaler, så ville en daginstitution som Sandved Børnegård evt. kunne flytte ind på skolen. Sandved Børnegård har pt. 1088 m² – og 16m²/barn (det store areal skyldes til dels en etageadskillelse i en gammel gymnastiksal). Administrationen har beregnet, at det vil koste omkring 2,1 mio. kr. at etablere 2 vuggestuegrupper og 2 børnehavegrupper i eksisterende lokaler på skolen. Det vil således tage ca. 5 år før en sådan flytning er betalt hjem.

Anlægsbudget: 2,1 mio. kr. Årlig driftsbesparelse ca. 0,4 mio. kr.

4. Arealoptimering: Daginstitutioner – arealmæssigt serviceniveau

Ud fra bygningsanalysen og det normerede maksimale antal børn i hver daginstitution, så har vi i Næstved Kommune 9,3 m² pr. barn i snit. Udgifterne til den indvendige drift og vedligeholdelse er ca. 5700 kr. pr. barn pr. år.

Børne- og Skoleudvalgets igangværende tiltag med sammenlægning og lukning af daginstitutioner vil bringe nøgletallet ned til ca. 8,8 m² pr. barn. Såfremt kommunen fastlagde et arealmæssigt serviceniveau på 8 m² bygning pr. barn, så ville der kunne reduceres yderligere ca. 2600 m² daginstitution. Dette vil kræve yderligere sammenlægning af daginstitutioner. Hvis der bliver nedlagt for meget kapacitet, så kan det få utilsigtede konsekvenser med ekstra anlægsudgifter til nye daginstitutioner, hvis/når børnetallet atter vil stige. Potentialet er ca. 2 mio. kr. pr. år.

5. Arealoptimering: Skoleområdet – arealmæssigt serviceniveau

Pga. af det faldende børnetal er der opstået ledig kapacitet på skoleområdet. Børne- og Skoleudvalget er i gang med en proces omkring kvalitet og økonomi på skoleområdet (med bl.a. temamøde i byrådet den 15/6 og behandling i BSU på møde den 22/6). Byrådet har besluttet, at arealoptimeringer på skoleområdet skal tilfalde skoleområdet.

Bygningsanalysen viser, at eleverne i snit i Næstved Kommune har 20 m² bygning pr. elev. Nøgletallet spænder fra 12 m²/elev til 36 m² pr. elev. En moderne tresporet skole har ca. 12 m²/elev. Udgifterne til den indvendige drift og vedligeholdelse er ca. 5300 kr. pr. elev pr. år.



Ud fra et forsigtigt skøn, så vurderer arealoptimeringsprojektet at skoleområdet vil kunne reduceres med ca. 18.000 m² (10%). Dette vil reducere de årlige udgifter til indvendig drift og vedligeholdelse af bygningerne med ca. 5 mio. kr., samt udgifterne til udvendig vedligeholdelse med ca. 1 mio. kr.

6. Arealoptimering: Skoleområdet – sløjfe fritliggende bygninger

Det foreslås at flytte aktiviteter i de fritliggende SFO'er og små skolebygninger ind på skolerne, for at udnytte pladsen bedre. Herefter vil disse bygninger kunne benyttes til andre formål eller sælges. Konkret arbejder skoleområdet på at rømme Skallegården. Endvidere foreslår arealoptimeringsprojektet at Børne- og Skoleudvalget ser på mulighederne for at rømme Stenlængegård, Supernova, Smakken, Hvid Villa på Kalbyrisskolen, barakkerne på Hyllinge skole samt en fritstående lagerbygning på Susålandets skole.

Der vil være anlægsudgifter forbundet med flytning af aktiviteterne, men på sigt vil driftsudgifterne blive lavere, skønsmæssigt op mod 2 mio. kr. afhængig af hvilke/hvor mange bygninger der rømmes.

7. Arealoptimering: Børn og Unge

På de sociale institutioner varierer bygningsarealet pr. bruger betydeligt. Fra 30 m² pr. bruger til mere end 140 m² pr. bruger. I gennemsnit er de årlige udgifter til indvendig drift og vedligeholdelse ca. 26000 kr. pr. bruger.

Som styringsmekanisme kunne indføres brugerbetalt leje af kommunale bygninger – således at institutionerne havde et økonomisk incitament til at bruge mindre plads.

Arealoptimeringsprojektet anbefaler, at administrationen og centrene fortsætter med den tætte dialog omkring bygningsbehov og ledige kommunale bygninger. Potentialet skønnes til 0-1 mio. kr. pr. år.

8. Fra leje til eje: Daginstitutioner

Det vil være økonomisk fordelagtigt at flytte Solstrålen (670.000 kr. i årlig leje) og Skovtrolden (315.000 kr. i årlig leje) ind i kommunale bygninger.

Flytning af Solstrålen overvejes i forbindelse med de igangværende tiltag. Det vil kunne give en årlig driftsbesparelse på knap 1 mio. kr. hvis begge lejemål opsiges.

9. Fra leje til eje: Børn og Unge

Den Matrikelløse Døgninstitution lejer sig ind på flere adresser i bl.a. Faxe og Vordingborg Kommuner. Det vil være økonomisk fordelagtigt at flytte lejemålene til velegnede kommunale bygninger. Det kan fx være nogle af kommunens gårde eller gamle skolebygninger.

Der vil være anlægsudgifter forbundet med flytning af aktiviteterne. Udgifter til leje til tredjepart forventes at kunne reduceres med 1. mio. kr. pr. år. Den Matrikelløse Døgninstitution er takstfinansieret, og dermed kan besparelsen ikke direkte indgå i råderumspuljen – dog vil flytningen give en ekstra kommunal lejeindtægt (skønsmæssigt 0,5 mio. kr.).

10. Anvende bygninger til flere formål: Daginstitutioner – adgang til foreninger

Hvis man fra politisk side ønsker at give foreninger bedre adgang til lokaler, så kan der relativt billigt etableres adgang til lokaler i daginstitutioner. Det vil primært være personale- rum/møderum, der vil være relevante at benytte for foreningerne. Adgang kan etableres for 4-8000 kr. afhængigt af valg af nøglesystem.



11. Anvende bygninger til flere formål: Skoler – adgang til foreninger i dagtimer

Hvis man fra politisk side ønsker at give foreninger bedre adgang til lokaler i dagtimerne, så kan den ledige kapacitet på skolerne udnyttes til foreningslokaler i dagtimerne. Dette vil særligt være til gavn for foreningerne i de mindre byer.

Pt. vil dette være omkostningsneutralt, men på sigt vil det kunne gøre det vanskeligere at reducere den kommunale bygningsmasse.

12. Arealoptimering: Administrationsbygninger – Jernbanegade 12

Kommunens administrative medarbejdere har i snit 28 m² bygning pr. medarbejder. På Jernbanegade 12 er der pt. særlig god plads med næsten 70 m² pr. medarbejder. Der arbejdes på at udnytte bygningen bedre. Talentskolen får lov til at bruge salen, og dele af bygningen vil blive søgt udlejet i 1-2 år. Potentialet skønnes til at være omkring 2-500.000 kr., som dog vil skulle dække driftsudgifter i bygningen (manglende lejeindtægt vil optræde som underskud i Plan- og Ejendomsudvalgets driftsbudget).

13. Arealoptimering: Administrationsbygninger – Øge kapaciteten i Rådmandshaven

I løbet af 2017 ville det kunne være en god idé at etablere flere kontorer i stueetagen og på 3.sal i Rådmandshaven, således at Farimagsvej 65, Teatergade 8 eller Jernbanegade 12 kan rømmes helt. Den til overs blevne bygning vil efterfølgende kunne sælges eller kunne benyttes til andre formål. Afhængig af hvilken bygning der rømmes, så vil driftsbesparelserne være 0,4-0,9 mio. kr. pr. år.

14. Lejer vi ud for billigt?: Justering af lejeniveauer

Administrationen vil gennemgå lejeniveauet for de omkostningsbestemte lejemål – og vil justere lejen efter omkostningerne. Tilsvarende vil administrationen gennemgå huslejeniveauet for de markedsfastsatte lejeniveauer – og vil justere lejeniveauet efter markedsniveauet.

Potentialet ved gennemgang og ajourføring af lejeniveauerne er skønsmæssigt på 2-300.000 kr.

15. Lejer vi ud for billigt?: Drøftelse af favorable lejeniveauer til foreninger

Næstved Kommune lejer ca. 8 mindre huse/lejligheder og ca. 15 grunde ud på meget favorable vilkår. Bl.a. til spejdere og andre foreninger. Arealoptimeringsprojektet anbefaler, at der sker en politisk drøftelse af hvor favorabelt sådanne aftaler må være, hvor længe de må løbe, og hvilke typer af foreninger og personer der kan udleje på favorable vilkår.

Det økonomiske potentiale er begrænset, og vil til dels opvejes af højere lokaletilskud til nogle af foreningerne.

16. Bedre styring af de kommunale bygninger: Ejendomsforum

Administrationen arbejder på at etablere et Ejendomsforum, der skal sikre effektiv håndtering og koordinering af køb, salg og leje af ejendomme, således at Næstved Kommune fremadrettet har et bedre overblik over 1) behov for bygninger, 2) bygninger der er på vej til at blive ledige, 3) bygninger der er ledige og 4) bygninger der skal sættes til salg.

Endvidere skal beslutningskompetencen omkring leje af bygninger fra tredjepart centraliseres.

17. Bedre styring af de kommunale bygninger: Foranalyse om fælles bygningsdrift

Arealoptimeringsprojektet anbefaler, at der bliver iværksat en foranalyse/business case af potentialet for fælles drift af de kommunale ejendomme (facilities management). Konsulentudgifter ca. 0,5 mio. kr. Potentialet skønnes forsigtigt til 4 mio. kr. pr. år.



18. Anvende bygninger til flere formål: Foreningers adgang til lokaler i Rådmandshaven

Hvis man fra politisk side ønsker at give foreninger bedre adgang til lokaler efter arbejdstids op-hør, så kan der relativt billigt (0,1 mio. kr.) etableres adgang til mødelokale 1-5 i Rådmandshaven. Adgangen kræver tilpasning af nøglesystem og ekstra døre der kan aflåse resten af bygningen. Tiltaget vil ikke give en driftsbesparelse.

19. Anvende bygninger til flere formål: Mere liv i lokalområderne.

De fleste af kommunens bygninger har et primært formål – og anvendes stort set kun til det. Hvis bygningerne kunne anvendes til flere formål, så kunne det dels give en bedre udnyttelse af bygningerne – og dels give mere liv i lokalområdet. Mangfoldig anvendelse af bygningerne vil bidrage til større aktivitet i det offentlige rum. Fx kunne man forestille sig at (dele af) stuetagen i flere bygninger kunne lejes ud til forskellige formål, bl.a. nærbibliotek, fitnesscenter, galleri, butik, kontor, legeområde, festlokaler, café, mødefaciliteter og foreningslokale.

Arealoptimeringsprojektet anbefaler, at Næstved Kommune i højere grad udnytter bygningsmassen til flere formål. Det økonomiske potentiale ved at anvende bygningerne til flere formål er begrænset, men til gengæld kan det være værdifuldt for foreningerne og for lokalsamfundet.

20. Et foreningernes hus

Hvis man fra politisk side ønsker at etablere et Foreningernes Hus centralt i Næstved, så er bygningen på Farigmagsvej 16 en mulighed. Bygningen rummer pt. daginstitutionen Frit 16 og benyttes tillige af Frit Kilden. Med udgangen af 2015 står bygningen tom – og ville kunne sættes til salg eller bruges til andre kommunale formål.

Bygningen er på ca. 704 m² fordelt på stue, 1. sal og høj kælder. Bygningen vil fint kunne rumme Frivilligcenter Næstved – og vil kunne blive et Foreningernes Hus for de frivillige sociale foreninger. Husets kælder giver bl.a. mulighed for ekstra møderum og opbevaring. På 1. sal kan etableres et møderum med selvstændig indgang – dette vil evt. kunne bookes af alle foreninger. Anlægsomkostninger: ca. 650.000 kr. til at gøre bygningen handicapvenlig, lægge ny gulvbelægning i stueetagen, skifte køkkenet samt male væggene.

Driftsudgifterne til huset var i 2014 på 370.000 kr. til rengøring, el, vand, varme vedligeholdelse mv. De årlige driftsudgifter forventes dækket af driftstilskuddet til Frivilligcentret, samt af de lokaletilskud der gives til sociale frivillige foreninger, som i fremtiden ville kunne benytte Foreningernes Hus.

21. Udnytte foreningslokalerne bedre

Mere end 60 foreninger med egne lokaler har svaret, at de er villige til at lade andre foreninger låne deres lokaler. Det er et rigtigt positivt – og arealoptimeringsprojektet kan kun anbefale, at foreningerne i højere grad indgår aftaler med andre foreninger om lån af deres lokaler.

Analysen viser, at nogle foreninger har adgang til lokaler ud over, hvad de i virkeligheden har brug. Fx er der foreninger, der kun benytter deres hus én aften om ugen – og resten af tiden står huset tomt. Det har stor betydning, at alle foreninger er lidt sparsommelige med deres lokalebookninger. Så rækker de samme lokaler længst.

22. Regulering af tilskuddet til lokaleleje

Næstved Kommune giver årligt ca. 11 mio. kr. i lokaletilskud, hvoraf 1,5 mio. kr. er dækket af gebyrindtægter. Jf. reglerne i folkeoplysningsloven skal de frivillige folkeoplysende foreninger ha-



ve en lokaletilskudsprocent på 65%. Næstved Kommune har besluttet at yde et supplerende tilskud på 15%, så lokaletilskudsprocenten er 80%. Det gør det muligt at opkræve gebyr for benyttelse af kommunale lokaler, men indtægten for gebyret må ikke overstige det supplerende tilskud. Der er sandsynligvis plads til at regulere lokaletilskudsprocenten ned med 1-2 procent indenfor reglerne, men det kræver en nærmere vurdering. Potentialet er ca. 0,1-0,2 mio. kr. pr år.

23. Frasalg af bygninger der bliver ledige

Arealoptimeringer, særligt på skoleområdet og daginstitutionsområdet forvente at frigøre en del bygninger, som vil kunne sættes til salg, hvis vi ikke selv har (eller forventer at få) brug for dem. Et forsigtigt bud er, at der vil komme 6-10 ejendomme til salg i 2016, og at de kunne indbringe ca. 5 mio. kr. – og sikkert en del mere.

Det foreslås at indtægter fra salg af disse bygninger går til anlægsudgifter til at gennemføre arealoptimeringer.