

Manglende vedligeholdelse gør de kommunale bygninger dårligere og dårligere

Det kniber for kommunerne med at få vedligeholdt deres bygninger.

Vedligeholdelseefterslæbet i den kommunale sektor er i milliardklassen.

Det kniber stadig for kommunerne at få vedligeholdt deres bygninger. En ny analyse udarbejdet for Barometer viser, at vedligeholdelseefterslæbet stiger, og at den kommunale sektor har oparbejdet et vedligeholdelseefterslæb i milliardklassen. I øjeblikket akkumulerer kommunerne et årligt efterslæb på 1,5 mia. kr. En regning til borgerne, der bare bliver større og større.

I sommeren 2007 kom regeringen med et udspil til en kvalitetsreform af den offentlige sektor. Et centralt element var, at de offentlige bygninger . skoler, børnehaver, sygehuse m.m. . er forældede og nedslidte og bør moderniseres. I Kvalitetsreformen blev det formuleret således:

"Bygning og indretning af daginstitutioner, plejehjem og sygehuse skal være tidssvarende. De fysiske rammer har stor betydning for kvaliteten af de offentlige serviceydelser, brugernes oplevelse af servicen og de offentligt ansattes arbejdsvilkar".

Til det formål ville regeringen etablere en såkaldt kvalitetsfond, der over de kommende 10 år skal investere op mod 50 mia. kr. i modernisering af de offentlige bygninger.

Regeringen mente dengang, at der i lyset af, at den offentlige gæld efterhånden er nedbragt, begynder at være økonomisk raderum til en omfattende modernisering af den offentlige bygningsmasse.

Statsministeren i brechen

Også statsministeren fandt anledning til at sætte ord på problemerne, da han præsenterede oplægget til en kvalitetsreform. Han ønskede, at kvalitetsreformen skulle gøre noget ved de nedslidte offentlige bygninger og lod forstå, at de offentlige bygninger fremover bør afspejle den almindelige velstandsudvikling.

I valgkampen i november 2007 gjorde Venstre de offentlige bygninger til et af partiets fokusområder.

"De offentlige bygninger, der i dag trænger til en kærlig hånd, er ikke blevet nedslidt fra den ene dag til den anden. Ej heller fra det ene år til det andet. Det er resultatet af en hårdtarbejdende offentlig sektor, der har slidt på bygningerne i årtier. Det er sket under skiftende regeringer. Men nu vil Venstre tage fat på moderniseringen." (Venstres valgoplæg, 2007)

Det var skåltalerne. Siden da har regeringen nedtonet sine udmeldinger om de offentlige bygninger

med den begrundelse, at øget offentlig byggeaktivitet vil medføre risiko for overophedning af samfundsøkonomien. Byggeriets konjunkturer er imidlertid nu for nedadgående.

Markant stigende efterslæb

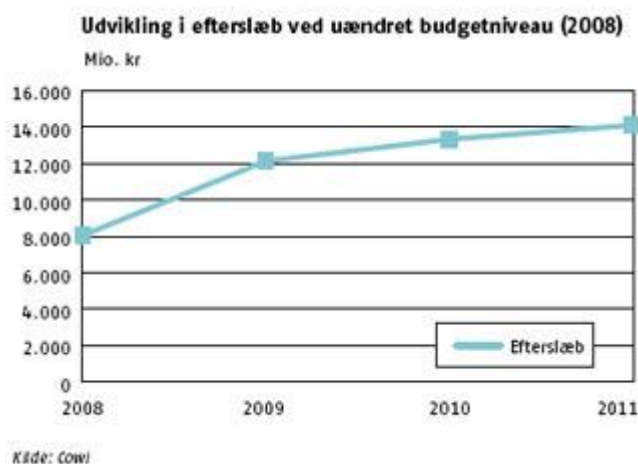
Bygningerne står da også stadig, selvom de mange steder er i en elendig forfatning. Og at der er problemer med kvaliteten af de offentlige bygninger, er også velkendt. Således gennemførte Barometer tilbage i november 2005 en analyse af vedligeholdelsen på de kommunale bygninger. Analysen viste dengang, at kommunerne ikke vedligeholdte deres bygninger, og at de samlet set havde oparbejdet et milliardstort og stigende efterslæb på vedligeholdelse.

Nu har Barometer med hjælp fra Cowi foretaget en opdatering af analysen. Opdateringen understøtter forventningerne fra 2005 om, at vedligeholdelseefterslæbet på de kommunale bygninger er stigende.

For det første er efterslæbet fra 2005 på 1,9 mia. kr. steget til 8 mia. kr. i 2008.

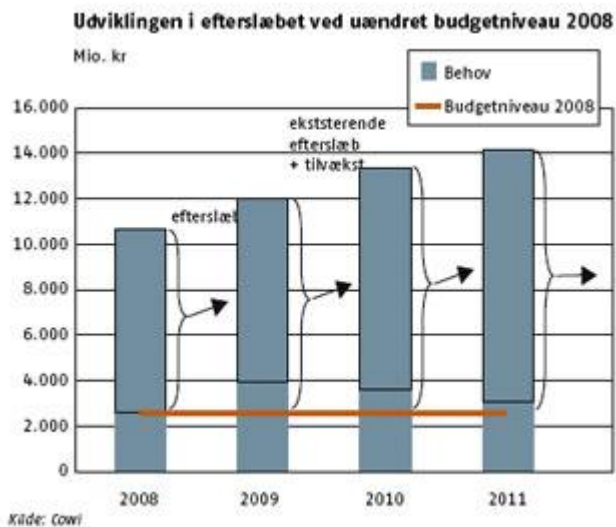
For det andet vil efterslæbet stige yderligere til ca. 14,1 mia. kr. inden udgangen af 2011, hvis kommunernes budgetter til vedligehold ikke øges. Det svarer til en stigning på ca. 50 kr./m² eller over 1,5 mia. kr. om året.

Udviklingen fremgår af nedenstående figur.



Logikken bag efterslæbet

Logikken bag stigningen i efterslæbet er følgende: Hvis vedligeholdelseefterslæbet i 2008 ikke bliver afhjulpet, vil det blive udskudt til 2009, hvor det skal lægges sammen med vedligeholdelsesbehovet i 2009. Hvis vedligeholdelseefterslæbet i 2009 ikke bliver afhjulpet, vil det blive udskudt til 2010, hvor det skal lægges sammen med vedligeholdelsesbehovet i 2010 etc. Det illustreres af ovenstående figur.



Det reelle efterslæb større

COWI kommer frem til, at vedligeholdelsesefterslæbet i kommunerne er på 8 mia. kr. i 2008. Det vil altså udvikle sig til godt 14 mia. kr. inden udgangen af 2011 ved uændrede budgetter. Imidlertid er der en række faktorer, som trækker i retning af, at efterslæbet formodentlig er endnu større. COWI peger selv på følgende:

- At der ikke er indregnet følgeskader, der opstår som konsekvens af udskudt eller mangelfuld vedligeholdelse. Følgeskader kan erfaringsmæssigt fordyre vedligeholdelse med op til 30 %.
- At stikprøven er foretaget blandt kommuner med et IT-system, som gør dem i stand til at gennemføre planlagt, systematisk vedligeholdelse. Disse kommuner har sandsynligvis bedre styr på bygningsvedligeholdelsen end kommuner, der ikke kører med planlagt, systematisk vedligeholdelse.
- At der ikke er taget højde for, om bygningens indretning og funktionalitet er up to date - om fx en folkeskole bygget i 1920 funktionelt lever op til den nuværende folkeskolelov. Det kan betegnes som et funktionelt efterslæb.

Men COWI peger også på:

- At flere og flere kommuner får overblik over deres bygningsmasse og vedligeholdelsesefterslæb og begynder at arbejde målrettet og systematisk med at få efterslæbet nedbragt.
- At flere kommuner tilkendegiver, at de har genopretningsplaner for de kommende år, hvor nedslidte bygninger totalrenoveres eller frasælges, hvorved efterslæbet vil blive afviklet på én gang.

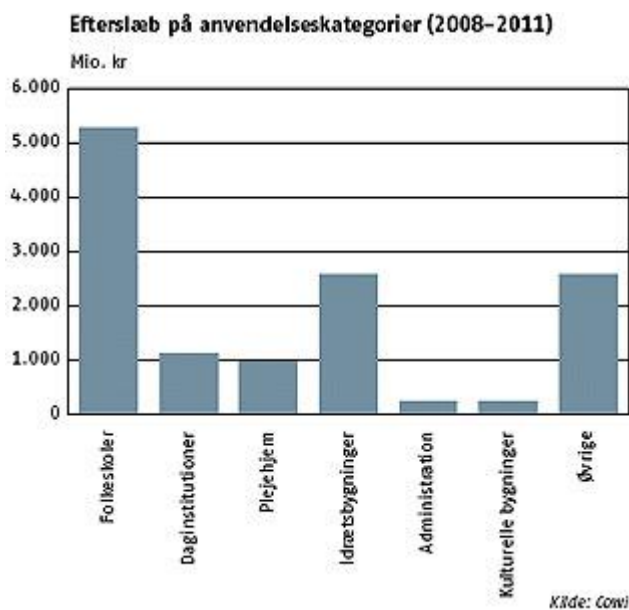
Dokumentation som ikke kan overses

Spørger man i kommunerne blandt de ansvarlige, får man et nuanceret billede af situationen. Som Cowi påpeger, er der kommuner, som er kommet langt med hensyn til systematisk vedligehold og har fundet ud af, at der er mange penge på spil i området.

København er blandt de kommuner, som tager fat om systematisering af vedligeholdelse. Her etablerede kommunen for et par år siden organisationen Københavns Ejendomme, der forvalter kommunens ejendomsportefølje.

Vedligeholdelseschef Flemming Wulff fra Københavns Ejendomme peger på, at dokumentation er forudsætningen for at få politikerne til at bevillige de nødvendige midler til bygningsvedligehold:

- Der er ingen tvivl om, at et ønske om ekstra bevillinger til vedligehold er langt sværere at "overse", hvis der foreligger et veldokumenteret behov. Vedligeholdelsesplaner nes fornemmeste formål er at give politikerne et kvalificeret beslutningsgrundlag.



Barometer undersøgte i foråret 2007 borgernes vurdering af de offentlige bygningers vedligeholdelsestilstand. [Se borgernes vurdering af den bygningsmæssige kvalitet af de kommunale skoler her.](#)

Bygningssyn færdig i 2009

Samtidig understreger Flemming Wulff, at det naturligvis er vigtigt at få mest muligt ud af pengene:

- Overblik, planlægning og systematik er nøglen til at effektivisere indsatsen omkring

bygningsvedligehold og dermed få mest muligt ud af pengene. Derfor har vi i Københavns Ejendomme fra begyndelsen indledt en systematisk registrering og tilstandsvurdering af kommunens bygninger, og vi forventer, at der er foretaget bygningsyn på hele porteføljen med udgangen af 2009.

- Denne registrering er en forudsætning for at beregne nøgletal, og med nøgletal får vi en højere bevidsthed om, hvad vi bruger penge på. Nøgletal kan sammenlignes med forskellige indikatorer, som så tegner et billede af, om vedligeholdelsesindsatsen lever op til den vedligeholdelsesstrategi, der er fastlagt, forklarer Flemming Wulff.

Københavns Ejendomme har fået bevilliget ca. 1 mia. kr. til bygningsvedligeholdelse over de næste tre år. Flemming Wulff oplyser, at de fleste af disse midler går til genopretning af nedslidte skoler og idrætsfaciliteter. Når disse faciliteter er genoprettet i løbet af en årrække, kan man begynde at se nærmere på bygningernes funktion.

I afklaringsfasen

Andre kommuner er ikke kommet helt så langt som København med hensyn til kortlægning af vedligeholdelseefterslæbet.

- Opretningsbehovet på kommunens bygninger er endnu ikke fuldt afdækket, hvorfor der endnu ikke har været baggrund for at søge ekstra midler til dette formål, oplyser kontorchef for den centrale ejendomsfunktion i Slagelse, Erik Frølund.

Slagelse Kommune har i forbindelse med strukturreformen centraliseret bygningsvedligeholdelsen i en ny afdeling, "Kommunale Ejendomme", som er i en afklaringsfase.

- En af afdelingens helt store udfordringer er kommunikation og formidling af resultater. Det vil være afgørende for os at få de decentrale brugeres accept af den nye struktur og afdelingens planlægning og prioritering. Det er vores klare målsætning at brugerne kommer til at opleve en synlig forbedring af bygningernes kvalitet og større indsigt i vedligeholdelsesplanlægningen, siger Erik Frølund.

Han tilføjer, at vedligeholdelse også handler om funktionalitet:

- Vedligeholdelse handler ikke kun om at holde bygningens klimaskærm i god stand, men i lige så høj grad om at vurdere, om bygningens funktionalitet matcher brugernes behov. Derfor er der behov for en helhedsorienteret tilgang til vedligeholdelsesopgaven.

Vedligehold er også klimapolitik

Bjørn Dahl, viceborgmester i Roskilde Kommune, medlem af KLs bestyrelse og formand for KLs teknik- og miljøudvalg mener, at bygningsvedligeholdelse også er et klimapolitisk spørgsmål:

- Hvis vi fra kommunernes side skal kunne indhente vedligeholdelseefterslæbet - og der er et efterslæb! - og samtidig bidrage til at nå målene i den nationale klimahandlingsplan for reduktion af CO2-udslippet, så må vi have økonomisk mulighed for det. Jeg ved ikke, hvad der sker bag de lukkede døre på Christiansborg, hvor Kvalitetsreformen forhandles, men vi må håbe, at de er opmærksomme på disse problemstillinger. Vi skal både have indhentet vedligeholdelseefterslæbet og energirenoveret de kommunale bygninger, siger Bjørn Dahl og afslutter:

- I Roskilde Kommune har vi et efterslæb, især på skoleområdet. Det hænger sammen med, at vi som følge af den demografiske udvikling har været nødt til at bruge pengene på etablering af nye daginstitutioner og plejehjemspladser, som vi jo ifølge lovgivningen skal stille til rådighed. Det har desværre haft den konsekvens, at vi har været tvunget til at spare på vedligeholdelsen af skolebygningerne.