



Analyse af mulighederne i bedre styring og overblik over lejekontrakter i BUF

Kort resumé: Foranalysen er en systematisk gennemgang af Børne- og Ungdomsforvaltningens lejekontrakter og anvendelse af matrikler. Forvaltningen forventer, at der på baggrund af analysen vil kunne opsiges to-tre mindre lejemål, der ikke længere er i anvendelse, eller hvor der kan optimeres på brugen af m2.

Fremstillende forvaltning: Børne- og Ungdomsforvaltningen

1. Beskrivelse af forslag (fremgangsmåde og effekt)

Forvaltningen har 929 lejekontrakter, fordelt på 697 kommunale lejemål og 232 tredjemandes lejemål. Det kræver et solidt overblik at optimere styringen i forhold til lejemålenes anvendelse, optimering og relevans på tværs af forvaltningens mange tilbud i byen.

Der er i dag ikke en konsistent og standardiseret håndtering af lejekontrakter, eller vurdering af, hvornår de enkelte lejemåls anvendelse kan ophøre. Derfor har forvaltningen heller ikke et optimalt overblik over muligheder for samlokaliseringer både ift. faglige synergier og fremtidige effektiviseringer.

Forvaltningen vurderer, at en gennemgang af de eksisterende lejekontrakter og deres anvendelse vil kunne forbedre styringen, og at forvaltningen på den baggrund som minimum kan effektivisere for 0,5 mio. kr. årligt ved at opsiges mindre lejemål, der ikke længere er nødvendige at have i anvendelse, eller hvor der kan optimeres på brugen af m2.

2. Økonomi

Der er tale om en foranalyse, hvor finansieringen afholdes som et internt lån, som optages af BUF. Tilbagebetalingen af innovationsmidlerne forventes at ske med effektiviseringer fra kommende investeringsforslag. Hvis foranalysen viser, at der ikke kan realiseres effektiviseringer som forventet, håndteres tilbagebetalingen indenfor BUU's ramme ved evt. alternative effektiviseringer.

Effektiviseringen kræver, at der afsættes knap ¼ årsværk i 2025, et helt årsværk i 2026 og et halvt i årsværk i 2027 til at gennemgå forvaltningens lejekontrakter og lejemålenes anvendelse. Medarbejderen skal bl.a. på baggrund af en kortlægning af den nuværende praksis pege på lejemål, der ikke længere er behov for, eller hvor der kan optimeres på brugen af m2.

Tabel 1. Forslagets samlede økonomiske konsekvenser

Styringsområde	1.000 kr. 2025 p/1					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Implementeringsomkostninger						

Årsværk til ARC bygningsdrift	Service	124	584	292			
Tilbagebetaling på internt lån			-211	-211	-211	-211	-211
Samlede implementeringsomkostninger		124	584	292			

3. Kommende investeringsforslag og kriterier til prioritering

Forvaltningen har tidligere erfaret, at der i andre sammenhænge opstår muligheder for at opsiges et lejemål mere eller mindre tilfældigt. Et eksempel herpå er, at der i forbindelse med nedskalering af dagtilbud (BR 25.06.2024) blev besluttet, at børnehaven på Håbets Allé 5 skulle lukkes, og at udflytterbørnehaven Vindsuset skulle flyttes. I den forbindelse foreslog klyngen selv, at deres klyngekontor på Håbets allé 2 blev inddraget i kabalen, og også opsagt. Opsigelsen gav en effektivisering på omkring 150.000 kr. årligt.

Det forventes, at gennemgangen vil afdække enkelte mindre og sekundære matrikler, især i relation til dagtilbud og fritidsområder, hvor anvendelsen over tid er ændret i en sådan grad, at lejemålene kan opsiges og effektiviseres.

Foranalysen forventes også at kunne bidrage med viden om mulige fremtidige samlokaliseringer og investeringscases. Derudover vil der være et potentiale i, i samarbejde med KEJD, mht. at afsøge om flere af forvaltningens lejekontrakter kan overgå til kommunale standartlejekontrakter.

Tabel 2. Kriterier til prioritering

Kommende investeringsforslag		Kriterier til prioritering			
Udgift 1.000 kr. 2026 p/l	Forventet vedtagelse	Potentiale for varig effektivisering (styringsområde)	Tværgående effektivisering	Potentiale for storskala	Modne anvendelse af ny teknologi
1.000	OFS 25-26	500.000 kr. årligt (anlæg)	X	X	

4. Implementering og opfølgning

Tabel 3. Opfølgningsmål

Opfølgningsmål	Hvordan måles opfølgningsmålet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Realisering af innovationsforslag			
Ansættelse af medarbejdere til opgaven	Ved afsluttet ansættelse	ARC, bygningsdrift	Midt 2025
Systematik for gennemgang af lejekontrakter og anvendelse	Udarbejdelse af systematik for arbejdsgang, overblik og beslutning	ARC, bygningsdrift	Ultimo 2026
Gennemgang af alle BUF's lejekontrakter	Alle lejekontrakter er gennemgået og der er et overblik over deres anvendelse og hvilke der kan opsiges såvel som muligheder for evt. samlokaliseringer er undersøgt.	ARC, bygningsdrift	Udgangen af 2026

Investeringsforslag til OFS 25-25	Investeringsforslag er udarbejdet til politisk behandling	Policy	Marts 2026
Opsigelse af 2-3 antal lejekontrakter		ARC, bygningsdrift	Løbende 2026-27
Effektivisering på 0,5 mio. kr.			Udmøntning af budget 2027

5. Risikovurdering

Risikovurderingen er balanceret. Dvs. sandsynligheden for, at effektiviseringen bliver højere end forventet er den samme som sandsynligheden for, at effektiviseringen bliver mindre end forventet. Forvaltningen har samlet 929 lejekontrakter og der er derfor et stor mulighedsrum i det forvaltningen tidligere har erfaret, at der i andre sammenhænge opstår muligheder for at opsig et lejemål mere eller mindre tilfældigt.