



Intelligente m²

12-01-2012

Sagsnr.
2011-185553

Dokumentnr.
2012-36513

Sagsbehandler
Bo Fjordbøge

Københavns Kommunes Porteføljestrategi 2012

Københavns Kommunes overordnede mission på ejendomsområdet er at skabe de bedst mulige fysiske rammer for kommunens aktiviteter på forretningsmæssige vilkår. Porteføljestrategien angiver, hvordan missionen skal gennemføres i praksis ved at der strategisk og systematisk arbejdes med at udvikle og pleje porteføljen på et veloplyst, gennemsigtigt og prioriteret grundlag, så den overordnede mission understøttes.

Københavns Kommunes ejendomsportefølje er i takt med befolkningsudviklingen og udviklingen i kommunale serviceydelser blevet udbygget ved henholdsvis nybyggeri, udbygning og køb af ejendomme. Ejendomsporteføljen udgør ca. 2,2 mio. m² i kommunalt ejede ejendomme. Hertil kommer ca. 0,6 mio. m², som kommunen lejer i privat ejede ejendomme. (jævnfør bilag: Københavns Kommunes ejendomsportefølje i tal i marts 2012)

Københavns Kommune vil som ejendomsbesidder skabe et samlet overblik over porteføljen, der gør det muligt at anskue, vedligeholde og udvikle porteføljen ud fra et kommunalt helhedsperspektiv.

Et gennemgående princip i Københavns Kommunes porteføljestrategi er at anskue kommunens bygninger ud fra den funktion, de opfylder på tværs af bydele og brugere/forvaltninger. I den forbindelse inddeles bygningerne i fire kategorier. De fire kategorier sigter på, at der kan arbejdes med en strategisk sammentænkning på tværs. De fire bygningskategorier er følgende:

- Lokale funktionsbygninger (skoler og andre undervisningsfaciliteter).
- Omsorgsbygninger (børneinstitutioner, plejehjem, bosteder mm.).
- Særlige funktionsbygninger (særlige tilbud, bl.a. kultur og idrætsfaciliteter).
- Administrative bygninger (administrative støttefunktioner for de udførende enheder).

I arbejdet med at skabe de bedst mulige fysiske rammer for kommunens aktiviteter udfordres porteføljen på flere måder.

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Telefon
2674 4321

Mobil
2674 4321

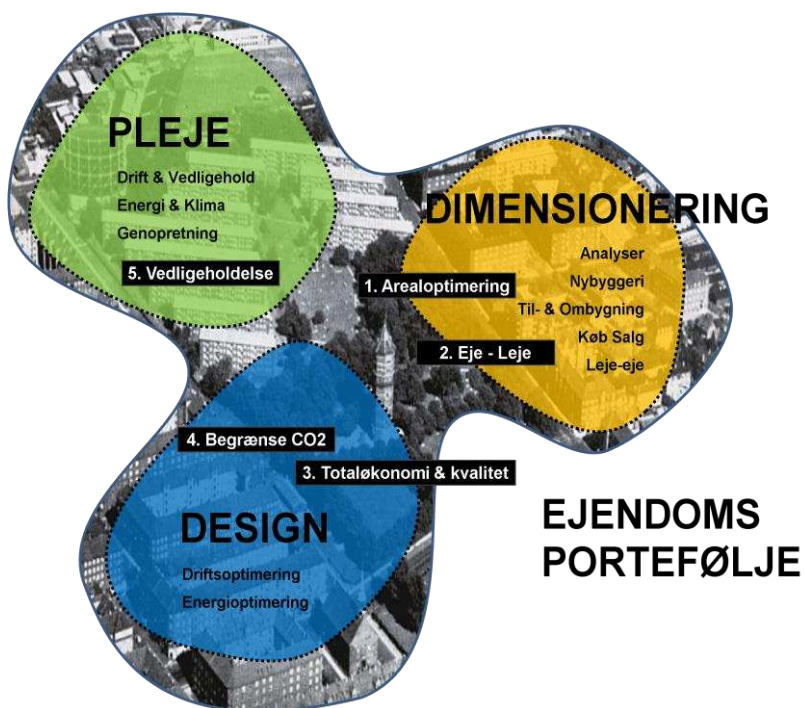
E-mail
bofjor@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781642

www.kejd.dk

- Den demografiske udvikling medfører ændringer i behovet for arealer til de kommunale aktiviteter,
- Der er et konstant fokus på at nedbringe bygningsdriftsomkostninger og CO₂-udledning ved de kommunale aktiviteter, og
- Porteføljens vedligeholdelsesstand er mange steder så lav, at udgifterne til akut vedligehold er stigende.

Porteføljestrategien er bygget op omkring disse udfordringer som 3 strategiske temaer, og fremhæver 5 indsatsområder for Københavns Kommunes arbejde med at håndtere udfordringerne.



Hvert indsatsområde vil efterfølgende blive beskrevet nærmere i en delstrategi.

1. Dimensionering af porteføljen – håndtering af demografiske udfordringer

Ændringer i befolkningstal, alderssammensætning, byudvikling mv. betyder, at behovet for de fysiske rammer til de kommunale aktiviteter løbende forandres.

Hertil kommer, at udviklingen i de kommunale aktiviteters organisering (f.eks. institutionsstørrelser) og opgaveløsning kan medføre ændrede brugerkrav til de fysiske rammer.

Udfordringen er at sikre, at de fysiske rammer for de kommunale aktiviteter til enhver tid er tilstrækkelige, optimalt lokaliseret, tidssvarende, sunde og velegnede til at understøtte de aktiviteter, de huser.

Dimensionering af ejendomsporteføljen indebærer beslutninger om nybyggeri, ud- og ombygning, køb, salg, leje og udleje.

Indsatsområde 1: Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug:

Det er Københavns Kommunes målsætning at sikre, at al viden om muligheder i den eksisterende portefølje inddrages så tidligt som muligt i beslutningsprocessen, når der skal løses et nyt lokalebehov.

Københavns Kommune lægger vægt på, at der forud for nyanlæg og udbygning gennemføres en analyse af mulighederne for at løse arealbehov indenfor eksisterende portefølje gennem arealoptimering, omflytning og/eller ombygning af disponible arealer.

Københavns Kommune arbejder for at fremtidssikre porteføljen, så den kan tilpasses de til enhver tid givne behov.

Ved nyanlæg og renovering prioriteres derfor, at der anvendes fleksible bygningsløsninger med gode udvidelses- og omstillingsmuligheder i respekt for brugernes behov og funktionsønsker.

Indsatsen beskrives nærmere i **Indsatsområde 1: Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug**.” (Dok. nr.: 2012-23876).

Indsatsområde 2: Behov for at eje versus behov for at leje:

Det er Københavns Kommunes målsætning, at ejendomsporteføljen består af ejendomme, som er velegnede til at understøtte kommunale aktiviteter, og at ejendomme, der ikke i overvejende grad er velegnede til kommunale formål, nu eller fremover vurderes med henblik på alternativer.

Ligeledes er det kommunens målsætning, at det i forbindelse med ethvert opstået lokaliseringsbehov vurderes, om behovet økonomisk mest hensigtsmæssigt tilgodeses gennem nyanlæg, brug af eksisterende lokaler eller gennem indlejning hos 3. mand.

I arbejdet med at dimensionere porteføljen skelnes imellem tre kategorier af ejendomme:

- Kommunale ejendomme, som anvendes til kommunale aktiviteter
- Lejede ejendomme, som anvendes til kommunale aktiviteter
- Kommunale ejendomme, som anvendes til andre aktiviteter

Alle ejendomme i de tre kategorier analyseres for egnethed til at understøtte kommunale aktiviteter, vedligeholdelsesstand, fleksibilitet, udvidelses- og omstillingsmuligheder, beliggenhed, kulturel værdi, totaløkonomi m.v.

Ejendomme, som i analysen udskiller sig som mindre egnede til at danne ramme om kommunens aktiviteter betegnes ”disponible” og vurderes med henblik på alternativ anvendelse, nedrivning med henblik på nybyggeri, opsigelse eller salg.

Bygninger beliggende i Københavns Kommune betragtes i udgangspunktet dog altid som attraktive.

2. Design af porteføljen – håndtering af driftsøkonomiske udfordringer

Drift af ejendomme udgør en væsentlig del af de driftsomkostninger, der er forbundet med de kommunale aktiviteter.

Københavns Kommunes ejendomme skal være i en driftsøkonomisk forsvarlig stand, så de er effektive og økonomiske at drive, og sunde at opholde sig i.

Hertil kommer at det bygningsrelaterede energiforbrug udgør en væsentlig del af klimapåvirkningen fra Københavns Kommunes aktiviteter.

Københavns Kommune arbejder derfor for, at begrænse driftsomkostninger og energiforbrug i kommunens ejendomme.

Indsatsområde 3: Totaløkonomi og kvalitet

Københavns Kommune arbejder for at der anlægges et totaløkonomisk perspektiv ved anlæg og renovering af porteføljen. Det betyder, at ejendomme opføres og renoveres med materialer i en kvalitet og holdbarhed så de er effektive og økonomiske at bruge, drifte, vedligeholde og evt. ombygge.

Ligeledes fokuseres der på at anlægge et totaløkonomisk perspektiv i forbindelse med beslutning om at indgå lejemål i 3. mands ejendomme.

Indsatsområde 4: reduktion af kommunens CO₂-udledning

Det er Københavns Kommunes målsætning, at CO₂-udledning fra alle ejendomme er reduceret med 20 % i 2015, og at leve op til Klimaplanens målsætning om at kommunen er CO₂-neutral i 2025.

Københavns Kommune arbejder løbende for, at nedbringe energiforbruget i ejendommene ved at opføre lavenergibyggeri ved nyanlæg, at gennemføre energiforbedringer ved renoveringsarbejder og rådgive institutionernes driftspersonale i energirigtig drift.

3. Pleje af porteføljen – imødegåelse af vedligeholdelsefterslæb

Alle ejendomme – nye såvel som gamle – skal vedligeholdes med henblik på at opretholde værdi, funktionalitet og brugervenlighed, så de kan opfylde målet om at være gode fysiske rammer for kommunens aktiviteter.

Mange ejendomme i Københavns Kommunes portefølje er præget af et stort vedligeholdelsefterslæb. Ejendommenes dårlige stand medfører mange bygningskader hvilket betyder, at udgifterne til akut vedligeholdelse er ekstraordinært store, og at ejendommene generelt har tabt i værdi.

Hertil kommer at bygningskader ofte udgør en gene for brugerne i form af indeklimaproblemer mv.

Københavns Kommune arbejder for at fastholde og genopbygge porteføljens værdi ved – indenfor de afsatte økonomiske rammer - at vedligeholde og renovere og på sigt at nedbringe vedligeholdelsefterslæbet.

Indsatsområde 5: Vedligeholdelse af porteføljen

Det er Københavns Kommunes målsætning at gennemføre en prioriteret vedligeholdelse af porteføljen således at omkostningerne til den meget dyre akutte vedligehold til bygningskader som følge af dårligt vedligehold begrænses.

Det er Københavns Kommunes målsætning at arbejde for at større renoveringsprojekter gennemføres som helhedsrenovering. Helhedsrenovering defineres som projekter der omfatter udvendig og indvendig vedligehold og renovering, energirenovering, modernisering, klimatilpasning, indeklimate og tilgængelighed.

Samtidig løsning af alle behov rummer gode muligheder for effektivisering af udførelsen og dermed en billigørelse af den samlede indsats.

4. Økonomi

Porteføljestrategien og de fem indsatsområder angiver retningen i Københavns Ejendommers indsats i forhold til den samlede portefølje.

Omfanget af alle indsatser prioriteres og tilpasses i forhold til den givne økonomi.

Arbejdet med de 5 indsatsområder rummer et potentiale for optimering, og besparelser.

Besparelspotentialet vil blive beskrevet og estimeret under hver af de 5 delstrategier.

5. Tidshorisont ;

Porteføljestrategien forelægges for BR i løbet af 1. halvår 2012.

De 5 indsatsområder beskrives umiddelbart herefter – dog er **Indsatsområde 1: Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug** fremrykket i overensstemmelse med budgetteksten for budget 2012.

Strategi for **Indsatsområde 1: Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug** forelægges derfor samtidig med porteføljestrategien i 1. halvår 2012.