



## **Pulje til finansiering af investeringer i porteføljeoptimering på ejendomsområdet**

14. marts 2013

### **Baggrund**

Sagsbehandler  
Jesper Ralfkiær Jørgensen

Københavns Ejendomes vision er at være proaktiv og fremme tværgående, tidssvarende, og effektive løsninger på ejendomsområdet. Københavns Kommunes porteføljestrategi understøtte denne vision, blandt andet via en ambition om, at hvis der i højere grad tages udgangspunkt i en helhedsbetragtning på fx administrative lejemål, vil det kunne resultere i optimeret drift, mere velegnede fysiske rammer og større tilpasningsevne overfor organisatoriske ændringer.

### **Eksekveringsparat?**

	<b>JA / NEJ</b>
Udvalgsbehandlet	<b>Nej</b>
Kan igangsættes uden yderligere udvalgsbehandling	<b>Ja</b>

Et eksempel på en sådan case er en ombygning og arealoptimering af ejendommen på Islands Brygge 37, Bygning 2 med et investeringsbehov på 43 mio. kr. Som følge af, at TMF først forventes at fraflytte bygningen i april 2015 samt at udgifterne til tomgangsleje i ombygningsperioden udgør mio. kr., er tilbagebetalingstiden 9 år fra 1. januar 2014. Arealoptimeringen skaber en varig driftsbesparelse på 7,5 mio. kr.

En tilsvarende case kan tænkes ved optimering af ejendommen på Ottiliavej, som er opsagt af KS pr. 1. august 2013, eller lignende store kommunale ejendomme.

### **Arealoptimering:**

- reducerer behovet for at bygge nyt, ved at forbedre anvendelsesmulighederne for kommunens eksisterende bygningsportefølje
- forbedrer indeklimaet i ejendommene
- skaber mulighed for samlokalisering af kommunale lejemål, der skaber bedre samarbejdsmuligheder mellem de samlokaliserede enheder
- giver fleksible rammer for lejerne, således at lejemålet let kan tilpasses de enkelte lejeres behov.

I denne sammenhæng er der i den nuværende struktur meget store udfordringer i at kunne eksekvere en langsigtet, helhedsorienteret strategi på grund af, at projekter almindeligvis er finansieret ved bevillinger til forvaltningsspecifikke projekter.

### **Indhold**

Med forslaget ønskes en dedikeret pulje til anlægsprojekter, som reducerer arealbehovet og energiforbruget i kommunens ejendomme, primært med fokus på administrationsejendomme på 45 mio. kr. (2014-pl).

Samtidig ønskes der en servicepulje på 5 mio. kr. (2014-pl) til finansiering af flytteomkostninger. Puljen skal kunne:

- Finansiere driftsudgifter til flytning i de cases, der investeres i
- Mellemløst finansiere øvrige flytninger fra dyre til billige lejemål, hvor der skabes en driftsbesparelse

Puljerne vil kunne understøtte investeringer, som reducerer administrationsomkostningerne i det omfang, arealoptimeringen sker på administrationsområdet, og dermed frigøre midler til borgerrettet service.

#### *Problemstilling ved eksisterende puljer*

Oftentimes er samlokaliserings- og arealoptimeringsprojekter af relativt stort økonomisk omfang, hvilket gør dem uegnede til at indgå i kommunens tværgående effektiviseringsstrategi, hvor der er afsat en investeringspulje på 40 mio. kr.

I mange tilfælde kan det desuden være umuligt at ramme en tilbagebetalingstid på 6 år, bl.a. som følge af at der vil være opsigelsesperioder på de pågældende lejemål, som forlænger casens implementeringstid eller at KEjd får et provenutab i ombygningsperioden som følge af tomgangsleje (jf. Islands Brygge-casen).

Endvidere er kravet om tilbagebetalingstid på under 6 år ofte svært at opfylde via energibesparelser og lavere udgifter til vedligehold. Investeringer i optimering af ejendomsporteføljen forbedrer dog et aktiv, der ofte har en forventet levetid på 30 år. En investering i fx et IT-system med en tilbagebetalingstid på under 6 år, vil i mange tilfælde først være tjent ind, når det pågældende it-system reelt er afskrevet.

Derfor bør der oprettes en pulje, som skaber større fleksibilitet, særligt hvor der tages hensyn til levetiden af de pågældende investeringer og ikke alene tilbagebetalingstiden. Som eksempel kan nævnes, at der i Aalborg Kommune arbejdes med tilbagebetalingstider på helt op til 25 år ved forbedring af ejendomme.

Med en sådan pulje er der sikkerhed for, at de investeringscases, KEjd kan sammensætte, som fx har en maksimal tilbagebetalingstid på 10 år, men som kræver analyser af den eksisterende bygningsmasse, som ofte er omkostningsfulde, bliver ført ud i livet.

#### **De økonomiske konsekvenser**

Der ses umiddelbart tre modeller:

##### Model 1

Der reserveres to puljer på hhv. 5 mio. kr. i serviceudgifter og 45 mio. kr. i anlægsudgifter i budgetforslaget (juniindstillingen) til 2014. For 2015 og frem sker reservationen i Indkaldelsescirkulæret.

De besparelser, der opnås ved investeringerne, tilfalder råderummet på samme måde som effektiviseringsstrategien.

### Model 2

Der reserveres to puljer på hhv. 5 mio. kr. i serviceudgifter og 45 mio. kr. i anlægsudgifter i budgetforslaget (juniindstillingen) til 2014. For 2015 og frem sker reservationen i Indkaldelsescirkulæret.

De besparelser, der opnås ved investeringerne, tilfalder de berørte forvaltninger, og reducerer dermed deres forvaltningsspecifikke effektiviseringsmåltal. Dette vil øge forvaltningernes incitament til at medvirke i de konkrete cases.

### Model 3

Der etableres mulighed for, at KEjd kan optage interne lån på hhv. 5 mio. kr. i serviceudgifter og 45 mio. kr. i anlægsudgifter årligt til arealoptimeringscases med en tilbagebetalingstid på max 10 år.

Forvaltningernes besparelse fra de valgte cases tilbagebetaler et internt lån, som optages ved beslutning om at føre casen ud i livet.

**Table 1. Serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2014	2015	2016	2017
<i>Serviceudgifter:</i>				
Pulje til finansiering af tomgangsleje og flytteomkostninger	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Serviceudgifter i alt</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

**Table 2. Anlægsudgifter og afledte serviceudgifter**

1.000 kr. – 2014 p/l	2013	2014	2015	2016	2017	*
<i>Anlæg:</i>						
- Pulje til finansiering af tværgående arealoptimeringsprojekter		45.000	45.000	45.000	45.000	
<b>Anlægsudgifter i alt</b>		<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	
<b>Heraf til KEjd</b>		<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>	
<i>Afledte serviceudgifter:</i>						
- Vedligehold og drift						
<b>Afledte serviceudgifter i alt</b>						

Note: \*-markeringer betyder at bevillingen i 2014 eller 2013 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.