



Bilag 4

Til Kultur-, Fritids- og Borgerserviceudvalget

KEJDs vedligeholdelsesbidrag pr. kvadratmeter – Historik og muligheder for justering

Resumé

Dette notat redegør for udviklingen i vedligeholdelsesbidragssatsen til vedligehold i Københavns Ejendomme (KEJD) fra etableringen af KEJD i 2006 og frem til i dag. Notatet gennemgår den oprindelige konstruktion af bidraget i huslejemodellen samt den grundlæggende ændring i 2015, hvor vedligeholdelsesbidraget udgik af standardlejen og overgik til bevillingsstyring.

Vedligeholdelsesbidragssatsen er politisk bestemt og er oprindelig fastsat på baggrund af de eksisterende midler afsat til vedligehold i forvaltningerne ved KEJDs etablering, dvs. på baggrund af afsatte midler på daværende tidspunkt og ikke på baggrund af et opgjort behov. Satsen er efterfølgende løbende blevet pris- og lønfremskrevet (P/L). Satsen anvendes til at regulere KEJDs vedligeholdelsesbudget ved til- og afgang af kvadratmeter. Da satsen ikke afspejler de faktiske omkostninger til vedligehold af KKs ejendomsportefølje, kan det medføre en skævhed i styringen, hvis vedligeholdelsesbudgettet reguleres med sats, der ikke svarer til behovet. KEJD anbefaler, at der frem mod budget 2027 beregnes en opdateret sats, der kan danne grundlag for evt. justering ved budget 2027.

De politiske behandlinger, der ligger til grund for vedligeholdelsesbidragssatsen, fremgår af notatets bilag.

Sagsfremstilling

Etablering af KEJD – et politisk besluttet vedligeholdelsesbidrag
Borgerrepræsentationen (BR) besluttede den 11. december 2003 at etablere en central ejendomsenhed i Københavns Kommune (KK) (BR 589/03 – bilag 1). Den konkrete etablering af Københavns Ejendomme (KEJD) blev vedtaget den 24. november 2005 med virkning fra 1. januar 2006 (BR 619/05 – bilag 2).

I etableringssagen beskrives huslejemodellen, herunder konstruktionen af vedligeholdelsesbidraget. Det fremgår:

12-05-2026

Sagsnummer i F2
2026 - 609

Dokumentnummer i F2
10146731

Sagsnummer eDoc
2026-0008128

Sagsbehandler
Malene Skøtt Wincentz

*"Vedligeholdelsesbidraget beregnes som en kvadratmeterpris gange lejemålets opgjorte areal. Kvadratmeterprisen fastsættes som de permanente vedligeholdelsesmidler, der overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006, sat i forhold til det samlede areal for de ejendomme, som overtages af Københavns Ejendomme."*¹

Vedligeholdelsesbidraget var således ikke fastsat på baggrund af en faglig vurdering af ejendomsporteføljens vedligeholdelsesbehov, men beregnet ud fra de eksisterende permanente midler til vedligeholdelse fordelt på porteføljens samlede areal. De permanente vedligeholdelsesmidler blev opgjort til ca. 185 mio. kr.²

Det blev samtidig besluttet, at vedligeholdelsesbidraget skulle reguleres årligt pr. 1. januar – første gang i 2007 – på baggrund af den generelle pris- og lønfremskrivning (P/L-fremskrivning) i KK.³

Vedligeholdelsesbidraget blev således etableret som en integreret del af standardlejen. Bidraget blev beregnet som en fast sats pr. m² og indgik i den samlede husleje, som forvaltningerne betalte for anvendelsen af kommunale lejemål.

Det bemærkes i den forbindelse, at KEJD ved etableringen fik et indtægtskrav svarende til den fulde leje for lejemål udlejet til private. Lejeindtægter fra private lejere kunne derfor ikke anvendes til vedligeholdelse. Grundbudgettet til vedligeholdelse skal også finansiere vedligeholdelse af ejendomme, der ikke udlejes til forvaltningerne, herunder bl.a. Kødbyen.⁴

Budgetkompensation som følge af huslejemodel, 2006-2007

Ifm. vedtagelsen af budget 2006 modtog fagforvaltningerne en foreløbig budgetkompensation som følge af indførelsen af den nye huslejemodel for kommunale lejere i kommunale ejendomme. Budgetkompensationen blev beregnet på baggrund af de på daværende tidspunkt tilgængelige data om kommunens ejendomsportefølje.

Der forelå imidlertid ikke et fuldt overblik over eksisterende huslejebetalinger mellem forvaltningerne indbyrdes og mellem forvaltninger og tredjemand for de ejendomme, der blev overført til KEJD. For en væsentlig del af ejendommene manglede der desuden oplysninger om ejendomsvurdering og areal, og for de foreliggende oplysninger var der usikkerhed om rigtigheden.

¹ Bilag 2: BR 619/05: 24.11.2005 - Etablering af ejendomsenheden, Københavns Ejendomme, side 6

² Bilag 3: 26.09.2005 - Materialesamling vedr. Københavnsejendomme (bilag 1 til BR 619/05), side 8.

³ Bilag 2: BR 619/05: 24.11.2005 - Etablering af ejendomsenheden, Københavns Ejendomme, side 8

⁴ Bilag 7: 04-05-2015 - Analyse af huslejemodellen (Bilag til BR 17.06.2015, Ændring af huslejemodellen), side 10.

Det var derfor nødvendigt at foretage efterreguleringer af kompensationen for at sikre, at den tildelte kompensation svarede til den faktiske merudgift som følge af huslejemodellen. Disse efterreguleringer blev forelagt BR i henholdsvis 2006 og 2007 (BR 664/06 og BR 538/07).

I denne periode fungerede vedligeholdelsesbidraget fortsat som en kvadratmeterbaseret komponent i standardlejen. Bidraget blev opkrævet hos forvaltningerne via huslejen, men midlerne blev prioriteret samlet på tværs af ejendomsporteføljen. Der var dermed ikke en direkte sammenhæng mellem det enkelte lejemåls indbetaling og de konkrete vedligeholdelsesarbejder på den pågældende ejendom.

Servicetjek af huslejemodellen

Ifm. "åbningsbalancen" for KEJD (ØU 2014-0004769 – bilag 4) blev det besluttet, at KEJD skulle gennemføre et servicetjek af huslejemodellen i 2. halvår 2014. Servicetjekket blev gennemført som en analyse af huslejemodellen (bilag 7), og konklusioner samt anbefalinger blev behandlet af BR den 17. juni 2015 (bilag 6).

Analysen vurderede huslejemodellens funktion i praksis og identificerede en række strukturelle udfordringer⁵:

- *Overgang til markedsleje* - Det var oprindeligt hensigten, at standardlejen skulle overgå til markedslejefastsættelse. Analysen vurderede fordele og ulemper ved en sådan overgang.
- *Midler til udvendig vedligeholdelse* - Analysen undersøgte muligheden for at overføre det udvendige vedligeholdelsesbidrag til bevillingsstyring, idet det indbetalte vedligeholdelsesbidrag for et lejemål ikke nødvendigvis blev anvendt på det konkrete lejemål, men indgik i en tværgående kommunal prioritering.
- *Gennemsigtighed i standardlejekontrakten* - Analysen belyste mulighederne for at forenkle standardlejekontrakten og gøre den mindre juridisk tung og mere samarbejdsorienteret.
- *Økonomiske incitament i huslejemodellen* - Det blev undersøgt, om huslejemodellen skabte hensigtsmæssige økonomiske incitament for forvaltningerne, herunder i samspil med demografireguleringsmodellen.
- *Stigende tomgang (ledige lokaler) på Rådhuset* - Analysen belyste baggrunden for stigende tomgang (ledige arealer) på Rådhuset samt mulige løsninger.

Vedrørende vedligeholdelsesbidraget konkluderede analysen, at betalingen af det udvendige vedligeholdelsesbidrag burde udgå af stan-

⁵ Bilag 6: BR 17.06.2015 - Ændring af huslejemodellen, side 2

dardlejen. Budgetterne skulle i stedet overføres til KEJDs grundbudget til udvendig vedligeholdelse med henblik på, at den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse blev fuldt bevillingsstyret.

Baggrunden for anbefalingen var, at det indbetalte vedligeholdelsesbidrag for et lejemål ikke nødvendigvis blev anvendt på det pågældende lejemål, men indgik i en samlet kommunal prioritering. Decentralt i fagforvaltningerne var der derfor ikke altid forståelse for sammenhængen mellem betaling og oplevet vedligeholdelsesindsats.

Dette hang sammen med den manglende kobling mellem vedligeholdelsesbidragets størrelse og porteføljens reelle vedligeholdelsesbehov.⁶

Med BRs vedtagelse ophørte vedligeholdelsesbidraget pr. 1. januar 2016 som selvstændig post i standardlejen og overgik til direkte bevillingsstyring. KEJDs bevilling til vedligehold skulle herefter reguleres i opad- eller nedadgående retning ved til- og afgang af ejendomme i porteføljen. Reguleringssatsen forblev den samme som før overgangen til bevillingsstyring.

Ny ansvarsfordeling for indvendigt vedligehold

BR vedtog den 22. august 2019 en ny ansvarsfordeling for indvendigt vedligehold (bilag 8) med henblik på indarbejdelse i Budget 2020. Initiativerne skulle samlet set sikre en bedre og mere effektiv styring og planlægning af det indvendige bygningsvedligehold under hensyntagen til den nødvendige fleksibilitet på kommunens institutioner og tilbud.⁷

Godkendelsen indebar bevillingsoverførsler fra fagforvaltningerne til KEJD samt et varigt serviceløft til finansiering af afhjælpende vedligehold og serviceaftaler på de overdragede ansvarsområder.⁸

KEJD og forvaltningerne havde i regi af koordinationsgruppen for ejendomsdrift opgjort det samlede vedligeholdelsesbehov til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler til 32,8 mio. kr. og indmeldt et samlet budget/forbrug på 14,7 mio. kr. Differencen på 18,1 mio. kr. blev forudsat finansieret via det varige serviceløft.⁹

Ansvarsfordelingen omfatter afhjælpende vedligehold, serviceaftaler samt planlagt vedligehold. I henhold til ØU-indstillingen af 13. august 2019 samt budgetnotat til Budget 2020 modtog KEJD imidlertid alene midler til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler. Løbende behov for planlagt indvendig vedligeholdelse indgik således ikke i den varige fi-

⁶ Bilag 7: 04-05-2015 - Analyse af huslejemodellen (Bilag til BR 17.06.2015, Ændring af huslejemodellen).

⁷ Bilag 8: BR 22.08.2019 - Initiativer for indvendigt vedligehold, side 2

⁸ Ibid., side 3.

⁹ Ibid., side 4.

nansiering, men forudsattes forelagt til politisk beslutning ifm. budget- og overførselssager.¹⁰

Den nye ansvarsfordeling medførte en justering af vedligeholdelsesbidragssatsen ifm. tilgang og afgang af kvadratmeter. KEJDs budget skulle herefter fremadrettet justeres med yderligere 15,24 kr. pr. kvm (2020 p/l) til den del af vedligeholdelsesopgaven, der overgik til KEJD som følge af de nye snitflader.

Herved blev vedligeholdelsesbidragssatsen forhøjet fra 168,63 kr. pr. kvm (2020 p/l) til 183,87 kr. pr. kvm (2020 p/l).

Anbefaling til tilpasset vedligeholdelsesbidrag ved til- og afgang af nye m²

Det anbefales, at vedligeholdelsesbidraget ved til- og afgang af m² fremadrettet beregnes på baggrund af det opgjorte langsigtede vedligeholdelsesbehov. Bidraget pr. m² bør således fastsættes som det samlede beregnede langsigtede årlige vedligeholdelsesbehov divideret med det samlede vedligeholdelsesrelevante areal i porteføljen. KEJD vil frem mod Budget 27 udarbejde et forslag til en ny beregnet sats.

Herved sikres, at reguleringer ved tilgang og afgang af m² afspejler det faktiske behov og ikke en historisk politisk fastsat sats.

Bilag:

Bilag 1: BR 589/03: 11.12.2003 - Indstilling om etablering af ejendomsenhed – Link til sag: [Indstilling om etablering af ejendomsenhed | Københavns Kommune](#)

Bilag 2: BR 619/05: 24.11.2005 - Etablering af ejendomsenheden, Københavns Ejendomme – Link til sag: [Etablering af Ejendomsenheden, Københavns Ejendomme | Københavns Kommune](#)

Bilag 3: 26.09.2005 - Materialesamling vedr. Københavnsejendomme (bilag 1 til BR 619/05) - Link til sag: [F0244801](#)

Bilag 4: ØU 04.03.2014 - Åbningsbalance for Københavns Ejendomme – Link til sag: [Åbningsbalance for Københavns Ejendomme | Københavns Kommune](#)

Bilag 5: Genopretningsanalysen på ejendomsområdet (bilag til Åbningsbalance for Københavns Ejendomme, 04.03.2014) - Link til sag: [Microsoft PowerPoint - 20140207_Genopretningsanalyse til ØU.](#)

¹⁰ Ibid., side 4

Bilag 6: BR 17.06.2015 - Ændring af huslejemodellen - Link til sag [Ændring af huslejemodellen | Københavns Kommune](#)

Bilag 7: 04-05-2015 - Analyse af huslejemodellen (Bilag til BR 17.06.2015, Ændring af huslejemodellen) - Link til sag: [994bf85c-3341-436e-beb1-68488c01abdf-bilag-2.pdf](#)

Bilag 8: BR 22.08.2019 - Initiativer for indvendigt vedligehold - Link til sag: [Initiativer for indvendigt vedligehold | Københavns Kommune](#)

Danmarks Statistik Producentprisindeks for renovering og vedligeholdelse: [Producentprisindeks for renovering og vedligeholdelse \(2015=100\) efter arbejdets art og enhed - Statistikbanken - data og tal](#)