



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

... / Møde d. 11.12.2003, 17:30 / **Dagsorden**

MØDEDATO: 11.12.2003, KL. 17:30

Indstilling om etablering af ejendomsenhed

Indstilling om etablering af ejendomsenhed

Borgerrepræsentationen

DAGSORDEN

for Ordinært møde torsdag den 11. december 2003

BR 589/03

Indstilling om etablering af ejendomsenhed

Indstilling om etablering af ejendomsenhed

Indstilling om, at Borgerrepræsentationen tager rapporten "Etablering af en ejendomsenhed" udarbejdet af KPMG til efterretning, at Borger repræsentationen træffer beslutning om etablering af en central kommunal ejendomsenhed, at Borgerrepræsentationen anmoder Økonomiforvaltningen om at nedsætte en styregruppe med repræsentation fra alle forvaltninger og Revisionsdirektoratet m.h.p. udarbejdelse af retningslinier og tidsplan for etablering af en ejendomsenhed i overensstemmelse med anbefalingerne i denne indstilling, at Ejendomsenheden (fase 1) etableres medio 2004 med ansat ledelse og nøglemedarbejdere som en kontraktstyret virksomhed med reference til direktionen i den forvaltning, hvorunder ejendomsenheden

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

konsulentbistand mv. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til Om kommunen. Der indstilles ligeledes, at Borgerrepræsentationen træffer beslutning om at afsætte 10 mill.kr. til etableringsomkostninger i 2004. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til uforudsete udgifter, samt at den igangsatte implementering af CARETAKER-systemet til registrering af vedligeholdelsesstandard i kommunens ejendomme færdiggøres, således at alle bygninger er registreret i CARETAKER med udgangen af 1. halvår 2004.

Ordet "krematorier" udgår af opremsningen under overskriften "Her flyttes ejerskabet" i sagsbeskrivelsen. Endvidere udgår sætningen "Økonomiforvaltningen har foreløbig vurderet, at der bør afsættes 2-3 årsværk i de relevante forvaltninger til dette" under overskriften "Organisationsstruktur og -placering" i sagsbeskrivelsen.

(Økonomiudvalget)

INDSTILLING

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget indstiller til Borgerrepræsentationen:

at Borgerrepræsentationen tager rapporten "Etablering af en ejendomsenhed" udarbejdet af KPMG til efterretning.

at Borgerrepræsentationen træffer beslutning om etablering af en central kommunal ejendomsenhed.

at Borgerrepræsentationen anmoder Økonomiforvaltningen om at nedsætte en styregruppe med repræsentation fra alle forvaltninger og Revisionsdirektoratet m.h.p. udarbejdelse af retningslinier og tidsplan for etablering af en ejendomsenhed i overensstemmelse med anbefalingerne i denne indstilling.

at Ejendomsenheden (fase 1) etableres medio 2004 med ansat ledelse og nøglemedarbejdere som en kontraktstyret virksomhed med reference til direktionen i den forvaltning, hvorunder ejendomsenheden organisatorisk placeres. Overførslen af ejendomme samt opgaver vedr. anlæg, vedligeholdelse o. lign. (fase 2) sker 1. januar 2006).

at der afsættes et rammebeløb på 5 mill.kr. i 2003 til afholdelse af omkostninger forbundet med etablering af en ejendomsenhed, eks. udgifter til ansættelse af ledelse og nøglemedarbejdere, IT, konsulentbistand mv. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

at den igangsatte implementering af CARETAKER-systemet, ... registrering af vedligeholdelsesstandard i kommunens ejendomme færdiggøres, således at alle bygninger er registreret i CARETAKER med udgangen af 1. halvår 2004.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 30. september 2003

Sagen blev udsat (ØU 313/2003)

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 25. november 2003

Anbefalet idet dog ordet "krematorier" udgår af opremsningen under overskriften "Her flyttes ejerskabet" i sagsbeskrivelsen. Endvidere udgår sætningen "Økonomiforvaltningen har foreløbig vurderet, at der bør afsættes 2-3 årsværk i de relevante forvaltninger til dette" under overskriften "Organisationsstruktur og -placering" i sagsbeskrivelsen.

RESUME

Det anbefales, at der etableres en central kommunal ejendomsenhed, hvorunder følgende ejendomme indgår: Administrationsejendomme (herunder den skattefinansierede del af Miljø- og Forsyningsforvaltningen), institutioner, skoler, klubber, gymnasier, plejehjem, kulturbygninger, tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen, samt alle arealer undtaget veje, parker, kirkegårde under Bygge- og Teknikforvaltningen.

Selvejende institutioner, Københavns Idræt, Københavns Energi og brugernes ejendomme på det takstfinansierede område af Miljø- og Forsyningsforvaltningen, samt arealet for veje, parker og kirkegårde og kirkegårdsbygninger, offentlige toiletter og parkbygninger overgår ikke til ejendomsenheden; men ejerskabet kan ligeledes overgå til ejendomsenheden ved selvstændig beslutning herom.

Det anbefales, at ejendomsrelaterede opgaver vedr. drift og anlæg samt udvendig vedligeholdelse varetages af ejendomsenheden i henhold til ovenstående afgrænsning. Undtaget herfra er de driftsopgaver, der i dag er henlagt til selvforvaltende enheder

Menu



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Om kommunen

budgetter, og dermed tørst overtøres til ejendomsenheden når Borgerrepræsentationen har godkendt de enkelte anlægsprojekter. Ejendomsenheden skal efterfølgende gennemføre det aftalte anlægsprojekt til kontraktsatte pris og kvalitet. Ejendomsenheden har således det budgetmæssige ansvar for eventuelle budgetoverskridelser.

Det anbefales ligeledes, at driftsmidler placeres i fagudvalgenes budgetter, og fagforvaltningen/fagudvalget bestiller driftsydelsen i ejendomsenheden, der efterfølgende skal levere de aftalte ydelser i henhold til den aftalte pris og kvalitet.

Det anbefales, at den udvendige vedligeholdelse håndteres af ejendomsenheden i henhold til ovenstående afgrænsning af ejerskabet. Med overdragelse af ejerskabet flyttes bevillinger til udvendig vedligeholdelse til ejendomsenheden. Den indvendige vedligeholdelse varetages fortsat af forvaltningerne, og fastlægges ved kontraktindgåelse med ejendomsenheden i forbindelse med fastlæggelse af husleje.

Driften af ejendomme tilknyttet RIA og KTK overgår til ejendomsenheden i henhold til afgrænsningen af ejendomme og arealer på Bygge- og Teknikforvaltningens område.

Det anbefales, at den interne betalingsordning med fastlagt husleje for administrationslokaler udvides til at gælde alle arealer og bygninger, jf. ovenstående afgrænsning. Det anbefales ligeledes, at huslejen baseres på den offentlige vurdering indtil en markedsfastsættelse er foretaget. Herefter fastlægges huslejen til markedslejeniveau. Udvalgenes rammer vil kompenseres fuldt ud for øgede udgifter til husleje.

Det anbefales, at Borgerrepræsentationen anmoder Økonomiforvaltningen om at nedsætte en styregruppe med repræsentation fra alle forvaltninger og Revisionsdirektoratet m.h.p. udarbejdelse af retningslinier og tidsplan for etablering af en ejendomsenhed i overensstemmelse med anbefalingerne i denne indstilling.

Det anbefales, at ejendomsenheden (fase 1) etableres medio 2004 med ansat ledelse og nøglemedarbejdere som en kontraktstyret virksomhed med reference til direktionen i den forvaltning, hvorunder ejendomsenheden organisatorisk placeres. Tidspunktet for overførslen af ejendomme samt opgaver vedr. anlæg, vedligeholdelse o. lign. (fase 2) sker 1. januar 2006 på baggrund af konkret politisk beslutning, hvorunder personalemæssige problemstillinger samt hensyn i forhold til implementering af børneplan m.v. ligeledes vil indgå.

Det anbefales, at Økonomiudvalget i indstillingen til Borgerrepræsentationen tager stilling til den organisatoriske placering af ejendomsenheden.

Det anbefales, at der afsættes et rammebeløb på 5 mill.kr. i 2003 til afholdelse af omkostninger forbundet med etablering af en ejendomsenhed, eks. udgifter til

Menu



udgifter.

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Det anbefales, at den igangsatte implementering af CARETAKER-systemet til registrering af vedligeholdelsesstandard i kommunens ejendomme færdiggøres, således at alle bygninger er registreret i CARETAKER med udgangen af 1. halvår 2004. En generel registrering i CARETAKER er en væsentlig forudsætning for opgørelse af og fremtidige prioriteringer i forhold til kommunens samlede vedligeholdelsefteerslæb.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

På Økonomiudvalgets møde den 16. maj 2000 blev rapporten "Bedre styring af ejendomsområdet" forelagt. I denne blev det anbefalet, at Økonomiforvaltningen udarbejder forslag til etablering af en ejendomsenhed. Økonomiudvalget tiltrådte indstillingen med en tilføjelse om, at *"... Økonomiudvalget anmoder Økonomiforvaltningen om at udarbejde forslag til Økonomiudvalget om etablering af en ejendomsenhed gennem belysning af flere modeller"*. Økonomiudvalget pegede endvidere på vigtigheden af, at forvaltningernes synspunkter blev inddraget i det videre arbejde.

På baggrund af de af Økonomiudvalget opstillede retningslinier blev rapporten "Grundprincipper for etablering af en ejendomsenhed " udarbejdet i oktober 2000. I rapporten anbefales det bl.a., at der oprettes en ejendomsenhed, som en kontraktstyret virksomhed med reference til direktionen i den forvaltning, hvorunder man organisatorisk vil vælge at placere ejendomsenheden. Rapporten blev efter høring i fagforvaltningerne forelagt Økonomiudvalget i foråret 2001, hvor det blev besluttet, at sætte sagen i bero indtil videre.

Som en del af budgetaftalen for 2003 tiltrådte Borgerrepræsentationen den 10. oktober 2002 en hensigtserklæring om, at samle administrationen af kommunens ejendomme med henblik på at få en større effektivitet, en bedre udnyttelse af lokaler på tværs i kommunes forvaltninger samt give et bedre prioriteringsgrundlag for pleje og vedligehold af kommunens lokaler. Økonomiforvaltningen blev anmodet om på baggrund af et udbud at finde en konsulent til at bistå med videre analyser.

Økonomiforvaltningen har m.h.p. forelæggelse for Borgerrepræsentationen arbejdet efter et kommissorium tiltrådt af aftaleparterne bag budget 2003 med 3 hovedopgaver:

1. Afgrænsning af ejendomsenhedens rammer, dvs. en afgrænsning af hvilke opgaver og ejendomstyper, der skal indgå i ejendomsenheden.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

ved etablering af en ejendomsenhed.

3. Udarbejdelse af forslag til organisationsstruktur/bemanning, principper for styring og økonomi, rollefordeling i en fremtidig bestiller/udfører-model, samt principper for relationer til politikere, brugere og borgere

-

Hvorfor skal Københavns Kommune have en ejendomsenhed?

Ejendomsrelaterede ydelser varetages i dag af mange aktører, der ikke har ejendomsområdet som deres kerneområde. En samling vil skabe større effektivitet, en bedre udnyttelse af lokaler på tværs af kommunens forvaltninger samt give et bedre prioriteringsgrundlag for at pleje og vedligeholde kommunens bygninger.

En fælles ejendomsenhed vil kunne udnytte stordriftsfordele, mulighed for en tværgående prioritering og dermed en mere effektiv og gennemsigtig økonomistyring samt en ensartet administration med en række faste procedurer, der vil være velkendte for forvaltningerne.

Ligeledes vil den fagekspertise på ejendomsområdet, der i dag er forankret i de enkelte forvaltninger i højere grad kunne udnyttes på tværs af kommunens forvaltninger og tilsikre løsninger, der tager udgangspunkt i flere fag-hensyn og en bredere brugerorientering.

Endelig vil muligheden for at samle og ensarte IT-anvendelsen på ejendomsområdet lette arbejds- og beslutningsprocesser.

Kommunernes snarlige overgang til omkostningsbaseret regnskab betyder ligeledes, at der fremover stilles krav om, at kommunen skal kunne opgøre det samlede omfang af kommunens aktiver, herunder ejendomme, samt værdien heraf. Dette understøtter behovet for større gennemsigtighed på ejendomsområdet i forhold til de reelle omkostninger

-

Nuværende ejendomsadministration i Københavns Kommune

I nærværende afsnit gøres kort status over KPMG's afdækning af den nuværende ejendomsadministration i Københavns Kommune, jf. rapportens kap. 3.

Indsamlingen af de præsenterede data er foregået i samarbejde med forvaltningerne, der ligeledes har valideret det anvendte datagrundlag.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Med denne atgrænsning kan værdien af kommunens ejendomsadministration opgøres til mellem 15 og 20 mia.kr.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en dokumenteret opgørelse af Københavns Kommunes samlede vedligeholdelsefterløb.

De samlede nettoudgifter til ejendomsadministration (inkl. anlæg) er på baggrund af regnskab 2002 opgjort til 1.968 mill.kr, hvoraf 567 mill.kr. er intern løn, og 1.681 mill.kr. er eksterne udgifter til varer og tjenesteydelser. De eksterne indtægter – først og fremmest lejeindtægter og kantinedrift – udgør 280 mill.kr.

Der er i Københavns Kommune beskæftiget omkring 2.000 årsværk indenfor ejendomsområdet i dag.

Fordelingen af nettoudgifter og personale på ejendomsdrift samt services er opgjort i tabel 1.

Tabel 1: Nettoudgifter (mill.kr. i 2002 p/l) og årsværk på ejendomsområdet, regnskab 2002

	Løn	Eksterne udgifter	Eksterne indtægter	I alt	Årsværk
Generel administration	28	1	0	29	82
Anlæg	9	609	0	618	39
Ejendomsdrift, i alt	420	946	-182	1.184	1.460
❖ Vedligehold	47	336	-10	373	
❖ Forsyning	8	235	-27	216	
❖ Rengøring	253	64	-9	308	
❖ Fælles drift	112	13	-1	125	
❖ Faste ejendomsudgifter	1	298	-135	164	
Services i alt	110	125	-98	136	402
❖ Vagt og sikkerhed	27	9	0	36	

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

				Om kommunen	
❖ Kantine	52	79	-94		
❖ Bud/transport	3	4	0	7	
❖ Trykkeri	5	11	-4	13	
I alt	567	1.681	-280	1.968	1.982

Kilde: KPMG rapport "Etablering af ejendomsenhed i Københavns Kommune", maj 2003.

Generel administration omfatter generelt administrative opgaver i forbindelse med ejendomsområdet, dvs. ledelse, personale, økonomi, IT, strategisk planlægning, udarbejdelse af investerings- og vedligeholdelsesplaner, arealdisponering- og forvaltning, personalestyring, køb/salg af bygninger og grunde, tilbagekøbsrettigheder, deponeringer, intern huslejeafsettelse og lokaleoptimering.

Anlæg omfatter alle investeringer afledt af anlægsbevillinger, herunder større om-, ny- og tilbygninger samt nedrivninger.

Ejendomsdrift omfatter samtlige ydelser, der er en forudsætning for at en ejendom kan fungere tilfredsstillende, dvs. vedligehold, forsyning, rengøring, fælles drift samt faste ejendomsudgifter. Vedligehold omfatter terrænvedligehold, udvendig/indvendig bygningsvedligehold samt bygningsinstallationer og inventarvedligehold. Forsyning omfatter de i forbindelse med ejendommens drift nødvendige tilførsler af energi samt bortskaffelse af affald. Rengøring omfatter både indvendig og udvendig rengøring, herunder terrænenhold, vinduespolering samt måtte- og linnedservice. Fælles drift omfatter de dele, som ikke naturligt indgår under de øvrige kategorier af ejendomsdrift. De faste ejendomsudgifter omfatter skatter, afgifter og forsikringer samt huslejeudgifter.

Ejendomsservices omfatter omkostninger relateret til servicefunktioner for brugerne. Disse omkostninger er således ikke relateret til drift af ejendommen som sådan; men understøtter brugerne i deres daglige virke. Der er indsamlet oplysninger for vagt og sikkerhed, reception og omstilling, postservice, kantine, bud/transport og trykkeri.

Organisering

Ejendomsområdet er i dag organiseret efter 2 principper.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

Borgerrepræsentationens årlige vedtagelse af budgettet i oktober danner den overordnede ramme for kommunens dispositioner på ejendomsområdet i det efterfølgende år. De overordnede mål for udvikling af ejendomskapaciteten udarbejdes blandt andet i forhold til den demografiske udvikling og behandles i såvel fagudvalgene som i Borgerrepræsentationen.

Borgerrepræsentationen vedtager:

- de økonomiske rammer for anlægsvirksomhed
- planer for udbygning eller afvikling af kapacitet, såvel 1-årige som flerårige
- engangsbevilling til særlige formål, f.eks. til ekstraordinær vedligeholdelse.

I flere af fagforvaltningerne indgår udvalgenes målsætninger på ejendomsområdet i de detaljerede planer, perspektiver, sektorplaner eller lignende, der udarbejdes for området og som er med til at fastlægge prioriteringerne indenfor den udstukne økonomiske ramme.

Fagudvalgene tager derudover stilling til konkrete enkeltsager.

Politisk vedtagne målsætninger, som f.eks. pasningsgarantien, har implikationer for kapacitetsstyring på ejendomsområdet, ligesom den demografiske stigning i børnetallet vil betyde udbygning af skolekapaciteten.

Prioritering af vedligeholdelsesmidlerne foretages ofte på baggrund af "nødvendighed" f.eks. på grund af myndighedskrav eller forventning om fremtidige myndighedskrav, og prioriteringen sker overvejende indenfor forvaltningen og ikke mellem forvaltningerne.

CARETAKER

Borgerrepræsentationen har truffet beslutning om (BR 595/02), at CARETAKER etableres som et fælles styringsredskab til anvendelse for kommunens forvaltninger (undtaget Miljø- og Forsyningsforvaltningen) ved prioritering og planlægning af ejendomsvedligeholdelse. Det er ligeledes forudsat, at CARETAKER pr. 1. januar 2003 er installeret og fungerer i alle forvaltninger (undtaget Miljø- og Forsyningsforvaltningen), at et antal medarbejdere i hver forvaltning er uddannet i anvendelsen af styringsredskabet, at forvaltningerne har systemet i brug, og at dataindsamlingen er i gang.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Opgaverne

Opgaverne på ejendomsområdet er af vidt forskellig karakter, stiller en række krav til såvel administrativ, økonomisk, juridisk og teknisk kompetence.

Overordnet relaterer administrationen af ejendomsområdet sig til følgende typer af opgaver:

- Anlæg
- Køb og salg, og økonomiske skødeservitutter (herunder tilbagekøbsrettigheder)
- Administration og indgåelse af lejemål
- Vedligeholdelse
- Drift og service

;

Anlæg

Der er ikke en entydig definition af anlæg, og fagforvaltningernes sontring mellem drift og anlæg er forskellig.

I budgettet afsættes rådighedsbeløbsbevillinger på de enkelte udvalgsområder. Rådighedsbevillingsbeløbene på 2 mill.kr. og derover kan først anvendes, efter at Borgerrepræsentationen via en anlægsbevilling har godkendt, at et anlægsarbejde kan påbegyndes. Anlægs-bevillinger kan være flerårige.

Placeringen af anlægsmidlerne og kapacitetsstyringen under fagudvalgene virker hensigtsmæssig så længe det tilstræbes at finde optimale løsninger på ejendomsområdet inden for hvert enkelt fagområde.

Ekspertisen vedrørende styring af byggesager, udarbejdelse af licitationer m.v. vedrørende institutionsbyggeri er i øjeblikket fordelt på flere forvaltninger.

Køb og salg af ejendomme

Økonomiforvaltningen varetager køb og salg af ejendomme.

Menu



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Om kommunens andre
Om kommunen

tagtforvaltningerne ikke længere har brug for. Hvis det vurderes at kommunens andre forvaltninger ikke har brug for ejendommene udbydes de til salg, eller udlejes via Ejendomsdrift, hvis det ikke vurderes at være optimalt at sælge ejendommen på det pågældende tidspunkt.

Vedtages ejendoms køb af en administrationsejendom overgår administrationen til Kultur- og Fritidsforvaltningen, som herefter udlejer til fagforvaltningen. Andre bygninger overdrages til de relevante fagforvaltninger.

Administration og indgåelse af lejemål

Ansvarsfordelingen er forskellig i forbindelse med indgåelse af lejemål, alt efter om der er tale om administrationslokaler, lokaler på serviceområdet eller lejemål til tredjepart. Lejemål om administrationslokaler og lejemål til tredjepart forestås primært af Ejendomsdrift, mens lokaler på serviceområdet primært forestås af fagforvaltningerne.

Af lejeforhold til tredjepart kan eksempelvis nævnes erhvervslejemål i Den Hvide Kødby, lejemål til koloni- og nyttehaveformål, idrætsformål og andre fritidsformål, samt udlejning af grundarealer.

Udformning af lejekontrakter i forbindelse med den interne huslejeordning har vist, at den interne huslejeordning ikke er præciseret i tilstrækkelig grad mht. de ydelser, som huslejen dækker.

Fagforvaltningerne efterspørger et større overblik over, hvilke ledige lokaler kommunen er i besiddelse af, ikke mindst når der er behov for ekstra lokalekapacitet. Endvidere er der en opfattelse af, at der ikke er tilstrækkeligt klare økonomiske incitamenten til at "framelde" eventuelle ledige og ubenyttede lokaler på serviceområdet, idet den interne huslejeordning udelukkende gælder for administrationslokaler.

Vedligeholdelse

Fordelingen af midler til udvendig vedligeholdelse og til større ekstraordinære indvendige vedligeholdelsesarbejder foretages i de enkelte udvalg eller den relevante fagforvaltning, dog således at vedligeholdelsesarbejder, der har karakter af ombygning eller nybygning eller medfører kapacitetsændringer altid forelægges udvalgene og Borgerrepræsentationen.

Borgerrepræsentationen har herudover ekstraordinært i de senere år afsat betydelige midler til udvendig vedligeholdelse, som er fordelt på udvalgene efter en vurdering af

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

De enkelte institutioner ansætter som hovedregel selv det nødvendige personale til drift og serviceopgaver. Dog har flere fagforvaltninger en konsulentfunktion i relation hertil, eksempelvis i forbindelse med personaleadministration, efteruddannelse etc. De selvejende institutioner bestemmer selv, om de vil ansætte personale eller anvende private leverandører.

I forbindelse med etableringen af den interne huslejeordning blev en stor del af udgiftsbudgettet overført fra Kultur- og Fritidsforvaltningen til brugerne. På en række områder, som f.eks. kantinedrift, rengøring og betjentservice har brugerne frihed til at vælge leverandører.

-

Grundmodel for en ejendomsenhed

I rapporten beskriver KPMG 3 scenarier for etablering af en ejendomsenhed. De tre scenarier er:

1. **Scenario 1 - Fuld service ejendomsenhed.** Dette scenario indebærer, at der etableres en central ejendomsenhed til varetagelse af alle ejendomsrelaterede opgaver fra generel administration, anlæg, drift (udvendig vedligeholdelse, forsyning, rengøring m.v.) til ejendomsrelaterede ydelser (vagt, kantine m.v.). De kommunale institutioner med selvforvaltning (skoler, daginstitutioner, plejehjem) vil ikke automatisk være forpligtiget til at anvende ejendomsenheden til rengøring og ejendomsrelaterede ydelser.
2. **Scenario 2 - Ejendomsforvaltning.** Tilsvarende Scenario 1 bortset fra, at rengøring og ejendomsrelaterede ydelser fortsat håndteres af forvaltningerne.
3. **Scenario 3 - Ejendomsforvaltning kombineret med rengørings og vagtenhed.** Dette scenario indebærer, at der etableres en central ejendomsenhed til varetagelse af generel administration, anlæg og drift. Samtidig etableres der to enheder – KK Vagt og KK rengøring – ud fra en bestiller-udfører-model med Ejendomsenheden som bestiller. Disse enheder får til opgave at implementere effektiviseringsforbedringer og forberede de to serviceområder til helt eller delvis udbud.

Alle tre scenarier vil kunne opfylde Borgerrepræsentationens hensigtserklæring; men da det samlede effektiviseringspotentiale er størst i scenario 1 og 3, er det KPMG's anbefaling, at et af disse scenarier vælges som grundlag for etablering af en ejendomsenhed.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

I det følgende afsnit opsamles rapportens anbefalinger i forbindelse med indtørelse af en fuld service ejendomsenhed. I de tilfælde, hvor Økonomiforvaltningens anbefalinger afviger fra rapportens fremgår dette af indstillingen. For beskrivelse af scenario 2 og 3 henvises til rapportens kapitel 5.

Scenario 1 – Fuld Service Ejendomsenhed

Det anbefales, at der etableres en central ejendomsenhed til varetagelse af alle ejendomsrelaterede opgaver fra nyanlæg til drift (renhold og vedligehold) til supplerende lejerservices (omstilling, vagt, kantine) og til porteføljepleje (udvendig vedligehold).

Den overordnede vision er, at ejendomsenheden er en serviceenhed, hvis primære opgave er at servicere sine kunder - dvs. forvaltningerne - med professionel rådgivning indenfor ejendomsdrift og indkøb af serviceydelser.

Det formelle ejerskab til de relevante ejendomme flyttes til ejendomsenheden, og afgrænses som følgende:

Her flyttes ejerskabet:

- Administrationsejendomme (herunder den skattefinansierede del af Miljø- og Forsyningsforvaltningen), institutioner, skoler, klubber, gymnasier, plejehjem, kulturbygninger (biblioteker, kulturhuse m.v.), tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen (krematorier, brandstationer, toiletter, kiosker m.v.) samt alle arealer undtaget veje, parker, kirkegårde under Bygge- og Teknikforvaltningen.
- **Her flyttes ejerskabet ikke:** Selvejende institutioner, Københavns Idræt, Københavns Energi og brugernes ejendomme på det takstfinansierede område af Miljø- og Forsyningsforvaltningen, samt arealet for veje, parker og kirkegårde og kirkegårdsbygninger, offentlige toiletter og parkbygninger.

Med hensyn til selvejende institutioner og Københavns Idræt m.fl., kan ejerskabet og/eller varetagelsen af ejendomsrelaterede opgaver her ligeledes overgå til ejendomsenheden efter selvstændig beslutning herom.

Vedligeholdelsen af Brandvæsenets bygninger varetages i dag i et vist omfang af Brandvæsenets egne medarbejdere. Overflytningen af Brandvæsenets bygninger vil på denne baggrund blive nærmere vurderet i det videre arbejde, bl.a. i lyset af hvorledes denne opgave også fremover kan blive løst mest hensigtsmæssigt.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Anlægsopgaven

Det anbefales, at anlægsmidlerne placeres som selvstændige bevillinger i fagudvalgenes budget, og det er fagforvaltningerne/fagudvalgene som beslutter og prioriterer igangsætning af byggeprojekter med input og rådgivning fra ejendomsenheden og eventuelle eksterne/andre byggeherrerådgivere. Ejendomsenheden sikres en *høringsret* således, at det politiske niveau ved stillingtagen til et konkret projekt har et fuldstændigt grundlag herfor (f.eks. er der andre alternativer ? Har kommunen relevante ledige lokaler? Kan udbygningen kombineres med behov i andre forvaltninger).

I bevillingsansøgningen skal indbygges følgende nye komponenter:

- Ansøgt anlægsbevilling suppleres med angivelse af årlig husleje som samtidigt bevilges som permanent rammeløft til forvaltningen. Husleje fastlåses ved vedlæggelse af en betinget huslejekontrakt. Herefter overtager ejendomsenheden ansvaret for at færdiggøre projektet indenfor aftalt tid, kvalitet og ramme.
- Totaløkonomiberegninger af det ansøgte projekt suppleret med beregninger fra minimum et alternativ.
- Angivelse af om der findes ledige lokaler eller kunne være mulighed for udflytning/omrokering i andre kommunale ejendomme.

Med projektets tiltrædelse på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning i form af en anlægsbevilling overflyttes bevillingen til ejendomsenheden, og ejendomsenheden har således det budgetmæssige ansvar for eventuelle budgetoverskridelser.

Figur 1 illustrerer procesforløbet ved anlægsopgaver ved en fuld service ejendomsenhed.

Figur 1: Procesforløb ved anlægsopgave

	BR/udvalg	Forvaltning	Ejendomsenhed	Bygherrerådgiver
Vision	B	U	Menu	



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Investeringsplan (langtidsplan)	B	U	U	U
Investeringsplan (kort, programlægning)	H	B	U	S
Forprojekt (handleplan)	H	B	S	U
Bevilling	B	U	H	S
Tilbudsindhentning		H	B,U	
Detailprojekt (projektering)		H	B,U	S
Byggestyring		H	B,U	S
Kommissionering (indretning)		B	U	S
Overlevering (driftssætning)	H	B	U	S

Anm.: B=beslutter, U=udfører, H=høres, S=supplerer.

Kilde: KPMG rapport "Etablering af ejendomsenhed i Københavns Kommune", maj 2003.

Fagforvaltningene "bestiller anlægsprojektet" hos ejendomsenheden. Det er således fagforvaltningernes ansvar at specificere hvilke krav der stilles til udformning, placering og indretning af anlægsprojektet m.v.. Det er med andre ord fagforvaltningen, der skal definere, hvilket anlægsprojekt, fagforvaltningen ønsker, at ejendomsenheden skal levere.

Kravspecifikationen kan gennemføres af forvaltningen selv eller ved forslag fra bygherrerådgiver (eks. RIA), ligesom ejendomsenheden kan anvendes som rådgiver i denne del af processen. Fagforvaltningen vil fortsat have ansvaret for den generelle udarbejdelse af prognoser og visioner for det pågældende anlægsområde.

Derudover vil forvaltningerne fortsat have kontakten til institutioner, personale, organisationer, brugere/borgere, samt forestå den politiske betjening af fagudvalgets politikere i fht. ejendomsområdet.

Ejendomsenheden vil have ansvaret for at gennemføre det specificerede projekt til den kontraktssatte pris og kvalitet. Ejendomsenheden vil blandt andet være ansvarlig for udbud af rådgivning, udarbejdelse af udbudsmateriale, entrepriseudbud, indgåelse af kontrakter, programlægning, styring af kvalitet, økonomi og tid i projekterne, forsikringer, indhente godkendelse fra sikkerhedstjenesten, miljøvurderinger, og miljøgodkendelser



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Om kommunen

anlægsprojekter, samt fastlægge målsætninger (eks. pasningsstrategi) der påvirker rammerne for anlægsopgaver. Generelt vil den politiske stillingtagen fremover i langt højere grad baseres på tværgående hensyn og (langsigtede) prioriteringer.

Driftsopgaven

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at håndteringen af en række løbende driftsopgaver på ejendomsområdet overgår til ejendomsenheden i henhold til ovenstående afgrænsning af ejerskabet. Det drejer sig om vedligehold, rengøring, forsyning, energiledelse, tekniske anlæg samt gartner- og viceværtfunktion.

Undtaget herfra er de driftsopgaver, der i dag er henlagt til selvforvaltende enheder (skoler, dagpasning, plejehjem) – eks. rengøringsopgaver varetaget af selvforvaltende enheder. Den nuværende varetagelse af rengøringsopgaven er belyst i den gennemførte budgetanalyse af rengøring. I disse tilfælde overføres håndteringen af driftsopgaverne ikke til ejendomsenheden med mindre der træffes selvstændig beslutning herom. Håndteringen af disse opgaver vil således fortsat varetages af de selvforvaltende enheder. Dette gælder eks. rengøringsopgaver henlagt til selvforvaltende enheder

Det er ligeledes Økonomiforvaltningens anbefaling, at håndteringen af ejendomsrelaterede ydelser (kantinedrift, vagt, trykkeri, bud/transport) ikke overgår til ejendomsenheden, hvilket afviger fra scenario 1 i KPMG's rapport.

Driften af ejendomme tilknyttet RIA og KTK overgår til ejendomsenheden i henhold til afgrænsningen af ejendomme og arealer på Bygge- og Teknikforvaltningens område.

Driftsbevillingen er fortsat placeret i det enkelte fagudvalgs budget, og det er forvaltningen/fagudvalget, der bestiller driftsydelsen i ejendomsenheden. Det er ligeledes forvaltningerne/fagudvalget som definerer kvaliteten af de relevante ydelser, og det er ejendomsenhedens opgave at levere de aftalte ydelser i henhold til den aftalte pris og kvalitet.

Figur 2 illustrerer procesforløb ved driftsopgaver ved en fuld service ejendomsenhed.

Figur 2: Procesforløb ved driftsopgave

	BR/udvalg	Forvaltning	Ejendomsenhed	Bygherrerådgiver
Vision og analyse	B	U	H	S

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Ansvar	BR/udvalg	Forvaltning	Ejendomsenhed	Bygherrerådgiver
Indkøb		S	B,U	S
Outsourcing	B	H	U	
Lejeopkrævning		H	U	
Akut afhjælpende (help-desk)		B	H,U	
Driftsopfølgning (årlig)		B	U	S

Anm.: B=beslutter, U=udfører, H=høres, S=supplerer.

Kilde: KPMG rapport "Etablering af ejendomsenhed i Københavns Kommune", maj 2003.

Porteføljeopgaven (udvendig vedligeholdelse)

Det anbefales, at ejendomsenheden håndterer den udvendige vedligeholdelse af ejendomme, der overgår til ejendomsenheden i henhold til ovenstående afgrænsning af ejerskabet.

Overdragelsen af ejerskabet medfører, at bevillinger til udvendig vedligeholdelse af tage, facader, bygningers tekniske anlæg (ventilations- og varmeanlæg) og terræn skal overføres til ejendomsenheden.

Forvaltningerne gives høringsret ved igangsætning af større vedligeholdelsesarbejder, defineret som arbejder over 2 mill.kr. Forvaltningernes rammer til huslejestigninger som følge af vedligeholdelsesarbejder – både over og under 2 mill.kr. - vil blive løftet i henhold hertil.

Figur 3 illustrerer procesforløb ved udvendig vedligeholdelse ved en fuld service ejendomsenhed.

Figur 3: Procesforløb ved porteføljeopgave (udvendig vedligeholdelse).

	BR/udvalg	Forvaltning	Ejendomsenhed	Bygherrerådgiver
Vision og analyse	B	H	U	S
Prioriteret vedligeholdelsesplan	B	H	U	S

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Indkøb		S	B,U	Om kommunen
Udbud	B		U	
Akut afhjælpende vedligeholdelse	(B)	(H)	U	
Driftsopfølgning (årlig)	H		B,U	S

Anm.: B=beslutter, U=udfører, H=høres, S=supplerer. (sager > 2 mill.kr.)

Kilde: KPMG rapport "Etablering af ejendomsenhed i Københavns Kommune", maj 2003.

Den politiske beslutningsproces vedr. udvendig vedligeholdelse vil ændres på den måde, at politikerne årligt vil få forelagt en samlet prioriteret vedligeholdelsesplan til beslutning. Politikerne kan ligeledes fastlægge målsætninger for den udvendige vedligeholdelse. Den daglige løsning og prioritering af udvendig vedligeholdelsesopgaver varetages af ejendomsenheden i henhold hertil.

Den indvendige vedligeholdelse varetages fortsat af forvaltningerne og aftales ved kontraktindgåelse med ejendomsenheden i forbindelse med fastlæggelse af husleje.

Det er vigtigt, at den nuværende vedligeholdelsesindsats i forvaltningerne fastholdes og prioriteres indtil opgaven – i henhold til ovenstående afgrænsning – overgår til ejendomsenheden. Midler til udvendig vedligeholdelse afsættes fra udvalgenes budgetter med udgangspunkt i udvalgenes udgifter i regnskabsårene 2001-2003 med korrektion for særlige bevillinger til afholdelse af vedligeholdelsesudgifter afsat i forbindelse med budgetaftaler..

Organisationsstruktur og - placering

KPMG har anbefalet, at ejendomsenheden organiseres som en resultatstyret kontraktenhed under Økonomiforvaltningen.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at ejendomsenheden oprettes som en kontraktstyret virksomhed med reference til direktionen i den forvaltning, hvorunder ejendomsenheden organisatorisk placeres.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Såfremt Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen beslutter ikke at placere ejendomsenheden under Økonomiforvaltningen, vil de opgaver, der vedrører køb og salg af fast ejendom, tilbagekøbsrettigheder og formueforvaltning i overensstemmelse med Økonomiudvalgets koordinerende funktion på det finansielle område mv. - samt i henhold til forskrifterne i styrelsesloven - fortsat forblive under Økonomiudvalget i Økonomiforvaltningen.

Etablering af ejendomsenhed vil forudsætte en ændring af Styrelsesvedtægten for Københavns Kommune. Borgerrepræsentationen vil - i givet fald - senere få forelagt en indstilling herom.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at opbygning af ejendomsenhedens organisation skal ske med udgangspunkt i rapportens anbefalinger og med fokus på betjeningen af de respektive kunder(forvaltnings)-områder, men at konkret beslutning om ejendomsenhedens organisation og indretning afventer ansættelse af ejendomsenhedens ledelse. Ejendomsenhedens ledelse vil herefter vurdere det forretningsmæssige grundlag for den konkrete indretning, herunder en vurdering af f.eks. etablering af en håndværksafdeling i ejendomsenheden eller om sådanne ydelser alternativt købes andetsteds på baggrund af indgåede indkøbsaftaler.

Planlægningsopgaven skal fortsat løses af forvaltningerne, men forvaltningernes bestillerfunktion indebærer derudover, at man som bygherre skal analysere og initiere anlægsopgaver efter rådgivning fra Ejendomsenheden og eventuelle eksterne rådgivere (arkitekter og ingeniører).

De enkelte forvaltninger har således fortsat behov for begrænsede analyse- og bestillerfunktioner til håndtering af det indledende arbejde og til efterfølgende at følge projektet ved bygherremøder. Disse funktioner har ligeledes betydning for forvaltningernes betjening af det politiske niveau i forhold til udbygningsplaner og spørgsmål af ejendomsteknisk karakter.

Det anbefales, at der i de forvaltninger som har væsentlige forestående anlægs- og renoveringsopgaver, f.eks. Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen og Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen eller andre områder med særlige behov afsættes ressourcer til at bemande en bestillerfunktion til udarbejdelse af kravspecifikationer til større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver. Behovet for ressourcer skal vurderes nærmere. Økonomiforvaltningen har foreløbigt vurderet, at der bør afsættes 2-3 årsværk i de relevante forvaltninger til dette. Den nedsatte styregruppe vil drøfte bemanning af bestillerfunktionen i lyset af det konkrete behov i forvaltningerne.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

standardkontrakt med henblik på at indlede forhandlinger med Om kommunens centrale budgetenheder i et samarbejde med fagforvaltningerne. De eksterne lejekontrakter overtages af ejendomsenheden.

Fagforvaltningerne vil fortsat have mulighed for at kunne leje lokaler hos tredjepart, idet ejendomsenheden dog forestår administrationen omkring indgåelse af kontrakter, tilsyn m.v. Ejendomsenheden vil således have monopol, for så vidt angår kontraktindgåelse, både internt og eksternt.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at de videre rammer for den konkrete indgåelse og overtagelse af lejekontrakter samt indgåede aftaler i fht. løsning af anlægs- og driftsopgaver fastlægges af den nedsatte styregruppe.

Det er ligeledes Økonomiforvaltningens anbefaling, at ejendomsenhedens dispositioner på linje med anden kommunal virksomhed underlægges Indenrigsministeriets deponeringsregel. Herudover vil ejendomsenheden i etableringsfasen skulle deponere på linje med den nuværende interne deponeringsordning, dvs. at ejendomsenheden vil skulle anvisse kasse-mæssig dækning for det lejedes værdi ved indgåelse af lejemål.

I driftsfasen, hvor en åbningsbalance og regnskab efter årsregnskabsloven forudsættes udarbejdet, vil ejendomsenhedens deponeringer i forhold til den interne deponeringsregel ophøre, idet det flerårige perspektiv for enhedens økonomiske balance automatisk sidestiller køb og leje af ejendomme, og enhedens økonomiske dispositioner dermed kan bedømmes i resultatkravet.

Det anbefales, at Ejendomsenheden overtager fagforvaltningernes nuværende deponeringer i henhold til ovenstående afgrænsning af ejendomsenhedens ejerskab. Den videre afklaring af betingelser for deponering vil fastlægges i den til implementeringen nedsatte styregruppe.

Det anbefales ligeledes, at ejendomsenheden kan optage interne lån i kommunen i forbindelse med finansiering af anlægsudgifter svarende til værdiforøgelsen af aktiverne.

Kommunens overgang til udgifts- og omkostningsbaseret regnskab indebærer bl.a., at der skal gennemføres en optælling og værdisætning af kommunens ejendomme. Forankret i Økonomiforvaltningens 3. kontor er der igangsat en række pilotprojekter, der skal fastlægge principper for den generelle overgang til omkostningsbaseret regnskab, herunder principper for aktiverne registrering i KØR.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at det skal ske en koordinering mellem de igangværende tiltag i forbindelse med overgang til omkostningsbaseret regnskab, og etableringen af en ejendomsenhed, herunder vurdering af ejendomsenhedens ejendomsportefølje og etablering af åbningsbalance.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

gælde alle arealer og bygninger, jf. tidligere afgrænsning.

Ved etablering af ejendomsenheden fastsættes nettohuslejen på basis af den offentlige ejendomsvurdering, og huslejen reguleres årligt i henhold til den nye vurdering indtil der er gennemført den første markedsansættelse af lejen. Herefter reguleres lejen hvert femte år til markedslejeniveau, dog gives lejer ret til efter tre år at anmode om fornyet markedsansættelse.

Udvalgenes rammer vil kompenseres fuldt ud for øgede udgifter til husleje.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at den videre bestemmelse af kriterier for huslejebetaling skal ske med udgangspunkt i de skitserede principper i KPMG's rapport, bilag 2.

Effektiviseringspotentiale

KPMG har estimeret det samlede effektiviseringspotentiale for scenario 1 til 43 mill.kr. fra 2003 til 2004, 188 mill.kr. fra 2004 til 2005, 124 mill.kr. 2005 til 2006 og 74 mill.kr. fra 2006 til 2007.

Effektiviseringspotentialet er alene opgjort på perioden 2004-07, og er baseret på en række forudsætninger. KPMG tager således udgangspunkt i en række rationaler for effektivisering, dvs. effektivisering som følge af IT-optimering, indkøbsoptimering, lokaleoptimering, professionalisering og porteføljeoptimering.

Hvert af disse rationaler er vurderet i forhold til udgifterne til løn, varekøb og tjenesteydelser for de omtalte 4 generelle ejendomsrelaterede opgaver, dvs. generel administration, anlæg, ejendomsdrift og services. Udgifterne er sammenholdt med nøgletalsopgørelser fra Dansk Facilities Management[1], der har opgjort de samme udgifter pr. kvm. for andre aktører på ejendomsmarkedet.

Realiseringen af det angivne effektiviseringspotentiale vil afhænge af en række faktorer og konkrete initiativer. KPMG nævner således den generelle ledelsesopbakning, eksisterende indkøbsaftaler, personalepolitiske redskaber til organisatoriske ændringer, omfanget af ændringsparathed, kompetenceniveau blandt medarbejdere mv.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at det anførte effektiviseringspotentiale er i overkanten af det realiserbare. Dette skyldes bl.a., at det beregnede effektiviseringspotentiale for udgifter til vedligeholdelse beror på en sammenligning med ejendomme, der sandsynligvis er i bedre vedligeholdelsesmæssig stand end kommunens ejendomme. Endvidere vil effektiviseringspotentialet reduceres, når – som



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

ejendomsrelaterede ydelser reduceres effektiviseringspotentialt. Om kommunen.

Endvidere vil en del af effektiviseringen bestå i, at kommunen får flere anlægs- og vedligeholdelsesydelser for de samme penge, dvs. gevinster som ikke direkte vil indgå i ejendomsenhedens regnskabsresultat. Det er samtidig forventeligt, at perioden for realisering af effektiviseringspotentialt vil overskride de forudsatte 4 år.

På trods af disse forbehold vurderes der, at være betydelige effektiviseringsgevinster ved at etablere en ejendomsenhed i Københavns Kommune.

Bestemmelsen af effektiviseringspotentialt er ikke baseret på estimer for effektiviseringsgevinster ved indkøbsaftaler vedr. ejendomsrelaterede varer og tjenesteydelser, der gennemføres af Københavns Kommunes indkøbsfunktion under Økonomiforvaltningen.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at indkøbsaftaler der er indgået mellem indkøbsfunktionen og leverandører på ejendomsområdet overtages af ejendomsenheden efter nærmere aftale med indkøbsfunktionen.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at der i en resultatkontrakt for ejendomsenheden opstilles krav til effektivisering af ejendomsområdet i form af et årligt "driftsoverskud" med udgangspunkt i nærmere beskrevne forudsætninger herfor.

Det er et udgangspunkt for etableringen af en ejendomsenhed, at effektiviseringsgevinster anvendes til indhentning af vedligeholdelsesterslæbet på kommunens ejendomme.

Eksterne erfaringer

KPMG har udvalgt en række eksempelprojekter og virksomheder, som på forskellig vis er relateret til etableringen af en ejendomsenhed.

Fra staten er indhentet erfaringer fra Slots- og Ejendomsstyrelsen, DSB-ejendomme. Kommunale erfaringer er nationalt repræsenteret ved Odense Kommune - og internationalt ved Stockholm og Oslo Kommuner m.v. Derudover er der indhentet erfaringer fra den private sektor.

På baggrund af de udvalgte eksterne erfaringer konkluderer KPMG, at:

- Anvendelse af markedslignende vilkår har en stimulerende effekt på omkostningsfokus og er et væsentligt instrument i at opnå effektiviseringsbesparelser på ejendomsområdet.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

planlagt prioriteret vedligeholdelse.

- Optimering af processer (anlæg, drift og udvendig vedligeholdelse) er i klart fokus og synes at være det primære værktøj til effektiviseringsforbedringer.
- Organisationsform, implementeringshastighed og styringsprincipper varierer i de udvalgte eksempler.
- IT-understøttelse af de ejendomsrelaterede processer er støt stigende og kan medføre yderligere effektivisering. De gennemførte fuldskala-projekter har dog været meget bekostelige og indikerer et behov for grundig for- og behovsanalyse før implementering af strategi.

Beskrivelsen af de eksterne erfaringer fremgår af rapportens bilag

Implementering

I projektbeskrivelse og kommissorium for etablering af en ejendomsenhed forudsættes, at ejendomsenheden etableres medio juli 2004 med ansat ledelse og nøglemedarbejdere.

Hvis denne forudsætning skal realiseres bør en beslutning om etablering af ejendomsenhed snarligt efterfølges af

- Opgave- og kompetencefordeling, dvs. beskrivelse af opgaver, sammenhænge og placering af ansvar i ejendomsenheden samt i snitflade til fagforvaltningerne, politikere og brugere.
- Personale – ansættelse af ledelse og nøglemedarbejdere i ejendomsenheden, samt design af organisation og fastlæggelse af personalenormering lokalt i organisationen.
- Styrelsesvedtægtændring.
- Økonomi – udarbejdelse af generelle huslejekontrakter, resultatkontrakt og åbningsbalance, afklaring af deponeringsregler, gennemførelse af bodeling mellem ejendomsenhed og fagforvaltningerne.
- Lokalisering – afklaring af, hvor ejendomsenheden skal have til huse.
- IT-afklaring – afklaring af indretning af IT-anvendelse i Ejendomsenheden.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

anbefalinger.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at ejendomsenheden (fase 1) etableres medio 2004 med ansat ledelse og nøglemedarbejdere. Beslutning om besættelse af stilling som leder af ejendomsenheden træffes i Borgerrepræsentationen senest maj 2004 på baggrund af indstilling fra et nedsat ansættelsesudvalg udpeget af Økonomiudvalget. Kultur- og Fritidsforvaltningen er midlertidigt ansættelsessted indtil ejendomsenhedens organisatoriske placering er afklaret.

Tidspunktet for overførslen af ejendomme samt opgaver vedr. anlæg, vedligeholdelse o. lign. (fase 2) sker 1. januar 2006 - på baggrund af konkret politisk beslutning, hvorunder personalemæssige problemstillinger samt hensyn i forhold til implementering af børneplan m.v. ligeledes vil indgå.

Styregruppens afklaring vedr. opgave- og kompetencefordeling, direktøransættelse, økonomi, lokalisering, IT samt retningslinier og tidsplan for etablering af en ejendomsenhed forelægges Økonomiudvalget til beslutning. Forslag om ændringen af Styrelsesvedtægten vil forelægges Borgerrepræsentationen til beslutning

Det er ligeledes Økonomiforvaltningens anbefaling, at den igangsatte implementering af CARETAKER-systemet til registrering af vedligeholdelsesstandard i kommunens ejendomme færdiggøres, således at alle bygninger er registreret i CARETAKER med udgangen af 1. halvår 2004. En generel registrering i CARETAKER er en væsentlig forudsætning for opgørelse af og fremtidige prioriteringer i forhold til kommunens samlede vedligeholdelsesefterslæb.

-

Etableringsomkostninger

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at der afsættes et rammebeløb på 5 mill.kr. i 2003 til afholdelse af omkostninger forbundet med etablering af en ejendomsenhed. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til uforudsete udgifter. Det anbefales ligeledes, at Borgerrepræsentationen afsætter 10 mill.kr. til etableringsomkostninger i 2004. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til uforudsete udgifter.

De afsatte beløb i 2003 og 2004 skal bl.a. anvendes til:

- Diverse udgifter til konsulentbistand i forbindelse med tilvejebringelse af komplet ejendomsfortegnelse, vurdering af kommunens ejendomme, samt udarbejdelse af åbningsbalance
- Ansættelse af ledelse og nøglemedarbejdere i ejendomsenheden samt løn hertil.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Personaleforhold

Som udgangspunkt vil det personale, der – i henhold til ovenstående afgrænsning - pt. er beskæftiget med ejendomsområdet, overgå til en kommende ejendomsenhed i kommunalt regi.

For at der kan ske en smidig overførsel af personalet skal der, før processen iværksættes, skal der ske en grundig information af personalet i de forvaltningsområder, der bliver berørt.

Efter de gældende regler skal samarbejdsudvalgene i de berørte områder inddrages. Dette skal ligeledes ske så tidligt som muligt. Det vil endvidere være hensigtsmæssigt, at de faglige organisationer indkaldes til orienteringsmøder og i øvrigt søges inddraget i processen.

Ansættelsesområdet for medarbejderne i Kommunen omfatter hele Københavns Kommune. Ansættelsesmyndigheden for medarbejdere på løntrin 1-51 eller tilsvarende niveau er den enkelte forvaltnings borgmester.

Dette indebærer, at medarbejderne er pligtige til at lade sig overflytte til andre forvaltninger. Medarbejdere i en kommende ejendomsenhed vil således kunne overføres fra de ansættelsesmyndigheder, hvor de i dag er beskæftiget med ejendomme under de forskellige forvaltninger, til en ny samlet ejendomsenhed under en ressortborgmester.

Men der er i såvel tjenestemandsvedtægten som funktionærloven grænser for, hvilke stillingsændringer, en medarbejder skal tåle.

Såfremt en tjenestemand's stilling ændres så meget i omfang og beskaffenhed, at man kan konstatere, at stillingen ikke længere kan anses for passende for pågældende, vil det kunne betragtes som en forflytning eller stillingsnedlæggelse (jf. tjenestemandsvedtægten § 13). Pågældende tjenestemand vil da være berettiget til enten aktuel pension eller rådighedsløn (jf. tjenestemandsvedtægten § 32).

For overenskomstansatte gælder, at pågældende vil kunne betragte sig selv som opsagt med krav på gældende overenskomstmæssigt opsigelsesvarsel (- og evt. fratrædelsesgodtgørelse), såfremt en stillingsændring vil give et indhold, der er væsentligt forringet.

Stillingsændringer skal således for såvel tjenestemænd som overenskomstansatte vurderes på et konkret grundlag.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

Der kan dog blive tale om lønnedgang, f.eks. hvis specifikke funktioner, for hvilke der er ydet tillæg af Ny Løn, ikke længere skal varetages. Lønnedgangen skal varsles over for medarbejderen med medarbejderens opsigelsesvarsel. Modsat kan der være behov for at aftale en højere løn ved nye, mere kvalificerede opgaver.

En tjenestemand, der pålægges at overtage en anden passende stilling, jf. tjenestemandsovedtægtens § 13, vil - hvis lønnen i den nye stilling er lavere - være berettiget til et personligt tillæg til udligning af lønforskellen (jf. tjenestemandsovedtægtens § 44).

Ved overførsel til ejendomsenheden vil den nye ansættelsesmyndighed skulle udfærdige nye ansættelsesbreve til overenskomstsansatte og tillæg til ansættelsesbreve til tjenestemandsoansatte i overensstemmelse med gældende regler til den enkelte.

For så vidt der ikke bliver behov for alle medarbejdere i forbindelse med sammensætningen af en ejendomsenhed, vil Kommunen skulle søge disse medarbejdere overført til evt. ledige stillinger andre steder i Kommunen.

De juridiske/aftalemæssige præmisser for selve overførselsprocessen ligger således fast.

I KPMG's rapport om etablering af en ejendomsenhed indgår oplysninger fra forvaltningerne om antallet af medarbejdere, der kan/vil blive berørt ved en sådan enheds opbygning, uanset om disse skal overgå til enheden eller forblive i forvaltninger, f.eks. i bestillerfunktioner.

Personalet, der skal overføres fra forvaltningerne, vil være medarbejdere fra de områder, der i hverdagen er beskæftiget eller hovedsageligt beskæftiget på ejendomsområdet.

Det foreslås derfor, at følgende procedure benyttes:

- I de tilfælde, hvor hele kontorområder/forvaltningsafsnits arbejdsområder overflyttes til en ny ejendomsenhed, overføres personalet "en bloc".
- I øvrigt tages udgangspunkt i princippet om, at den enkelte medarbejder følger opgaven.
 - For visse personalegruppers vedkommende løser personalet både ejendomsrelaterede og skole- eller institutionsrettede opgaver. Dette skal der tages højde for i opgørelsen af personalebehovet, og det må fastlægges, hvor mange medarbejdere, der skal flyttes til ejendomsenheden og hvor mange, der skal blive i enheden som bestillere.

Endelig skal ejendomsenheden, i det omfang der inden for de budgetmæssige rammer er mulighed herfor, kunne rekruttere ekstern arbejdskraft til nøglefunktioner.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

Normering af personale til ejendomsenheden og beslutning om antallet af medarbejdere i bestillerfunktionerne vil først kunne ske, når der er truffet beslutning om ejendomsenhedens ansvarsområde og struktur.

ØKONOMI

Der afsættes et rammebeløb på 5 mill.kr. i 2003 til afholdelse af omkostninger forbundet med etablering af en ejendomsenhed. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til uforudsete udgifter. Der indstilles ligeledes, at Borgerrepræsentationen træffer beslutning om at afsætte 10 mill.kr. til etableringsomkostninger i 2004. Beløbet anvises fra konto 6.51.3, puljen til uforudsete udgifter.

MILJØVURDERING

Ingen

ANDRE KONSEKVENSER

Ingen

HØRING

Indstillingen har inden behandlingen i Økonomiudvalget været til høring i samtlige udvalg og Revisionsdirektoratet, og vil i det følgende kort blive gengivet. Samtlige afgivne høringssvar er tillige vedlagt som bilag.

Høringssvar afgivet af Kultur- og Fritidsudvalget.

Udvalget tilslutter sig principperne for etablering af en ejendomsenhed, og er enig i, at ejendomsenheden oprettes som en fuld-service-ejendomsenhed til varetagelse af alle ejendomsrelaterede opgaver.

Kultur- og Fritidsudvalget har samtidig tilkendegivet, at det er naturligt, at Kultur- og Fritidsforvaltningen varetager ledelsen af en samlet kommunal ejendomsenhed.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

ejendomsenheden.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at ejendomsrelaterede ydelser ikke skal overgå til ejendomsenheden. Ved ejendomsenhedens etablering bør fokuseres på at flytte de kerneopgaver, der er forbundet med ejendomme, dvs. anlæg, køb, salg, vedligehold, rengøring. Det kan overvejes på et senere tidspunkt at overflytte ejendomsrelaterede ydelser til ejendomsenheden.

Kultur- og Fritidsforvaltningen forudsætter, at interne lån optaget med henblik på ombygning og vedligeholdelse af ejendomme overtages af ejendomsenheden.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at interne lån til ombygning og vedligeholdelse af ejendomme overtages af ejendomsenheden for de ejendomme som overgår til ejendomsenheden. Dette betyder samtidig, at udvalgenes budgetafsatte betaling af disse lån overgår til ejendomsenheden.

Endelig har Kultur- og Fritidsudvalget anmodet om en beregning af effektiviseringspotentialer for den af Økonomiforvaltningen foreslåede model, inden der træffes beslutning om etablering af en ejendomsenhed.

Økonomiforvaltningen har i indstillingen tilkendegivet, at det – af KPMG – estimerede effektiviseringspotentialer er i overkanten af det realiserbare og ikke vil kunne effektueres indenfor den forudsatte tidshorisont, samt reduceres med 25 pct. ved den foreslåede udeladelse af de selvforvaltende enheder.

Uafhængigt heraf er der fortsat betydelige effektiviseringsgevinster ved etablering af en ejendomsenhed, og Økonomiforvaltningen anbefaler derfor, at styregruppen konkretiserer de forventede effektiviseringsgevinster med henblik på indgåelse af resultatkontrakt mellem ejendomsenheden og den forvaltning, hvorunder ejendomsenheden placeres.

Høringssvar afgivet af Uddannelses- og Ungdomsudvalget

Uddannelses- og Ungdomsudvalget støtter indstilling om etablering af ejendomsenhed og tilslutter sig de overordnede principper bag forslaget om en ejendomsenhed, og finder det meget positivt, at den eksisterende selvforvaltning på dette område kan bibeholdes. Udvalget anbefaler i lighed med KPMG's rapport, at ejendomsenheden placeres under Økonomiforvaltningen

Uddannelses- og Ungdomsudvalget har samtidig anbefalet, at en række bemærkninger tages til efterretning og indgår som dele af det arbejde, som den tværkommunale



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Med beslutningen om, at indføre styringsredskabet CARETAKER tOm kommunen planlægning af ejendomsvedligeholdelse er det forudsat, at udgifterne til implementering heraf dækkes af de enkelte fagudvalg. Det er derfor Økonomiforvaltningens anbefaling, at implementeringen af CARETAKER afholdes indenfor udvalgenes rammer.

Høringssvar afgivet af Sundheds- og Omsorgsudvalget

Sundheds- og Omsorgsudvalget har tiltrådt, at forslag til rammer og principper for etablering af en ejendomsenhed kan etableres. Det er ligeledes udvalgets opfattelse, at en samling af ejendomsområdet vil skabet større effektivitet, en bedre udnyttelse af lokaler og give et bedre prioriteringsgrundlag for kommunens bygninger. Forslaget vurderes således, at leve om til Borgerrepræsentationens hensigtserklæring om at samle administrationen af kommunens ejendomme.

Udvalget bemærker, at det - som følge af forvaltningens vedligeholdelsesforpligtigelse i forhold til selvejende institutioner - vil være hensigtsmæssigt, at der i forhold til prioriteringen af den udvendige vedligeholdelse søges etableret samarbejdsaftaler med institutionerne og Ejendomsenheden, herunder om brugen af CARETAKER. Økonomiforvaltningen er enig heri og anbefaler, at problemstillingen indgår i styregruppens arbejde.

Høringssvar fra Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget.

Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget tilslutter sig Økonomiforvaltningens indstilling om, at der etableres en central kommunal ejendomsenhed, og bemærker ligeledes, at ejendomsenhedens varetagelse af køb, salg og leje af arealer taler for en organisatorisk tilknytning til Økonomiforvaltningen

Udvalget lægger stor vægt på, at der ved etablering af ejendomsenhed sikres en entydig opgavedeling af hensyn til implementeringen af Børneplanen, og tilkendegiver samtidig, at en bestillerfunktion med 2-3 medarbejdere er utilstrækkeligt set i lyset af implementeringen af Børneplanen.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at der ved overførelsen af ejendomme, samt opgaver vedr. anlæg, vedligeholdelse o. lign. (fase 2) - ved en senere politiske stillingtagen - tages hensyn til implementering af Børneplanen. I forbindelse hermed forelægges spørgsmålet om bemanningen af bestillerfunktionen i Familie- og

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

ejendomme i CARETAKER er tilendebragt inden udgangen af 1. halvår 2004

Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget tager forbehold for en overflytning af forvaltningens Rengøringsfunktion, som følge af tilknytningen til institutionsområdet og forvaltningens selvforvaltningsprincipper.

Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens Rengøringsfunktion er en samlet organisatorisk enhed, og midlerne til Rengøringsfunktionen er placeret centralt i forvaltningen. Rengøringsfunktionens opgaver og midler er således ikke tilknyttet den enkelte – selvforvaltende institution. Det er derfor Økonomiforvaltningens anbefaling, at Rengøringsfunktionen overgår til ejendomsenheden.

Familie- og Arbejdsmarkedsudvalget nævner flere specifikke problemstillinger vedr. delingen af opgaver og midler til vedligeholdelse. Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at den konkrete stillingtagen til disse og lignende problemstillinger håndteres via de retningslinjer og principper for deling af midler og personale som fastlægges af styregruppen.

Høringssvar fra Bygge- og Teknikudvalget.

Bygge- og Teknikudvalget finder overordnet set etableringen af en selvstændig ejendomsenhed hensigtsmæssig. Udvalget tager imidlertid forbehold for ejendomsenhedens afgrænsning mht. kirkegårdsbygninger, brandstationer, offentlige toiletter samt parkbygninger. Disse bygninger anbefales således ikke at blive overdraget til den nye ejendomsenhed, da deres vedligeholdelse vurderes som en integreret del af driften.

Om kirkegårdsbygninger (krematorier og kapeller) anføres således, at driften af disse bygninger er forbundet med særlige etiske, æstetiske og følelsesmæssige elementer. Bygge- og Teknikforvaltningen har herom yderligere oplyst, at dette først og fremmest drejer sig om et generelt behov for at kunne benytte håndværkere med kort varsel, således at bygningerne inventarmæssigt altid fremstår præsentable.

Om brandstationerne anføres, at der på en brandstation er særlige konstruktioner (f.eks. øvelses- og slangetårne), som bl.a. af hensyn til sikkerhedsmæssige forhold kræver vedligeholdelse af specialuddannet personale. Det anføres ligeledes, at vedligeholdelsen af brandstationerne i dag sker i et samspil mellem eksterne håndværkere og brandvæsenets egne ansatte. Københavns Brandvæsen har samtidig forskellige ordninger, der tilsikrer at pludseligt opståede skader på bygninger og installationer, der kan have sikkerhedsmæssig eller udrykningsmæssig betydning for personalet, kan udbedres på alle tider af døgnet og året.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Vedligeholdelsen af Brandvæsenets bygninger varetages i dag i et vist omfang af Brandvæsenets egne medarbejdere. Overflytningen af Brandvæsenets bygninger vil på denne baggrund blive nærmere vurderet i det videre arbejde, bl.a. i lyset af hvorledes denne opgave også fremover kan blive løst mest hensigtsmæssigt.

Bygge- og Teknikudvalget vurderer endvidere, at etableringen af en selvstændig ejendomsenhed vil medføre ændrede vilkår for de kommunale virksomheder RIA og KTK. Da ejendomsenheden og de to virksomheder kan tilbyde enslydende ydelser kan dette medføre et behov for at overføre medarbejdere fra KTK og RIA til den nye ejendomsenhed.

Både RIA og KTK er indtægtsdækkede kommunale enheder, hvis levebetingelser er snævert knyttet til enhedernes evne til at skabe indtægter og levere forskellige ydelser til aftalt pris og kvalitet. Indtægtsgrundlaget i de to enheder er i dag i høj grad baseret på efterspørgslen fra kommunens forvaltninger.

Det er forventeligt, at kommunens forvaltninger fortsat vil benytte RIA eller KTK til teknisk rådgivning, projektering henholdsvis diverse bygge- og anlægsopgaver; men såfremt forvaltningerne vælger en anden ydelsesleverandør – herunder ejendomsenheden – vil dette akkurat som i dag have konsekvenser for enhedernes indtægtsgrundlag. Etablering af en ejendomsenhed ændrer dog ikke ved de levebetingelser, der i dag er gældende for RIA og KTK.

Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at driften af ejendomme tilknyttet RIA og KTK overgår til ejendomsenheden i henhold til afgrænsningen af ejendomme og arealer på Bygge- og Teknikudvalgets område. Økonomiforvaltningen anbefaler endvidere, at de videre rammer for samspillet mellem RIA, KTK og ejendomsenheden fastlægges af den nedsatte styregruppe.

Endelig har Bygge- og Teknikudvalget tilkendegivet, at ejendomsenheden ikke bør placeres under Økonomiudvalget.

Høringssvar fra Miljø- og Forsyningsudvalget

Miljø- og Forsyningsudvalget er positivt indstillet over for etableringen af en fælles kommunal ejendomsenhed af de grunde som er anført i indstillingen.



Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Er regnskabsmæssige;
Om kommunen

Revisionsdirektoratet finder umiddelbart, at de angive betalinger, og har ligeledes en række kommentarer til implementeringen heraf.

Økonomiforvaltningen anbefaler, at de anførte kommentarer medgår i styregruppens videre arbejde.

Revisionsdirektoratet tilbyder samtidig sin assistance til arbejdet i den påtænkte styregruppe især for så vidt angår de regnskabsmæssige forhold. Det er Økonomiforvaltningens anbefaling, at en repræsentant fra Revisionsdirektoratet ligeledes medgår i den nedsatte styregruppe.

BILAG

KPMG-Rapport: "Etablering af en ejendomsenhed i Københavns Kommune", maj 2003 med tilhørende bilag (*ligger på sagen*)

Høringssvar fra fagudvalgene og Revisionsdirektoratet.

Erik Jacobsen

/ Bjarne Winge

[1] DFM-nøgletal omfatter indberetning fra 23 ejendomsforvaltninger, omfattende 4,6 mill. kvm. fordelt på ejede/leje og offentlige/private ejendomme. DFM-nøgletal måler omkostninger til ejendomsdrift pr. kvm. omkostninger til lejerservice pr. bruger.

Til top

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

... / Møde d. 24.11.2005, 17:30 / **Dagsorden**

MØDEDATO: 24.11.2005, KL. 17:30

Etablering af Ejendomsenheden, Københavns Ejendomme

Se alle bilag

Etablering af Ejendomsenheden, Københavns Ejendomme

Borgerrepræsentationen

DAGSORDEN

for Ordinært møde torsdag den 24. november 2005

BR 619/05

Etablering af Ejendomsenheden, Københavns Ejendomme

Etablering af Ejendomsenheden, Københavns Ejendomme



overtørsler fra Københavns Ejendomme til Børne- og UngdomsuoPolitik, som er

Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik, som er

beskrevet i indstillingens økonomiafsnit godkendes, idet rengøringssektionen i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen følger med dagpasningsområdet over i Børne- og Ungdomsforvaltningen. Overførslerne er budgetmæssigt udgiftsneutrale for kommunen.

(Økonomiudvalget)

INDSTILLING

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler:

at Borgerrepræsentationen tager indstillingen til efterretning.

at Borgerrepræsentationen godkender de budgetmæssige overførsler fra Københavns Ejendomme til Børne- og Ungdomsudvalget, som er beskrevet i indstillingens økonomiafsnit, idet rengøringssektionen i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen følger med dagpasningsområdet over i Børne- og Ungdomsforvaltningen. Overførslerne er budgetmæssigt udgiftsneutrale for kommunen.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 1. november 2005

Per Bregengaard (Ø) stillede forslag om, at Uddannelses- og Ungdomsudvalgets overførsel af vedligeholdelsesmidler til Ejendomsenheden fradrages 4 mio. kr. for ikke at forringe den indre vedligeholdelse af skoler og institutioner.

Økonomiudvalget stemte om Per Bregengaards ændringsforslag.

For stemte 2 medlemmer: Ø

Imod stemte 5 medlemmer: A, C, O og V

2 medlemmer undlod at stemme: F

Ændringsforslaget blev dermed forkastet.



Indstillingen blev herefter behandlet uden afstemning.

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

RESUME

Borgerrepræsentationen traf den 11. december 2003 beslutning om at etablere en fælles kommunal ejendomsenhed (BR 589/03).

Økonomiudvalget godkendte på mødet den 1. februar 2005 retningslinjerne for etablering af Ejendomsenheden, herunder afgrænsning af Ejendomsenhedens opgaver vedr. vedligeholdelse, anlæg mv. Beskrivelser af de nærmere forhold vedr. Ejendomsenhedens opgaver og virke fremgår af vedlagte materialesamling, jf. bilag 1.

I denne indstilling samles der op på etableringen af Københavns Ejendomme, herunder afgrænsning af ejendomme og opgaver, indførelse af huslejemodel baseret på standardlejekontrakter, overførsel af anlægsprojekter, økonomiske rammevilkår for Københavns Ejendomme mv.

SAGSBESKRIVELSE

Borgerrepræsentationen traf den 11. december 2003 beslutning om at etablere en fælles kommunal ejendomsenhed pr. 1. januar 2006 (BR 589/03).

Økonomiudvalget godkendte på mødet den 1. februar 2005 retningslinjerne for etablering af Ejendomsenheden, herunder afgrænsning af Ejendomsenhedens opgaver vedr. vedligeholdelse, anlæg mv. Beskrivelser af de nærmere forhold vedr. Ejendomsenhedens opgaver og virke fremgår af vedlagte materialesamling, jf. bilag 1.

Borgerrepræsentationen besluttede i efteråret 2004 at ansætte Karen Mosbech som direktør i Ejendomsenheden (BR 421/04). Der blev i foråret 2005 ansat en række nøglemedarbejdere til at forberede etableringen af Ejendomsenheden, som har fået navnet Københavns Ejendomme.

Alle berørte medarbejdere er blevet orienteret om deres fremtidige ansættelsessted.

Arbejdet med etablering af Ejendomsenheden har været ledet af den nedsatte styregruppe med repræsentation fra alle forvaltninger og Revisionsdirektoratet. Der har i



Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

— ·

Københavns Ejendomme overtager pr. 1. januar 2006 ejendomme fra forvaltningerne omfattende administrationsbygninger, institutioner, skoler, fritidshjem og klubber, gymnasier, plejehjem, kulturbygninger (biblioteker, kulturhuse mv.), brandstationer, tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen herunder bygninger der anvendes af KTK, samt øvrige ejendomme og arealer, der ikke positivt er undtaget.

Københavns Ejendomme vil således overtage ca. 760 ejendomme fra forvaltningerne, jf. tabel 1. Det samlede areal for de overførte ejendomme er opgjort til ca. 1,4 mio. m², hvilket svarer til ca. 80 pct. af det samlede ejendomsareal i Københavns Kommune.

Der mangler fortsat at blive indsamlet data vedr. ejendomsporteføljen, som Københavns Ejendomme overtager. Pt. mangler der eksempelvis oplysninger om ejendomsværdi og areal for en lang række ejendomme. Københavns Ejendomme vil i samarbejde med forvaltningerne løbende kvalitetssikre og opdatere ejendomsoplysningerne, bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af de nye standardlejekontrakter.

Tabel 1 – Oversigt pr. 15/9 over ejendomme og lejemål, som overføres til Københavns Ejendomme.

	Overførte ejendomme	Ejendomme i alt	Procent	Eksterne lejemål
ØU	5	58 ¹	8,6	4
KFU	335	390 ²	85,9	42
UUU	158	170	92,9	135
SOU	11	13	84,6	122
FAU	237	246	96,3	361
BTU	14	719	1,9	19
MFU	0	31	0,0	1
Total	760	1.627	46,7	684

1) Ejendommene som ikke overføres fra Økonomiforvaltningen omfatter bl.a. arealer tilknyttet metroen samt landarealer uden for kommunen, eksempelvis Kraghavevej.

2) Ejendommene som ikke overføres fra Kultur- og Fritidsforvaltningen omfatter overvejende ejendomme med delte funktioner, dvs. mindre bygninger hvor der fx er tilknyttet græsarealer/veje. Der er indsat en dialog med Bygge- og Teknikforvaltningen



Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Der er endvidere en række ejendomme, hvis fremtidige placering om kommunen afklaret, idet disse ejendomme typisk har delte funktioner. Det kan fx være en mindre bygning, hvortil der er knyttet et vej- og græsareal. Der er igangsat en dialog ml. Kultur- og Fritidsforvaltningen og Bygge- og Teknikforvaltningen om den fremtidige placering af disse ejendomme. Denne forventes afsluttet inden 1. januar 2006. I tabel 1 er disse ejendomme derfor ikke overført til Københavns Ejendomme.

Der er også fortsat særskilte drøftelser ml. Bygge- og Teknikforvaltningen og Miljø- og Forsyningsforvaltningen om placeringen af nogle ejendomme i forbindelse med udskillelsen af Københavns Energi.

Ud over de kommunale ejendomme vil Københavns Ejendomme overtage alle opgaver vedrørende administration af lejemålskontrakter, herunder forvaltningernes lejemålskontrakter hos tredjemand samt selvejende institutioners 3. parts lejemålskontrakter. På grundlag af forvaltningernes indberetninger er antallet af eksterne eksterne lejemål foreløbig opgjort til 684 lejemål.

Som ejer af de kommunale ejendomme overtager Københavns Ejendomme ansvaret for bygningsvedligeholdelsen med udgangspunkt i en lejer-udlejermodel, hvor ansvaret for den udvendige vedligeholdelse placeres hos Københavns Ejendomme (udlejer), mens den indvendige vedligeholdelse fortsat varetages af forvaltningerne (lejere). Der er dog områder, hvor afgrænsningen ikke går på, om vedligeholdelsen vedrører udvendige eller indvendige forhold, jf. bilag 1.

De vedligeholdelsesopgaver som overflyttes til Københavns Ejendomme vedrører bl.a. reparation og vedligehold af bygningernes klimaskærm, vedligeholdelse af bygningens basisinstallationer, reparation af befæstede arealer rundt om bygningerne, udvendig bygningsrenhold (fx fjernelse af graffiti) m.v.

Vedligeholdelsesopgaverne der bliver i forvaltningerne er bl.a. indvendig bygningsvedligeholdelse (herunder malerbehandling af vægge og lofter), græsslåning og ukrudtsbekæmpelse udenfor bygningerne, vedligeholdelse af institutionens legepladser og havemøbler m.v.

Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen har i forhold til de overførte vedligeholdelsesopgaver til Københavns Ejendomme rejst spørgsmål om overførsel af maskinhuset på Sundbyvang. Denne opgave er foreløbig ikke overført til Københavns Ejendomme, ligesom de tilknyttede ressourcer heller ikke er overført. Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen og Københavns Ejendomme vil i fællesskab afklare den fremtidige placering af opgaven.

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik



Københavns Ejendomme vil herefter træffe beslutning om valg af ^{Om kommunen} konkrete opgaver.

På rengøringsområdet overføres Rengøringservice i Kultur- og Fritidsforvaltningen til Københavns Ejendomme, mens Rengøringssektionen i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen forbliver sammen med dagpasningsområdet og overgår til den kommende Børne- og Ungdomsforvaltningen, der således vil varetage rengøring af både daginstitutioner og skoler.

Huslejemodel baseret på standardlejekontrakter

Etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 indebærer, at der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres.

Københavns Ejendomme vil med indførelse af huslejemodellen fungere som udlejer, mens forvaltninger, institutioner mv. fungerer som lejere. Der er i den forbindelse udarbejdet en standardlejekontrakt, som er godkendt af styregruppen.

Huslejemodellen medfører, at der med udgangspunkt i principperne i Erhvervslejeloven skal betales husleje af lejerne/brugerne. I den første fase fra 1. januar 2006 til 31. december 2008 sker lejefastsættelsen ud fra en beregnet/tilnærmet markedsleje på baggrund af den offentlige vurdering. På baggrund af erfaringerne med huslejemodellen i første fase forventes den anden fase at begynde 1. januar 2009, hvor der gås over til egentlig markedsleje.

Huslejemodellen indeholder følgende elementer:

- Basishusleje (de rene lejeomkostninger)
- Vedligeholdelsesbidrag
- Administrationsbidrag
- Driftsudgifter, herunder skatter og forbrugsafgifter mv.

Den årlige basishusleje fastsættes med udgangspunkt i den offentlige vurdering/årsregulering pr. 1.10.2004, idet den beregnes som en forrentning af denne med en rente på 6 pct.

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.

Menu

Administrationsbidraget fastsættes som et fast beløb pr. kvadratmeter, idet den

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik



Udgifter til ejendomsskatter, forbrugsafgifter mv. vil med indførelse af huslejemodellen blive opkrævet som driftsudgift over huslejen, idet Københavns Ejendomme foretager betalingen. Da udvalgene allerede selv afholder disse udgifter i dag, skal udvalgenes budgetter ikke korrigeres, ligesom såvel stigninger som fald i udvalgenes driftsudgifter finansieres af udvalgene selv på samme måde som i dag.

Derimod vil udvalgene ved indførelse af huslejemodellen i udgangssituationen blive kompenseret for de afledte merudgifter til basishusleje, vedligeholdelses- og administrationsbidrag. Huslejemodellen vil samlet være udgiftsneutral for Københavns Kommune, idet Københavns Ejendomme får en modsvarende indtægtsbevilling.

Der er på nuværende tidspunkt ikke fuldt overblik over samtlige eksisterende huslejebetalinger mellem forvaltningerne indbyrdes og mellem forvaltninger og tredjemand for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme. Desuden er der en væsentlig del af ejendommene, hvor der enten ikke foreligger oplysninger om ejendomsvurdering og areal, eller hvor det er usikkert, om de foreliggende oplysninger er korrekte.

Det vil derfor være nødvendigt at foretage efterreguleringer af udvalgenes kompensation i forbindelse med den løbende budgetopfølgning, så det sikres, at den tildelte kompensation svarer til den faktiske merudgift ved huslejemodellen. Dette betyder bl.a., at det skal sikres, at huslejekompensationen ved lokaleomflytninger i forbindelse med den nye forvaltningsstruktur svarer til den faktiske merudgift til husleje.

Ved indførelse af huslejemodellen vil udvalgene frem over selv skulle finansiere udgiften til basishusleje, vedligeholdelses- og administrationsbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål blandt de ejendomme, som kommunen råder over pr. 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af interne lejemål medføre sparede udgifter, som vil tilfalde udvalget. Delvis opsigelse af lejemål kan dog kun ske, såfremt de opsagte lokaler udgør en genudlejlighed.

Ved ibrugtagning af nyanlæg kompenseres udvalget for udgiften til basishusleje, mens der i forbindelse med indgåelse af eksterne/private lejemål skal ske deponering. Ved deponering vil udvalgene få et rammeløft til dækning af husleje svarende til en forrentning af det deponerede beløb med kapitalafkastet på 6 pct. ved interne lejemål. Der foretages ikke deponering i forbindelse med interne lejemål. Reglerne for deponering er nærmere beskrevet i materialesamlingen (bilag 1).

Ved beslutning om igangsættelse af anlægsprojekter skal der i anlægsbevillingen afsættes ressourcer til Københavns Ejendomme's styring af disse, i det omfang Københavns Ejendomme ikke allerede har fået tilført de fornødne ressourcer i forbindelse med etableringen.



Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
—

også været tilfældet i forbindelse med projektstyring ved gennemførelse af projekter i kommunen. Der er således tale om videreførelse af et eksisterende princip.

Beløbet til styring af anlægsprojekter i Københavns Ejendomme vil blive beregnet som en fastsat procentdel af anlægsbevillingen, idet der tages udgangspunkt i den af Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen anvendte procentsats på 2,2 pct. af anlægsbevillingen. Da fagforvaltningerne frem over alene skal varetage bestilleropgaven, vil procentsatsen for den del af anlægsbevillingen, der skal afsættes til projektstyring i Københavns Ejendomme være i størrelsesordenen 1,4-2,2 pct. af anlægsbevillingen for alle nye anlægsbevillinger, der overføres til Københavns Ejendomme efter 1. januar 2006. Der er endnu ikke foretaget en endelig afklaring af den præcise procentsats, da der hidtil også er anvendt lønmidler fra den almindelige administration til aflønning af en mindre stab af medarbejdere beskæftiget med anlægsopgaver.

Det skal ved beslutning om igangsættelse af anlægsprojekter ligeledes sikres, at der er afsat de fornødne ressourcer til efterfølgende vedligeholdelse. Indstillinger om igangsætning af anlægsprojekter skal derfor indeholde dels en opgørelse af den beregnede basishusleje samt de forventede afledte vedligeholdelses- og driftsudgifter, dels en beskrivelse af hvordan disse vil blive finansieret.

I forbindelse med budgetlægningen for 2007 og arbejdet med den ny budgetmodel skal der sikres parallelitet mellem budgetmodellens forudsætninger vedr. regulering af de efterspørgselsstyrede serviceområder og det i huslejemodellen fastsatte vedligeholdelsesbidrag, således at vedligeholdelsesniveauet ikke udhules inden for efterspørgselsstyrede serviceområder i vækst.

For at fastholde vedligeholdelsesniveauet fremadrettet vil disse vedligeholdelsesmidler frem over blive indregnet i den anvendte marginalpris til regulering af de efterspørgselsstyrede serviceområder.

Den til enhver tid gældende årlige basishusleje, vedligeholdelses- og administrationsbidrag reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007 på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget. På baggrund af erfaringerne med huslejemodellen i første fase forventes den anden fase at begynde 1. januar 2009, hvor huslejemodellen vil overgå til egentlig markedsleje.

Huslejemodellen er nærmere beskrevet i materialesamlingen (bilag 1).

På trods af at standardlejekontrakten er blevet tilvejebragt ved en proces, hvor såvel lejers som udlejers interesser er forsøgt tilgodeset, kan det ikke udelukkes, at der efter



Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Såfremt det ikke lykkes Københavns Ejendomme (udlejer) og forvalterne at løse sådanne tvister om lejeaftalens forståelse i mindelighed, vil stridsspørgsmålet blive håndteret i et tvistløsningsudvalg bestående af en repræsentant fra hver af aftaleparterne samt en uafhængig 3. mand, der er formand for tvistløsningsudvalget.

Retningslinjerne for tvistløsningsudvalget er nærmere beskrevet i materialesamlingen (bilag 1).

Overførsel af anlægsprojekter

Igangværende anlægs- og større vedligeholdelsessager, hvor der er givet anlægsbevilling, overføres fra fagforvaltningerne til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006. Anlægs- og større vedligeholdelsessager med anlægsbevilling anses for igangværende frem til efter 5 års eftersynets afholdelse.

Overførsel af anlægsprojekter, hvor der ikke er aflagt regnskab, omfatter både overførsel af bevillinger, aftaler med eksterne parter, herunder garantier m.v. og projektdokumentation etc., mens overførsel af anlægsprojekter, hvor der er aflagt regnskab, alene omfatter overførsel af de eksterne aftaler, dokumentation etc.

Mindre byggesager, som udføres af en selvforvaltende enhed i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen evt. i samarbejde med et lokalcenter, og hvor midlerne er forudsat anvendt i 2005, afsluttes i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen, uanset at evt. forsinkelser fører til afslutning i 2006.

Anlægsprojekter, som er påbegyndt i fagforvaltningerne, men hvor der ikke er givet anlægsbevilling pr. 1. januar 2006 overføres først til Københavns Ejendomme i forbindelse med, at der gives anlægsbevilling. Det kan f.eks. være tilfældet ved indledende projektering, arkitektkonkurrencer og rådgiverudbud etc. påbegyndt ultimo 2005. Fagforvaltningerne skal dog sikre, at Københavns Ejendomme inddrages i de relevante byggeudvalg mv. knyttet til disse sager senest 1. januar 2006.

Overførsel af anlægsbevillingerne sker med det restbudget, som opgøres ved en stadeopgørelse pr. 1. januar 2006, samt de forpligtigelser som er knyttet til bevillingerne (opfyldelse af bevillingernes formål etc.). Blandt de overførte igangværende sager vil der antageligt være sager, som ikke kan afsluttes, uden at de overførte bevillinger udviser et mer-/mindreforbrug, med mindre der gives en tillægsbevilling efter sagens overdragelse eller sker væsentlige ændringer/besparelser i projektet.

Der vil både være tale om sager, hvor mer-/mindreforbruget skyldes dispositioner for overdragelsen den 1. januar 2006, f.eks. som følge af ekstraarbejder eller beslutninger om



Københavns Ejendomme.

Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

Det vil være forbundet med store vanskeligheder, at foretage en præcis opgørelse af disse mer-/mindreforbrug ved overdragelsestidspunktet 1. januar 2006, da det i de fleste tilfælde vil betyde, at opgørelsen skal udarbejdes midt i en projektfase.

Derfor vil stadeopgørelsen pr. 1. januar 2006 blive benyttet som udgangspunkt for en foreløbig opgørelse af de forventede mer-/mindreforbrug. På baggrund heraf indgås aftaler mellem fagforvaltningen og Københavns Ejendomme om sagens videre forløb, herunder om der skal søges tillægsbevillinger til sager med væsentlige afvigelser eller gennemføres besparelser.

I forbindelse med aflæggelse af anlægsregnskaber for overførte skelnes mellem:

- projekter, hvor der skal aflægges regnskab før 1. januar 2006
- øvrige projekter, der overføres til Københavns Ejendomme

Ved projekter, hvor der i henhold til bevillingsreglerne skal aflægges regnskab før 1. januar 2006, overføres ansvaret for aflæggelse af anlægsregnskaber ikke til Københavns Ejendomme.

Ved anlægsprojekter, hvor 1-års gennemgangen først afholdes i 3. kvartal af 2005 eller senere overføres ansvaret for regnskabsforklaring dog fra fagforvaltningerne til Københavns Ejendomme, idet fagforvaltningerne forpligtiges til at bidrage med alle nødvendige oplysninger om sagernes økonomi, forløb etc. forud for 1. januar 2006.

Den politiske behandling af indstillinger vedr. anlægsprojekter, hvor Københavns Ejendomme er involveret, skal ifølge styrelsesvedtægtens §9 ske i både det relevante fagudvalg og i Kultur- og Fritidsudvalget, som Københavns Ejendomme hører under.

For at smidiggøre den politiske proces foreslås det, at fagforvaltningerne så vidt muligt følger en procedure, hvor indstillinger vedr. anlægsprojekter sendes i høring i Kultur- og Fritidsudvalget, inden indstillingen forelægges fagudvalget.

Såfremt Kultur- og Fritidsudvalget træffer beslutning om at delegere udvalgets høringsret til Københavns Ejendomme, vil det være muligt at smidiggøre processen vedr. indstillinger og anlægsprojekter yderligere. Dette forudsætter dog, at det er klart beskrevet, hvornår Københavns Ejendomme har kompetence, og hvornår sagerne skal forelægges Kultur- og Fritidsudvalget.

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik



projektet ansættes nogle medarbejdere i tidsbegrænsede stillinger.

Disse projektansatte medarbejdere vil ud over selve lønudgiften medføre en række afledte omkostninger dels til kontorhold, kursusafgifter og efteruddannelse, kantinedrift, mv., dels til administrative støttefunktioner (bogføring, personale og IT-service). De afledte omkostninger dækkes gennem beregning af overhead.

Fremadrettet vil overhead ved anlægsprojekter indgå i den fastsatte procentsats af anlægsbevillingen, som overføres til Københavns Ejendomme til projektstyring.

Driftsaftaler

I dag varetages en række vedligeholdelsesopgaver på institutionerne af medarbejdere, fx viceværter, gårdmænd mv., som udfører vedligeholdelsesopgaver, der kan henføres til såvel fagforvaltningen som Københavns Ejendomme. Hvis hovedparten af medarbejderens opgaver overføres til Københavns Ejendomme, vil medarbejderen som udgangspunkt også skulle overføres til Københavns Ejendomme.

Da de decentralt ansatte medarbejdere langt overvejende udfører arbejdsopgaver, som ikke overføres til Københavns Ejendomme, skal medarbejderne således ikke overføres. I stedet skal der på konkrete områder indgås aftaler mellem fagforvaltningen og Københavns Ejendomme, således at medarbejderen på afgrænsede områder kan løse opgaver for både fagforvaltningen/den enkelte institution og Københavns Ejendomme.

Der er som tillæg til standardlejekontrakten udarbejdet en skabelon for indgåelse af disse driftsaftaler, som regulerer hvilke vedligeholdelsesopgaver og lignende, som de decentralt ansatte medarbejdere har ansvaret for at udføre på vegne af Københavns Ejendomme og omvendt.

Lokalisering

Københavns Ejendommers fremtidige lokalisering afklares i forbindelse med de lokalemæssige ændringer som følger af den ny forvaltningsstruktur i kommunen. Det forventes at Københavns Ejendommers fremtidige placering er i ejendommen Hans Nansens Gård.

De økonomiske rammevilkår for Københavns Ejendomme

De økonomiske rammevilkår for Københavns Ejendomme fastlægges i samarbejde mellem Københavns Ejendomme, Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen. Det drejer sig om konkretisering af effektiviseringspotentiale, udarbejdelse af resultatkontrakt samt åbningsbalance.

Menu

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik



hvortor der skal udarbejdes en resultatkontrakt mellem Københavns Ejendomme og

Kultur- og Fritidsudvalget, som indeholder centrale mål for Københ^{Om kommunen}me og konkretisering af effektiviseringspotentialer. Det fremgår af beslutningsgrundlaget for etableringen af ejendomsenheden, at effektiviseringsgevinster anvendes til indhentning af vedligeholdelsesefterslæbet på kommunens ejendomme (BR 589/03).

Der udarbejdes inden 1. januar 2006 målbare resultatkrav for Københavns Ejendomme, som indeholder en konkretisering af effektiviseringspotentialer inden for følgende områder:

- Øget vedligeholdelse pr. anvendt kr.
- Øget produktivitet i opgaveløsningen
- Minimering af antallet af ledige kommunale ejendomme (tomgangsleje)
- Effektiv styring og udvikling af ejendomsporteføljen
- Høj brugertilfredshed

Da 2006 er et etableringsår for Københavns Ejendomme, vil det på nogle områder være vanskeligt at opstille målbare resultatkrav for aktiviteterne i 2006.

Resultatkravene til Københavns Ejendomme vil efter Borgerrepræsentationens godkendelse blive indarbejdet i resultatkontrakten mellem Københavns Ejendomme og Kultur- og Fritidsudvalget.

Åbningsbalance

Københavns Ejendomme forventes at starte ud med samlede anlægsaktiver for ca. 14 mia. kr. I åbningsbalancen indgår der endvidere finansielle aktiver og passiver samt hensatte forpligtelser. De finansielle aktiver og passiver kan først opgøres når regnskabet for 2005 er kendt, men det forventes, at de finansielle aktiver og passiver ikke vil påvirke den samlede balance væsentligt. Endvidere kan størrelsen af den pensionsforpligtelse, der skal henføres til Ejendomsenheden først opgøres, når de endelige personaleoplysninger for Københavns Ejendomme foreligger.

Københavns Ejendomme forventes at få en årlig omsætning på ca. 280 mio. kr. eksklusiv huslejebetalingerne som følge af huslejemodellen. Københavns Ejendomme vil ved etableringen overtage samlet ca. 359 årsværk fra fagforvaltningerne.

ØKONOMI

Københavns Ejendomme har med vedtagelsen af budget 2006 fået overført vedligeholdelsesmidler, lønmidler og overhead fra fagforvaltningernes budgetter til varetagelse af de opgaver, som overgår til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

— .

etablering, som Økonomiudvalget godkendte på mødet den 1. februar 2004 (BR 418/04).

Vedligeholdelsesmidlerne, som overføres til Ejendomsenheden, er således opgjort på baggrund af et gennemsnit af udvalgenes vedligeholdelsesforbrug i 2002 og 2003, idet vedligeholdelsesmidlerne efterfølgende er pl-fremskrevet. Denne pl-fremskrivning er dog korrigeret, idet der for 2003-2005 er fratrasket en procentdel svarende til omstillingsbidragets forholdsmæssige andel det samlede rammebelagte område.

De overførte vedligeholdelsesmidler til Københavns Ejendomme dækker udvendig vedligeholdelse mv. og udgør 190 mio. kr. ud af de samlede vedligeholdelsesmidler på 428 mio. kr., eksklusiv midlertidige vedligeholdelsesmidler, der er afsat i forbindelse med tidligere budgetvedtagelser. Der er således overført ca. 44 pct. af de samlede vedligeholdelsesmidler til Københavns Ejendomme.

Ovenstående opgørelsesmetode er fastlagt ud fra de retningslinjer for opgørelse af vedligeholdelsesmidler, som Borgerrepræsentationen godkendte i forbindelse med beslutningen om etablering af Ejendomsenheden (BR 589/03). Det fremgår således af indstillingen:

"Midler til udvendig vedligeholdelse afsættes fra udvalgenes budgetter med udgangspunkt i udvalgenes udgifter i regnskabsårene 2001-2003 med korrektion for særlige bevillinger til afholdelse af vedligeholdelsesudgifter afsat i forbindelse med budgetaftaler."

Det blev efterfølgende konstateret, at der som følge af afviklingen af bydelsforsøgene i 2001 var en række opgørelsesmæssige problemer vedr. dette år, hvorfor det blev besluttet at udelade 2001 i opgørelsen.

Den valgte opgørelsesmetode for overførsel af vedligeholdelsesmidlerne betyder imidlertid, at overførslen af vedligeholdelsesmidler til Københavns Ejendomme kan have økonomiske konsekvenser i fagudvalgene, idet omfang det faktisk opgjorte forbrug i 2002 og 2003 - fremskrevet med en procentsats, hvor pl-fremskrivningen er justeret for den forholdsmæssige andel af omstillingsbidraget - afviger fra det eksisterende budget. Såfremt det eksisterende vedligeholdelsesbudget i fagudvalgene i dag er mindre end den opgjorte overførsel, vil det således være nødvendigt for fagfagudvalgene at foretage kompenserende besparelser i budget 2006 i form af en intern omfordeling for at tilvejebringe de vedligeholdelsesmidler, som skal overføres til Københavns Ejendomme. Dette vil eksempelvis være tilfældet, hvis der er foretaget større besparelser i vedligeholdelsesbudgettet end den forholdsmæssige andel af omstillingsbidraget, ellers hvis forbruget i 2002 og 2003 har været ekstraordinært højt. Omvendt vil et vedligeholdelsesbudget, der i dag er større end den opgjorte overførsel, betyde, at fagudvalgene vil have frigjorte vedligeholdelsesmidler.



opmærksom på denne problemstilling og de mulige økonomiske konsekvenser. Konkrete

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik

har Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen opgjort, at der mang^U kommunen^{sig} dækning for de overførte vedligeholdelsesmidler på ca. 4 mio. kr. Beløbet kan bl.a. henføres til udskiftning af vinduer på Social- og Sundhedsskolen, der pr. 1. januar 2002 overgik fra Sundheds- og Omsorgsudvalget til Uddannelses- og Ungdomsudvalget. I den forbindelse blev der overført et mindreforbrug på 5,8 mio. kr. fra Sundheds- og Omsorgsudvalgets regnskab 2001 til Uddannelses- og Ungdomsudvalgets budget i 2002.

Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen har i forlængelse heraf rettet henvendelse til Revisionsdirektoratet med anmodning om korrektion af de overførte vedligeholdelsesmidler, da det er Revisionsdirektoratet, som har gennemført kvalitetssikring af opgørelserne vedr. overførsel af vedligeholdelsesmidler til Københavns Ejendomme.

Revisionsdirektoratet har behandlet henvendelsen og konkluderet, at der på grundlag af den fastlagte opgørelsesmetode ikke foreligger oplysninger, som godtgør en ændring i de overførte vedligeholdelsesmidler. Driftsbevillingen til udskiftning af vinduer på Social- og Sundhedsskolen var således givet som en overførsel af opsparede vedligeholdelsesmidler og ikke som ekstraordinære vedligeholdelsesmidler afsat i forbindelse med en budgetaftale.

Der er løbende foretaget korrektioner af de overførte beløb på baggrund af Revisionsdirektoratets kvalitetssikring af overførte vedligeholdelsesbeløb, opgørelse af faktiske lønudgifter mv. Den budgetmæssige regulering af udvalgenes rammer fremgår af tabel 2.

Tabel 2 – Budgetmæssig regulering af udvalgenes rammer ved etablering af Københavns Ejendomme.

06-pl	ØU	UUU	FAU	SOU	KFU	BTU	MFU	KEjd
Vedligeholdelsesmidler	-80	-80.378	-61.636	-22.552	-49.958	-2.134	0	216.737
Lønmidler	0	-6.676	-6.940	-1.672	-37.185	-76	0	52.549
Overhead	0	-2.773	-3.372	-111	-8.634	-12	0	14.902
Samlet	-80	-89.827	-71.947	-24.336	-95.777	-2.221	0	284.188

Københavns Ejendomme har til dækning af udgifterne ved drift af rengøringsvirksomheden fået en indtægtsbevilling på 75.751 t. kr., således at rengøringsvirksomheden er budgetmæssig udgiftsneutral. Københavns Ejendomme skal i den forbindelse kunne adskille rengøringsvirksomheden regnskabsmæssigt fra den



og Ungdomsforvaltningen i stedet for Københavns Ejendomme, n^u organiseres såvel

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

udgifts- som i indtægtsbevillingen for rengøringsvirksomheden i København
Ejendomme med 23.041 t. kr. (funktion 6.50.1), idet Børne- og Ungdomsforvaltningens budget vil blive opjusteret tilsvarende (administration, funktion 6.50.1). Desuden vil der blive overført 1.527 t. kr. i overhead vedr. rengøringssektionen fra Københavns Ejendomme (funktion 6.50.1) til den ny Børne- og Ungdomsforvaltning (administration, funktion 6.50.1).

Det er i forbindelse med vedtagelse af budgettet for 2006 besluttet, at der i 2006 afsættes ekstra 50 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme, og at der fra 2005 samtidig overføres 10,4 mio. af tidligere afsatte budgetmidler til Københavns Ejendommers bygningsvedligeholdelse i 2006.

Overførsel af anlægsbevillinger for de igangværende anlægsprojekter, der overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006, sker som en del af overførselssagen i november 2005 på baggrund af de stadeopgørelser, som forvaltningerne har udarbejdet. De overførte anlægsbevillinger vil blive efterreguleret i forhold til det faktiske forbrug, når regnskabet for 2005 er afsluttet.

Indførelse af huslejemodellen betyder, at forvaltningerne frem over skal afholde en huslejeudgift, som de ikke hidtil har afholdt. Udvalgene kompenseres for denne merudgift, som samlet vil være udgiftsneutral for kommunen, idet Københavns Ejendomme tildeles en modsvarende indtægtsbevilling.

Korrektionerne vedr. huslejemodellen i budget 2006 omfatter alene de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006, hvor forvaltningerne har oplyst, at ejendommen benyttes af forvaltningen selv. Det betyder, at de ejendomme som overføres til Københavns Ejendomme, hvor ejendommen i dag benyttes helt eller delvist af en anden forvaltning eller af tredjemand ikke indgår i den beregnede korrektion. Kompensation herfor vil ske i takt med udformningen af de konkrete lejekontrakter baseret på fordelingstal for ejendommen. Foreløbig er udvalgenes samlede kompensationsbeløb vedr. huslejemodellen således opgjort til ca. 308 mio. kr.

Ovenstående afgrænsning er valgt, da samtlige eksisterende huslejebetaling mellem forvaltningerne indbyrdes og med tredjemand endnu ikke er opgjort. Desuden er der en væsentlig del af ejendommene, hvor der enten ikke foreligger oplysninger om ejendomsvurdering og/eller areal, eller hvor det er usikkert, om de foreliggende oplysninger er korrekte.

Derfor vil der i den løbende budgetopfølgning skulle foretages efterreguleringer af den til udvalgene tildelte kompensation i takt med at oplysningerne kvalitetsikres, så det sikres, at den tildelte kompensation svarer til den faktiske merudgift ved huslejemodellen.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

i det omfang, det ikke er muligt at henføre forbruget til den enkelte. Om kommunen blive opkrævet herfor over huslejen.

MILJØVURDERING

Der er ikke foretaget en miljøvurdering af indstillingen, da sagstypen ikke er omfattet af Økonomiforvaltningens positivliste over sager, der skal miljøvurderes.

ANDRE KONSEKVENSER

-

HØRING

Indstillingen har været drøftet i styregruppen vedr. Ejendomsenheden på møder den 26. september og 13. oktober.

BILAG

1. Materialesamling vedr. Københavns Ejendomme.

Bjarne Winge

/ Henrik Plougmann Olsen

Bilag

Bilag 1

Til top



Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Materialesamling vedr. Københavns Ejendomme

Denne materialesamling indeholder dels en samlet beskrivelse i forhold til afgrænsningen af Københavns Ejendomes opgaver, dels en række uddybende notater herom.

Indhold:

Administrationsejendomme	2
Anlægsprojekter	2
Arkitektkonkurrencer	3
Bestillerfunktionen	4
Brandstationer	4
Deponering	5
Ejendomme	5
Forsikring	6
Huslejemodellen	7
Lejemål	10
Lokalisering af byggemuligheder m.v.	10
Selvforvaltende enheder	11
Tvistløsningsudvalg	11
Vedligeholdelse	12

Bilag:

Bilagene til materialesamlingen findes i en mappe, som er placeret i Borgerrepræsentationens Sekretariat:

- Standardlejekontrakten med bilag
- Notat om afgrænsningen vedr. vedligeholdelsesopgaver

Administrationsejendomme

Samtlige ejendomsrelaterede opgaver vedrørende administrationsejendommene overgår til Københavns Ejendomme. Det drejer sig om opgaver vedrørende vedligehold, rengøring, forsyning, energiledelse, tekniske anlæg samt gartner- og viceværtsfunktion. Midlerne til indvendig vedligeholdelse forbliver som udgangspunkt i forvaltningerne, idet Københavns Ejendomme opkræver betaling for udførelse af ydelserne vedr. indvendig vedligeholdelse. Midlerne overføres således til Københavns Ejendomme i forbindelse med kontraktindgåelse, mens betaling for udvendig vedligeholdelse (udlejers vedligeholdelses forpligtelser) opkræves gennem huslejen.

Anlægsprojekter

Der etableres på anlægsområdet en bestiller- og en udførerfunktion.

Bestilleren (fagforvaltningerne) har ansvaret for:

- servicering af fagudvalg i forhold til opfyldelse af politiske målsætninger mv.
- brugersamarbejde
- formulering af de faglige input eller krav (i form af eksempelvis pædagogiske eller undervisningsmæssige hensyn) til anlægsprojektets udformning og indhold mv.

Udføreren (Københavns Ejendomme) har ansvaret i forhold til:

- byggeteknik og -jura
- konstruktion
- myndighedskrav
- overholdelse af økonomi, tid og kvalitet mv.

Af indstillingen om etablering af ejendomsenheden i Københavns Kommune (BR 589/03) er anført en række forhold af betydning for den fremtidige ansvars- og opgavefordeling mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne.

Således fremgår det bl.a. af indstillingen:

- at anlægsmidlerne placeres som selvstændige bevillinger i fagudvalgenes budgetter
- at det er fagudvalgene som beslutter og prioriterer igangsætning af byggeprojekter med input og rådgivning fra ejendomsenheden og eventuelle eksterne/andre bygherrerådgivere.
- at fagforvaltningerne bestiller anlægsprojektet hos ejendomsenheden, og at det er fagforvaltningerne der har ansvaret for at specificere hvilke krav der stilles til udformning, placering og indretning af anlægsprojektet mv. Kravspecifikationen kan gennemføres af fagforvaltningen i samarbejde med ejendomsenheden eller ved forslag fra bygherrerådgiver.
- at fagforvaltningerne har ansvaret for den generelle udarbejdelse af prognoser og visioner for det pågældende område
- at fagforvaltningerne har ansvaret for kontakten til institutioner, personale, organisationer, brugere/borgere samt forestår den politiske betjening af fagudvalget
- at anlægsbevillingen efter vedtagelse i Borgerrepræsentationen flyttes fra fagudvalg til ejendomsenheden, der dermed overtager ansvaret for projektet, herunder det budgetmæssige ansvar

- at ejendomsenheden har ansvaret for at gennemføre det specificerede projekt til den kontraktsatte pris og kvalitet, herunder udbud af rådgivning, udarbejdelse af udbudsmateriale, entrepriseudbud, indgåelse af kontrakter, programlægning, styring af kvalitet, økonomi og tid i projekterne, forsikringer, indhente godkendelse fra sikkerhedstjenesten, miljøvurderinger, forhåndsgodkendelser fra Byggeri og Bolig, byggetilladelser, øvrige godkendelser, registrering af nye institutioner og ændringer i stamdata.

Med henblik på at sikre en klar og fælles opfattelse af ansvars- og opgavefordelingen i forbindelse med anlægssager, er ovennævnte forhold blevet uddybet og konkretiseret i arbejdet med etablering af Ejendomsenheden. Der er således fastlagt en overordnet ansvars- og opgavefordeling mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne for henholdsvis store, mellemstore og små anlægsopgaver.

Den samlede anlægsproces - fra vision over program til realisering og færdiggørelse – kan opfattes som et samlet hele, der forudsætter dialog og samarbejde mellem de involverede parter i kortere eller længere perioder igennem hele forløbet. Det betyder, at bestiller og udfører især i de indledende faser af anlægsprocessen (program og projektforslagsfase), hvor opgaven beskrives og fastlægges, ud fra hver sine faglige kompetencer (pædagogisk/bygningsmæssigt mm.) og ud fra hver sit ansvarsområde samarbejder om opgaveløsningen, indtil opgaven er veldefineret og rammerne for opgaveløsningen er fastlagt. Dette samarbejde er nødvendigt af hensyn til begge parter: Både bestilleren og udføreren skal vide klart, hvad det er for en opgave der er stillet, og hvad det er for et produkt der kan forventes (indhold, økonomi, tidsplan mv.).

Der er imidlertid ikke tale om, at der skal to parter til at løse en opgave, som én part hidtidigt har kunnet klare (altså en egentlig dobbeltbemanding). Men det er en forudsætning for opgaveløsningen, at der samarbejdes i en proces, hvor parterne bidrager med viden og ansvar i forhold til de opgaver, som de hver for sig er sat til at varetage. Såfremt det undervejs i processen med at gennemføre et anlægsprojekt bliver nødvendigt at justere projektet, eksempelvis ved budgetoverskridelser som følge af uforudsete forhold eller lignende, vil dette ske i et samarbejde mellem Ejendomsenheden og fagforvaltningerne.

Arkitektkonkurrencer

Som en del af den fortsatte udbygning af København må det forventes, at der i forbindelse med etablering af skoler, idrætsfaciliteter, institutioner mv. i nogle tilfælde vil være ønske om, at disse faciliteter etableres på grundlag af arkitektkonkurrencer.

Der skal etableres et tæt samarbejde mellem fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme, dels for at sikre den fornødne koordinering i forhold til fremtidige arkitektkonkurrencer, dels for at sikre den nødvendige viden og kompetence i forhold til opgaven.

Beslutningen vedrørende konkurrencebetingelser m.v., herunder dommerkomiteens sammensætning, træffes når indstillingen vedrørende igangsættelse af arkitektkonkurrencer forelægges de politiske fagudvalg.

For at sikre en mere effektiv ressourceudnyttelse samt opnå erfaringsopsamling på tværs af forvaltningerne - og for at sikre den tekniske gennemførelse af konkurrencerne i forhold til jura, byggeteknik mv. - placeres ansvaret for gennemførelse af arkitektkonkurrencer hos Københavns

Ejendomme.

Det er fortsat fagforvaltningerne, som i henhold til styrelsesvedtægten har ansvaret for det faglige indhold og dermed kompetencen til at udarbejde indholdsbeskrivelser i forbindelse med arkitektkonkurrencer, herunder konkurrenceform, særlige forudsætninger mm. Ligeledes vil det i forhold til det faglige indhold være naturligt, at repræsentanter fra det pågældende politiske fagudvalg eller andre relevante fagpersoner indgår i den dommerkomité som forestår bedømmelsen af de ved arkitektkonkurrencen indkomne forslag.

Fagforvaltningerne har således ansvaret for at give input til ejendomsenheden om fastlæggelse af grundlag og formål med arkitektkonkurrencerne, idet der vanskeligt kan laves tværgående erfaringsopsamling på den indholdsmæssige del.

Bestillerfunktionen

Som det fremgår af beskrivelsen af ansvars- og opgavefordelingen mellem fagforvaltningerne og ejendomsenheden i anlægsprocessen, vil der fortsat være behov for ressourcer i fagforvaltningerne, bl.a. til håndtering af det indledende arbejde med at analysere og initiere anlægsopgaver, til at servicere fagudvalg i forhold til opfyldelse af politiske målsætninger mv., til at varetage samarbejdet med brugerne samt til at varetage opgaver forbundet med at formulere de faglige input eller krav til anlægsprojektets udformning og indhold mv.

De enkelte forvaltninger har således fortsat behov for begrænsede analyse- og bestillerfunktioner til håndtering af det indledende arbejde, til efterfølgende at følge projektet ved bygherremøder og ved ejendomsenhedens overdragelse af det færdige byggeri til Fagforvaltningen. Disse funktioner har ligeledes betydning for forvaltningernes betjening af det politiske niveau i forhold til udbygningsplaner og spørgsmål af ejendomsteknisk karakter.

Herudover vil der i fagforvaltningerne skulle afsættes ressourcer til medarbejdere med andre opgaver på ejendomsområdet. Fagforvaltningerne vil fortsat have ansvaret for

- indvendig bygningsvedligeholdelse (herunder malerbehandling af vægge og lofter), græsslåning og ukrudtsbekæmpelse uden for bygningerne, vedligeholdelse af institutionens legepladser og havemøbler m.v. og det tilknyttede tekniske personale.
- tiltag til imødegåelse af myndighedspåbud vedrørende den selvforvaltede del
- samarbejde med ejendomsenheden om lejekontrakter vedrørende fagforvaltningernes indgåelse af huslejeaftaler med ejendomsenheden, indvendige renoveringsopgaver m.m..
- betjening af de politiske udvalg og samarbejde med institutionerne, borgerne og personalet vedrørende disse opgaver.

Brandstationer

Med udgangspunkt i de særlige forhold vedrørende Brandstationers indretning og drift er der foretaget nogle særlige afgrænsningsmæssige opgavesnit mellem Københavns Brandvæsen og Ejendomsenheden. De særlige vedligeholdelsesopgaver på Brandstationerne der ikke overgår til Ejendomsenheden vedrører bl.a. de automatiske brandalarmeringssystemer, øvelsestårnene med specialudstyr samt brandstationernes porte med tilhørende automatik.

Deponering

Det fremgår af lånebekendtgørelsens §4 stk. 1, nr. 7, at indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler mv. eller aftale om drift af institutioner, hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave, henregnes til kommunens låntagning.

Såfremt kommunen ikke har ledig låneramme, skal der foretages deponering ved indgåelse af private/eksterne lejemål.

Det deponerede beløb beregnes i overensstemmelse med Indenrigs- og Sundhedsministeriets fastsatte regler §4 stk. 5. Er der tale om indgåelse af lejeaftaler og lignende, jf. stk. 1, nr. 7 og 8, skal det deponerede beløb eller kursværdien af de deponerede obligationer svare til den højeste af følgende værdier:

- Opførelsesomkostningerne/anskaffelsesomkostningerne for de benyttede ejendomme, lokaler m.v.
- Værdien af de benyttede ejendomme, lokaler m.v. ifølge den senest foretagne offentlige vurdering ved aftalens indgåelse.

Efter indførelsen af huslejemodellen vil udvalget i forbindelse med deponeringen tilføres et beløb til dækning af huslejeudgiften (rammeløft) svarende til forrentningen af det deponerede beløb med det samme kapitalafkast, som betales til Københavns Ejendomme ved interne lejemål, pt. 6 pct. p.a. Såfremt lejemålet opsiges vil det deponerede beløb blive frigjort i overensstemmelse med Indenrigs- og Sundhedsministeriets regler, idet forvaltningernes tildelte rammeløft til dækning af huslejeudgiften modsvarende vil bortfalde.

Ved indgåelse af kommunale/interne lejemål i den eksisterende ejendomsportefølje skal der ikke foretages deponering, men her skal udvalget anvise kasse-mæssig dækning for huslejeudgiften.

På sigt vil der ikke være realøkonomisk forskel mellem deponering ved private/eksterne lejemål og huslejebetaling ved kommunale/interne lejemål, idet der alene vil være en likviditetseffekt¹. Således falder udgiften ved private/eksterne lejemål umiddelbart i forbindelse med deponeringen, idet den efterfølgende huslejeudgift kan dækkes af det rammeløft (svarende til den forventede forrentning af det deponerede beløb), som udvalget får, mens udgiften ved de kommunale/interne lejemål falder over årene i forbindelse med huslejebetalingen.

Ejendomme

Følgende ejendomme overføres til Ejendomsenheden:

- Administrationsbygninger
- Institutioner
- Skoler
- Fritidshjem og klubber

¹ Likviditetseffekt betyder, at betalingstidspunktet ændres. Ved deponering sker der således en fremrykning af betalingen set i forhold til alm. huslejebetaling.

- Gymnasier (opgaven overgår til staten pr. 1/1 2007 som følge af kommunalreformen)
- Plejehjem
- Kulturbygninger (biblioteker, kulturhuse mv.)
- Brandstationer
- Tekniske bygninger under Bygge- og Teknikforvaltningen herunder bygninger der anvendes af KTK
- Øvrige ejendomme og arealer, der ikke positivt er undtaget.

Følgende ejendomme overføres ikke til Ejendomsenheden:

- Selvejende institutioner
- Københavns Idrætsanlæg (der er truffet beslutning om kommunalisering af KI – BR 370/05)
- Københavns Energi (er udskilt fra kommunen – BR 449/04)
- Ejendomme inden for det takstfinansierede område inden for Miljø- og Forsyningsforvaltningen
- Veje
- Parker og parkbygninger
- Kirkegårde og kirkegårdsbygninger
- Krematorier
- Offentlige toiletter

For selvejende institutioner og Københavns Idrætsanlæg m.fl. overgår ejendommene ikke, men ejerskabet og/eller varetagelsen af driftsopgaver kan overgå til Københavns Ejendomme efter selvstændig beslutning.

Forsikring

På forsikringsområdet medfører etableringen af Københavns Ejendomme, at ansvaret for bygningsforsikring overføres til Københavns Ejendomme, mens ansvaret for løsøreforsikringen bliver i fagforvaltningerne. Forsikringspræmien vedr. bygningsforsikringen opkræves gennem huslejen. Erstatningsansvaret følger forsikringsansvaret, således at forsikringspræmie og erstatning vedr. løsøre samt forebyggelse af indbrud og hærværk forbliver i fagforvaltningerne.

Fagforvaltningerne vil fortsat have ansvaret for forebyggelse af indbrud og hærværk, herunder ansvaret for at vælge et sikringsniveau som er passende for de forskellige institutioner. Ansvaret for bygningsforsikring og øvrige forsikringer er således delt mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne. Københavns Ejendomme kan på kontrakt løse opgaver vedrørende sikring og administration af forsikringsordninger for fagforvaltningerne.

I dag eksisterer der en intern forsikringsordning, hvor forvaltninger betaler en forsikringspræmie til Økonomiforvaltningen i forhold til værdien af bygninger samt løsøre for alle kommunale institutioner. Skader på samtlige områder dækkes af Økonomiforvaltningen, idet der er en selvrisko på 100.000 kr.

I forhold til kommunens selvrisko på 100.000 kr. skal udgifterne til erstatning af henholdsvis bygning og løsøre fremover koordineres, så det kan opgøres om de samlede skader (bygning + løsøre) overstiger selvrisikoen på 100.000 kr.

Ansvar for udbetaling af erstatning til dækning af bygningsskader overflyttes til Københavns Ejendomme, som derved vil få udgifter til dækning af de afledte erstatningsudgifter, der ligger under selvriskogrænsen. I det omfang fagforvaltningernes udgifter til erstatning af skader under selvriskogrænsen ikke indgår i de overførte vedligeholdelsesmidler, vil Københavns Ejendomme skulle have tilført et beløb fra fagforvaltningerne.

Huslejemodellen

Etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 indebærer, at der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres. Huslejemodellen indebærer, at der med udgangspunkt i principperne i Erhvervslejeloven skal betales husleje af brugerne. I den første fase fra 1. januar 2006 til 31. december 2008 sker lejeafsættelsen ud fra en beregnet/tilnærmet markedsleje på baggrund af den offentlige vurdering. På baggrund af erfaringerne med huslejemodellen i første fase forventes den anden fase at begynde 1. januar 2009, hvor der gås over til egentlig markedsleje.

Københavns Ejendomme vil med indførelse af huslejemodellen fungere som udlejer, mens forvaltninger, institutioner mv. fungerer som lejere. Der er i den forbindelse udarbejdet en standardlejekontrakt, som er godkendt af styregruppen vedr. etablering af Ejendomsenheden, jf. bilag.

Principperne for huslejemodellen godkendes af Økonomiudvalget og er gældende i første fase, dvs. fra 1. januar 2006 til 1. januar 2009. Ændring af principperne kan ske ved politisk beslutning.

Huslejemodellen indeholder følgende elementer:

- Basishusleje (de rene lejeomkostninger)
- Vedligeholdelsesbidrag
- Administrationsbidrag
- Driftsudgifter, herunder skatter og forbrugsafgifter mv.

Basishusleje

Den årlige basishusleje fastsættes med udgangspunkt i den offentlige vurdering/årsregulering pr. 1.10.2004, idet den beregnes som en forrentning af denne med en rente på 6 pct.

Er ejendommen ikke vurderet, anslås en vurdering.

Den samlede basishusleje vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes ejendomsvurderinger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne oplysninger, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte.

Dette vil betyde, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af den tildelte kompensation vedr. basishusleje, når der foreligger fuldstændige ejendomsvurderinger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til basishusleje i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål blandt de ejendomme, som kommunen råder over pr. 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af interne lejemål medføre en sparede udgifter til vedligeholdelsesbidrag, og disse vil tilfalde udvalget. Der foretages således ikke deponering i

forbindelse med interne lejemål i første fase.

Ved ibrugtagning af nyanlæg kompenseres udvalget for udgiften til basishusleje, mens der i forbindelse med indgåelse af eksterne/private lejemål skal ske deponering. Ved deponering vil udvalgene få et rammeløft til dækning af husleje svarende til en forrentning af det deponerede beløb med kapitalafkastet på 6 pct. ved interne lejemål. Det skal bemærkes, at det deponerede beløb frigives ved opsigelse af lejemål, idet det tildelte rammeløft modsvarende bortfalder.

Den til enhver tid gældende årlige basisleje reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007 på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Vedligeholdelsesbidrag

Det årlige vedligeholdelsesbidrag er fastsat på baggrund af de permanente vedligeholdelsesmidler, som er overført til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006. Disse er opgjort til ca. 185 mio. kr.

Det årlige vedligeholdelsesbidrag beregnes som en kvadratmeterpris gange lejemålets opgjorte areal. Kvadratmeterprisen fastsættes som de permanente vedligeholdelsesmidler sat i forhold til det samlede areal for de ejendomme, som overtages af Københavns Ejendomme.

Da de permanente vedligeholdelsesmidler er overført til Københavns Ejendomme i forhold til den aftalte opgaveafgrænsning mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne, vil udvalgene blive kompenseret for det vedligeholdelsesbidrag, der opkræves i huslejemodellen, således at betaling af vedligeholdelsesbidrag som udgangspunkt vil være udgiftsneutralt for udvalget. Kompensation af udvalgene finansieres gennem en modsvarende indtægtsbevilling til Københavns Ejendomme.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til vedligeholdelsesbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål efter 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af lejemål medføre sparede udgifter til vedligeholdelsesbidrag, og disse vil tilfalde udvalget.

I forbindelse med fremtidig fastsættelse af marginalpriser for de efterspørgselsstyrede serviceområder skal der sikres parallelitet mellem beregningsforudsætningerne i den ny budgetmodel for så vidt angår vedligeholdelse, og det i huslejemodellen fastsatte vedligeholdelsesbidrag.

Da det totale ejendomsareal vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes arealoplysninger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte, vil vedligeholdelsesbidraget skulle justeres tilsvarende.

Dette vil betyde, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af vedligeholdelsesbidraget, når der foreligger fuldstændige arealoplysninger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Det årlige vedligeholdelsesbidrag reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007, på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Administrationsbidrag

Det årlige administrationsbidrag fastsættes som et fast beløb pr. kvadratmeter, idet den eksisterende ordning for opkrævning af administrationsbidrag for administrationsbygningerne under Kultur- og Fritidsforvaltningen, Ejendomsdrift, dermed udvides til at gælde samtlige ejendomme omfattet af huslejemodellen. Administrationsbidraget er her pt. 14 kr. pr. kvadratmeter.

Da der allerede er overflyttet personale og lønmidler til Københavns Ejendomme, vil udvalgene blive kompenseret for det administrationsbidrag, der opkræves i huslejemodellen, således at betaling af administrationsbidrag som udgangspunkt vil være udgiftsneutralt for udvalget. Kompensation af udvalgene finansieres gennem en modsvarende indtægtsbevilling til Københavns Ejendomme.

Udvalgene vil dog selv skulle finansiere udgiften til administrationsbidrag i forbindelse med lokaleudvidelser og ibrugtagning af nye lejemål efter 1. januar 2006. Omvendt vil lokalereduktioner og opsigelse af lejemål medføre sparede udgifter til administrationsbidrag, og disse vil tilfalde udvalget.

Da det totale ejendomsareal vil blive justeret i takt med at der tilvejebringes arealoplysninger for ejendomme, hvor der enten ikke foreligger sådanne, eller hvor det konstateres, at de foreliggende oplysninger ikke er korrekte, vil den samlede udgift til administrationsbidrag skulle justeres.

Dette betyder, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af administrationsbidraget, når der foreligger fuldstændige arealoplysninger for de ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Det årlige administrationsbidrag reguleres den 1. januar hvert år, første gang pr. 2007, på grundlag af den generelle pris- og lønfremskrivning i Københavns Kommune. Reguleringen fastsættes i forbindelse med udarbejdelse af det kommunale årsbudget.

Driftsudgifter

Udgifter til ejendomsskatter, forbrugsafgifter mv. vil med indførelse af huslejemodellen blive opkrævet som driftsudgift over huslejen, idet Københavns Ejendomme foretager betalingen. Udvalgenes budgetter korrigeres derfor ikke.

Såvel stigninger som fald i udvalgenes driftsudgifter finansieres af udvalgene selv.

Øvrig regulering af udvalgenes budgetter

Det er en central forudsætning, at huslejemodellen samlet set er udgiftsneutral for kommunen.

Eventuelle mer- eller mindreudgifter som følge af ændringer i forvaltningernes lokalebehov i forbindelse med kommunalreformens opgaveflytninger modsvares i udvalgenes kompensation, således at kommunalreformen ikke får indvirkning på udvalgenes økonomi.

I forhold til ejendomme hvor der er flere lejemål, skal basishusleje, vedligeholdelsesbidrag, administrationsbidrag samt evt. driftsudgifter, som ikke kan henføres til den enkelte lejer, fordeles i forhold til lejernes andel af ejendommens samlede areal.

Da der kan være flere institutioner tilhørende forskellige udvalg i samme ejendom, vil det udvalg, som indtil den 1. januar 2006 har stået som ejer af ejendommen skulle afholde de ovenstående lejeomkostninger indtil der er aftalt en nærmere fordelingsnøgle.

Da såvel basishusleje som ejendomsareal hermed vil blive justeret i takt med, at der tilvejebringes fordelingsnøgler for de ejendomme, hvor der er flere lejere, vil udvalgenes samlede lejeomkostninger skulle justeres.

Dette betyder, at der vil blive foretaget en budgetmæssig efterregulering af basishusleje, vedligeholdelsesbidrag og administrationsbidrag, når der foreligger de nødvendige fordelingsnøgler for de berørte ejendomme, som overføres til Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006.

Lejemål

Københavns Ejendomme vil løse alle opgaver vedrørende administration og indgåelse af lejemål. Ligesom det i dag kendes for kommunens administrationsejendomme, hvor Ejendomsdrift lejer lokalerne ud til fagforvaltningerne efter en intern huslejemodel, vil Københavns Ejendomme administrere den nye huslejemodel.

Når der indgås en lejekontrakt mellem en selvejende institution og en 3. part, skal kommunen altid godkende kontraktens indhold samt lejeudgiftens størrelse, idet det i sidste ende er kommunen, som betaler lejen. Efterfølgende ændringer i lejeforholdet skal ligeledes godkendes.

Københavns Ejendomme overtager administrationen af selvejende institutioners 3. parts lejemål fra fagforvaltningerne, idet lejemålene rent administrativt så kan behandles af medarbejdere, der har administration af lejemål som kerneområde.

Ombygninger og istandsættelse ved etablering af nye lejemål (anlægsudgifter) vil skulle foretages af Københavns Ejendomme, hvorfor Københavns Ejendomme under alle omstændigheder vil blive involveret.

Lokalisering af byggemuligheder m.v.

Det er fagforvaltningerne, som har ansvaret for sektorplanlægningen, herunder ansvaret for at sikre tilstrækkelig kapacitet i forhold til pladsgaranti m.v.

Den praktiske udfyldelse af dette ansvar via fremskaffelse af konkrete byggemuligheder mm. varetages af Københavns Ejendomme, der i kraft af sit overblik og kendskab til ejendomsmarkedet vil være velkvalificeret til at pege på egnede byggemuligheder. Københavns Ejendomme er forpligtet til at tage udgangspunkt i den eksisterende sektorplanlægning for det pågældende område, da krav til lokalisering vil afhænge af anvendelse og formål.

Det er fagudvalgene, som skal tage stilling til de af Københavns Ejendomme foreslåede bygge- og lokalelokaliseringsmuligheder, og det formelle ansvar for at bestille relevante lokaler og byggemuligheder (lokalisering) placeres hos fagudvalgene/forvaltningerne. Beslutningen vedrørende lokaler og byggemuligheder træffes således, når indstilling herom forelægges de politiske fagudvalg.

Der etableres et tæt samarbejde mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne med henblik på at afstemme behov og muligheder, ligesom der bør være et tæt samarbejde med Økonomiforvaltningens 8. og 9. kontor samt Plan & Arkitektur i Bygge- og Teknikforvaltningen.

Selvforvaltende enheder

For de selvforvaltende enheder (dvs. kultur- og medborgerhuse, museer, biblioteker, folkeskoler, specialskoler, fritidshjem og klubber, gymnasier, voksenuddannelsescentre, plejehjem, produktionskøkkener, daginstitutioner, amtskommunale institutioner, KTK, RIA, Københavns Brandvæsen, Parkering København) deles ansvaret for opgaverne på ejendomsområdet mellem fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme. Således vil Københavns Ejendomme varetage opgaverne vedrørende primært den udvendige vedligeholdelse, mens fagforvaltningerne vil have ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, rengøringen på institutionerne m.v.

Twistløsningsudvalg

Den 1. januar 2006 overgår over 720 kommunale ejendomme til Københavns Ejendomme med henblik på udlejning til fagforvaltningerne på ensartede og standardiserede vilkår. Antallet af lejekontrakter vil forventeligt være væsentligt større end antallet af ejendomme, idet der i mange ejendomme vil være flere lejere.

På trods af at standardlejekontrakten er blevet tilvejebragt ved en proces, hvor såvel lejers som udlejers interesser er forsøgt tilgodeset, er det forventeligt, at der efter indgåelsen af lejekontrakten vedrørende det enkelte konkrete kontraktsforhold, løbende vil opstå situationer med uenighed om fortolkning af kontrakter. Det forudsættes naturligvis, at Københavns Ejendomme og forvaltningerne forsøger at løse uenighed om lejeaftalens forståelse i mindelighed.

Såfremt uenigheder ikke kan løses i mindelighed, indeholder standardlejekontrakten mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne i § 15, stk. 1 bestemmelse om løsning af tvister i et konfliktløsningsorgan med repræsentanter fra såvel lejer som udlejer.

For at sikre omkostningseffektivitet og da både lejer og udlejer er del af samme juridiske enhed - Københavns Kommune, og derfor ikke kan benytte de almindelige domstole til fortolkning og udfyldning af parternes aftaleforhold, nedsættes der et internt twistløsningsudvalg som hurtigt og effektivt kan afgøre tvister mellem de kommunale enheder.

Det fremgår af standardlejekontraktens § 15, stk. 1, at twistløsningsudvalget skal bestå af en repræsentant fra Københavns Ejendomme og fra lejersiden. For at undgå stemmelighed i afgørelsen af tvister suppleres repræsentanterne fra hver af aftaleparterne med en uafhængig 3. mand, der er formand for twistløsningsudvalget.

Det anbefales, at Københavns Ejendomme vælger én fast person, f.eks. udlejningschefen, og én suppleant til at repræsentere Københavns Ejendomme. Fagforvaltningerne anbefales enten at vælge én fælles fast person (samt en suppleant) til at repræsentere alle fagforvaltningerne eller én fast person, f.eks. ”bestillerenhedschefen”, (samt en suppleant) fra hver forvaltning til at repræsentere sin egen forvaltning, når denne er involveret i en tvist med Københavns Ejendomme. Twistløsningsudvalget fastlægger selv egen forretningsgang.

Som formand for tvistløsningsudvalget skal der vælges en person (samt en suppleant), der generelt er uafhængig af sagernes udfald, har indgående kendskab til erhvervslejeret, og herudover har erfaring med procesledelse. Økonomiforvaltningens 9. kontor kan stille disse kompetencer til rådighed. Såfremt Økonomiforvaltningen besidder formandsposten anbefales det, at formandens suppleant vælges fra en af fagforvaltningerne. Suppleanten overtager formandsrollen i de tvister, hvor Økonomiforvaltningen selv måtte være part i sagen.

For at minimere omkostningerne ved tvistbehandling og for at fremme hurtige afgørelser indstilles det, at tvistløsningsudvalgets afgørelser så vidt muligt er endelige og bindende. Tvister om sager til et beløb på under 10.000 kr. kan derfor som udgangspunkt ikke forelægges for tvistløsningsudvalget. Formanden kan dog vælge at behandle sager under dette beløb, hvis de vurderes at have principiel betydning.

Københavns Ejendomme, fagforvaltningerne og formandsposten bærer egne omkostninger ved gennemførelse af sager ved tvistløsningsudvalget. Herudover betaler parterne (Københavns Ejendomme og fagforvaltningerne) eventuelle omkostninger afholdt til brug for sagens oplysning og gennemførelse. Formanden for tvistløsningsudvalget kan i afgørelsen træffe beslutning om den indbyrdes fordeling af omkostningerne til sagens oplysning samt eventuelt erstatning til den part, der gives medhold, ud fra principperne i voldgiftslovens kapitel 7.

Vedligeholdelse

På vedligeholdelsesområdet vil Københavns Ejendomme primært varetage opgaverne vedrørende den udvendige vedligeholdelse mens fagforvaltningerne – på de selvforvaltede områder - vil have ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, rengøringen på institutionerne m.v. På de ikke-selvforvaltede områder (administrationsejendommene) vil Københavns Ejendomme både skulle løse opgaver forbundet med udvendig og indvendig vedligeholdelse. Vedrørende den indvendige vedligeholdelse forbliver midlerne hos forvaltningerne, men forvaltningerne vil bestille løsningen af de konkrete vedligeholdelsesopgaver hos Københavns Ejendomme.

Det overordnede udgangspunkt for afgrænsningen af vedligeholdelsesopgaverne er en vanlig lejer-udlejer-model, hvor ansvaret for den udvendige vedligeholdelse placeres hos ejendomsenheden (udlejer), mens den indvendige vedligeholdelse fortsat varetages af forvaltningerne (lejere). På enkelte områder går afgrænsningen imidlertid ikke på om vedligeholdelsen vedrører udvendige eller indvendige forhold. Således vil udvendige opgaver som græsslåning, vedligeholdelse af legepladser m.v. fortsat skulle varetages af fagforvaltningerne.

De vedligeholdelsesopgaver som overflyttes til Københavns Ejendomme vedrører bl.a. reparation og vedligehold af bygningernes klimaskærm, vedligeholdelse af bygningens basisinstallationer, reparation af befæstede arealer rundt om bygningerne, udvendig bygningsrenhold (fx fjernelse af graffiti) m.v.

Vedligeholdelsesopgaverne der bliver i fagforvaltningerne er bl.a. indvendig bygningsvedligeholdelse (herunder malerbehandling af vægge og lofter), græsslåning og ukrudtsbekæmpelse udenfor bygningerne, vedligeholdelse af institutionens legepladser og havemøbler m.v.

For administrationsejendommene vil Københavns Ejendomme både skulle løse opgaver forbundet med udvendig og indvendig vedligeholdelse. Vedrørende den indvendige vedligeholdelse forbliver midlerne som udgangspunkt hos forvaltningerne, men forvaltningerne kan bestille løsningen af de konkrete vedligeholdelsesopgaver hos Københavns Ejendomme.

Ud over ovenstående opgaveafgrænsning vil udførelse af vedligeholdelsesarbejder som følge af skimmelsvamp påhvile Københavns Ejendomme med mindre det kan tilskrives lejers forhold. Myndighedspåbud håndteres efter ovenstående afgrænsning af vedligeholdelsesopgaverne mellem Københavns Ejendomme og fagforvaltningen, således at myndighedspåbud, som vedrører forhold der ifølge afgrænsningen kan henføres til ejendomsenheden afholdes af denne, mens tiltag til imødegåelse af øvrige myndighedspåbud afholdes af den selvforvaltende enhed/fagforvaltningen, evt. om nødvendigt gennem ansøgning om tillægsbevilling.

Udgifterne til større genoprettende indvendige lokalerenoveringer af eksempelvis faglokaler, badeværelser og køkkener afholdes af Københavns Ejendomme, idet budgetmidlerne hertil flyttes fra fagforvaltningerne til Københavns Ejendomme.

Fordelingen af midler til ekstraordinær vedligeholdelse til selvejende institutioner på såvel dag- som det amtskommunale område placeres i Københavns Ejendomme sammen med fordelingen af midlerne til de kommunale institutioner. Fordelen herved er, at opgaven udføres af de samme medarbejdere, der derfor får et bedre grundlag for at foretage en tværgående prioritering, således at de bygninger, der trænger mest tilgodeses først. Derudover spares der herved personaleressourcer, idet opgaven ikke skal udføres både i fagforvaltningerne og Københavns Ejendomme.



MØDEDATO: 04.03.2014, KL. 15:30

MØDESTED: RÅDHUSET, UDVALGSVÆRELSE F PÅ 2. SAL

Åbningsbalance for Københavns Ejendomme

[Se alle bilag](#)

Økonomiudvalget præsenteres for en række anbefalinger vedrørende Københavns Ejendommers økonomi, der bl.a. skal skabe mere gennemsigtighed og præcisere ansvarsdelingen til forvaltningerne på vedligeholdelsesområdet.

Indstilling og beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller over for Økonomiudvalget at beslutte,

1. at der indføres særskilte bevillinger til Grundbudgettet til vedligehold og eksekvering af anlægsprojekter (administrationsbidrag),
2. at forvaltningerne som følge af forøgelsen af selvriskoen i kommunens forsikringsordning i 2011, som har medført en udhuling af Grundbudgettet til vedligehold (5,5 mio. kr. i 2013), dækker merudgiften som en del af huslejen pr 1. januar 2015,
3. at eventuelle fremadrettede ændringer i selvriskoen medfører tilsvarende justeringer af betalingen til forsikring,
4. at der fra 1. januar 2015 overføres 0,578 mio. kr. fra Socialforvaltning (SOF), 0,361 mio. kr. fra Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF) og 2,0 mio. kr. fra Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF) varigt vedr. udvendigt vedligehold af selvejende institutioner i ikke kommunale bygninger og tredjemandslejemål, hvor Københavns Kommune (KK) har vedligeholdelsesforpligtelsen, til København Ejendommens (KEjd) vedligeholdelsesbudget, hvorefter KEjd har det entydige ansvar for den udvendige vedligeholdelse af disse institutioner,



Problemstilling

KEjd blev pr 1. januar 2014 en del af Økonomiforvaltningen. I den forbindelse og i sammenhæng med genopretningsanalysen på ejendomsområdet, som er en udløber af budgetaftalen for 2014, er der identificeret en række udfordringer:

1. Behov for særskilte bevillinger til Grundbudgettet til vedligehold og eksekvering af anlægsprojekter (administrationsbidrag)
2. Utsigtet udhuling af Grundbudgettet som følge af forøgelsen af selvriskoen i kommunens forsikringsordning i 2011
3. Uklar ansvarsfordeling vedr. udvendig vedligeholdelse af selvejende institutioner i ikke kommunale bygninger og i tredjemandslejemål, hvor Københavns Kommune (KK) har vedligeholdelsesforpligtelsen
4. Manglende standardlejekontrakter for selvejende institutioner i kommunale bygninger

Der henvises til vedlagte genopretningsanalyse for ejendomsområdet for baggrundsmateriale om KEjds økonomi, vedligeholdelsesindsats og investeringsbehovet på ejendomsområdet.

KEjds Grundbudget til vedligehold

Grundbudgettet til vedligehold skal dække udgifter til udvendigt vedligehold og tekniske basisinstallationer vedrørende kommunens bygninger. Forbruget på Grundbudgettet i 2013 var ca. 242 mio. kr. (2014 p/l). Genopretningsanalysen har vist, at Grundbudgettet i sig selv ikke er tilstrækkeligt til at knække den negative udvikling i kommunens vedligeholdelsesefterslæb.

Udfordringen understreges af, at kun godt halvdelen af de afsatte midler i Grundbudgettet i praksis anvendes til egentligt vedligehold. Det skyldes blandt andet, at KEjd har en økonomisk ubalance ved eksekvering af anlægssager. Administrationsbidraget på 1,7 pct. af anlægssummen dækker ikke omkostningerne til bygherrefunktionen i KEjd. Underskuddet udgjorde ca. 18 mio. kr. i 2013 (og er estimeret til 19,6 mio. kr. i 2014).

Således blev der i 2013 kun anvendt ca. 114 ud af 242 mio. kr. på akut vedligehold og opgaver som følge af sikkerheds- og myndighedskrav. Investeringsniveauet har betydet, at der ikke siden 2010 har været udført planlagt vedligehold, men udelukkende opgaver af akut karakter eller som følge af sikkerheds- og myndighedskrav, jf. Borgerrepræsentationens (BR) beslutning 2010-150692.

Tabel 1. Anvendelse af Grundbudgettet i 2013 (mio. kr., 2014 p/l)

Udgiftsposter	Beløb
Akut vedligehold og sikkerheds- og myndighedskrav, herunder udgifter til forøgelsen af selvriskoen i kommunens	114



Borger
Erhverv
Brug byen

1. Politik
Om kommunen

Fakturerbare driftsydelser i forvaltningerne,	
Servicekontrakter	79
Energipulje (udløb med B2013)	20
I alt	242

Grundbudget til vedligehold finansierer afdrag på interne lån, som betales til kommunekassen. De udgjorde i alt 19 mio. kr. i 2013.

Fakturerbare driftsydelser i forvaltningerne omhandler opgaver som KEjd løser for forvaltningerne typisk i snitfladen mellem indvendig og udvendig vedligehold. Udgifterne til at løse opgaverne har været finansieret af Grundbudgettet, men betalingen fra forvaltningerne er ikke blevet ført tilbage til Grundbudgettet. Midlerne er blevet anvendt til at dække en del af underfinansieringen af eksekvering af anlægsprojekter.

Servicekontrakter omfatter fx levering af service på brandanlæg, elevatorer, ventilationsanlæg, grundvandspumper m.m. Ligesom det gælder for Energipuljen der udløb i 2013, vil midlerne herfra blive anvendt til akut vedligeholdelse og opgaver, som følge af sikkerheds- og myndighedskrav i 2014.

Løsning

1. Særskilte bevillinger til Grundbudget for vedligehold og eksekvering af anlægssager

En del af løsningen på denne udfordring er, at der på sigt investeres flere midler i vedligeholdelsen af kommunens ejendomme. Dette sker allerede gennem helhedsrenoveringer i skoler mv. Derudover kan vedligeholdelsesefterslæbet håndteres med tilførsel af midler og mindre portefølje som følge af frasalg af ejendomme efter samlokalisering, evt. merindtægter fra ejendomssalg udover det budgetterede, evt. mindreforbrug eller merindtægt i KEjd i løbet af året samt finansiering via råderum.

En anden del af løsningen, som adresseres i 1. at-punkt, er behovet for øget transparens i anvendelsen af Grundbudgettet. Som nævnt ovenfor anvendes under halvdelen af Grundbudgettet til egentligt vedligehold, fordi Grundbudgettet udhules af udgifter til andre områder i KEjd. Dette giver en uhensigtsmæssig ubalance mellem Grundbudgettet og de forvaltninger/institutioner, der forventer en given vedligeholdelsesindsats, jævnfør også oplæg på Økonomiudvalgets budgetseminar i januar 2014.

Det anbefales derfor, at der gældende allerede for 2014 oprettes særskilte bevillinger for de dele af KEjds økonomi, som vedrører:

- Vedligehold af kommunens bygninger (akut og planlagt vedligehold, sikkerheds- og myndighedskrav samt servicekontrakter)
- Eksekvering af anlægssager (administrationsbidrag)

Menu



april 2014), hvor de konkrete budgetter vil blive endeligt fastsat. Der vil endvidere blive set på muligheden for at omkontere dele af Grundbudgettet mod drift til anlæg.

I forbindelse med et generelt servicetjek af huslejemodellen i andet halvår af 2014 vil der blive arbejdet på at håndtere den manglende sammenhæng, der er i dag mellem det beløb, som forvaltningerne indbetaler til KEjd til vedligehold via huslejen, og det beløb som udgør Grundbudgettet. Dette sker også for at sikre tættere kobling mellem forvaltningernes vedligeholdelsesbidrag, forventningerne til vedligeholdelsesniveau og den faktiske anvendelse af vedligeholdelsesmidler.

Dette arbejde understøttes af den igangværende implementering af Ejendoms pakken fra Budget 2014, hvor KEjd fik midler til at investere i bedre ejendomsdata (opmåling og digitalisering) og it-arkitektur. Dette skal sikre et mere detaljeret overblik over ejendomsporteføljen og gøre KEjd i stand til bedre løbende at prioritere ressourceanvendelsen samt følge udviklingen i vedligeholdelse efterslæbet.

2. Forøgelse af selvriskoen i kommunens forsikringsordning

Selvriskoen på forsikringssager vedrørende kommunens ejendomme blev fra 2011 ændret fra 7.000 kr. til 50.000 kr. Dette har medført øgede udgifter i KEjd på ca. 5-6 mio. kr. årligt, som er blevet dækket af Grundbudgettet til vedligehold.

Beløbet skal tilvejebringes inden for forvaltningernes eksisterende rammer for 2015 og frem gennem en forøgelse af betaling til forsikringspræmie fra 1,538 promille til 1,681 promille, svarende til i alt 5,5 mio. kr. i 2014. Med de 5,5 mio. kr. øges det samlede effektiviseringskrav udover de 300 mio. kr., som blev besluttet i forbindelse med IC2015 i ØU d. 28. januar 2014. Betalingen sker gennem huslejen og er fordelt mellem forvaltningerne som vist i tabellen nedenfor. Det bemærkes, at kommunens fællesordninger samlet set forbedrer udvalgenes budgetter med i alt 20,5 mio. kr. i 2015 i forhold til 2014 gennem færre udgifter til barselsfonden, arbejdsskade og fællessystemer.

Tabel 2. Fordeling af forsikringsudgifter mellem forvaltningerne

Forvaltning	Fordeling af forsikringsudgifter i 2013
Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen (BIF)	2 pct.
Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF)	58 pct.
Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFU)	14 pct.
Socialforvaltningen (SOF)	9 pct.



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Økonomiforvaltningen (ØKF)	5 pct.
I alt	100 pct.

Den præcise udmøntning af ændringen håndteres i budget 2015 på baggrund af opdateret estimat af udgifterne til selvrisko i 2015.

Fremtidige ændringer af selvriskoen i kommunens forsikringsordning medfører tilsvarende justeringer i forvaltningernes betaling til forsikring. Dette svarer til, hvorledes man finansierer forsikringsudgifter i normale private huslejekontrakter. Det bemærkes, at alternativet til en høj selvrisiko er en høj præmie, som ligeledes vil indgå i forvaltningernes betaling for forsikring af lejemålene.

Forvaltningernes bemærkninger til den foreslåede løsning er bilagt.

3. Udvendig vedligeholdelse af selvejende institutioner i ikke-kommunale bygninger og tredjemandslejemål, hvor KK har vedligeholdelsesforpligtelsen

Der er et udestående mellem KEjd og hhv. SOF, SUF og BUF om ansvarsplaceringen i forhold til udvendigt vedligehold på selvejende institutioner, der sidder i egne bygninger eller tredjemandslejemål, hvor Københavns Kommune i driftsoverenskomsten har påtaget sig vedligeholdelsesforpligtelsen. SOF, SUF og BUF har anført, at KEjd har det fulde ansvar for den udvendige vedligeholdelse af selvejende institutioner, og at midlerne hertil blev afleveret i forbindelse med etableringen af KEjd i 2005. Omvendt er det KEjd's opfattelse, at deres ansvar alene vedrører ekstraordinær vedligeholdelse, defineret som planlagt vedligeholdelse, der omfatter forebyggende og genoprettende vedligeholdelse, mens daglige akutte vedligeholdelsesopgaver skal klares over institutionernes drift.

Der er enighed om, at der skal findes en permanent løsning på problemstillingen, som har eksisteret siden KEjds dannelse. Derfor har ØKF i samarbejde med SOF, SUF og BUF afdækket forbruget i 2011, 2012 og 2013:

Tabel 3: Gennemsnitlig årlig udgift 2011-2013 til udvendig vedligeholdelse af selvejende institutioner i ikke-kommunale bygninger og tredjemandslejemål, hvor KK har vedligeholdelsesforpligtelsen.

Forvaltning	Gennemsnitlig årlig udgift til udvendigt vedligehold af selvejende institutioner (mio. kr., 2014 p/l)
SOF	0,578

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

I alt	2,939
-------	-------

På baggrund af de indrapporterede udgifter indstilles det, at der fra 1. januar 2015 varigt overføres 0,578 mio. kr. fra SOF, 0,361 mio. kr. fra SUF og 2,0 mio. kr. fra BUF til KEjds vedligeholdelsesbudget, hvorefter KEjd har ansvaret for såvel akut som planlagt udvendigt vedligehold, jf. driftsoverenskomsterne med selvejende institutioner, hvilket er svarende til huslejeordningen på de øvrige kommunale bygninger. Det vil sige at vedligeholdelsen af selvejende institutioners bygningerne fremover vil følge de af Borgerrepræsentationen vedtagne kriterier for prioritering af vedligeholdelsesindsatsen. Kriterierne fastlægges af Borgerrepræsentationen ved behandling af den årlige indstilling om Grundbudget til vedligeholdelse. Kommunens investeringer i tredjemandslejemål og selvejende institutioners egne bygninger søges sikret gennem fastlagte retningslinjer, som er beskrevet i indstilling om Sikring af kommunens investeringer i tredjemandsejendomme (2014-0000950) til ØU 25. februar 2014.

KEjd vurderer, at der skal anvendes ca. 11,4 mio kr. til udvendigt vedligehold på de selvejende institutioner årligt.

4. Selvejende institutioner i kommunale bygninger uden standardlejekontrakt

Ca. 70 selvejende institutioner i kommunale bygninger er i dag ikke på standardlejekontrakt (og er derfor ikke en del af huslejemodellen), selvom bygningerne tilhører kommunen, og KEjd har udført vedligehold på dem. Derfor sker der snarest muligt en normalisering af disse institutioner ved at de løftes over på en standardlejekontrakt. Budgetmæssigt håndteres det ved, at KEjd overfører et udgiftsbudget til forvaltningerne, som modsvares af et indtægtskrav i KEjd.

Konkret sker det ved, at KEjd indgår lejekontrakter med forvaltningerne, som stiller bygningerne til rådighed for de selvejende institutioner via driftsoverenskomsterne.

Økonomi

Indførelse af de særskilte bevillinger i KEjds budget sker i forbindelse med den praktiske overflytning af KEjd til ØKF, som forventes at ske i april 2014.

Ændringer som følge af finansiering af forhøjet selvrisko via forsikringsbetalingen samt budget til udvendig vedligeholdelse af selvejende institutioner indgår i budgetforslaget for 2015.

De budgetmæssige ændringer som følge af overflytning af selvejende institutioner på standardlejekontrakt sker i forbindelse med en sag om bevillingsmæssige ændringer.

Menu



Servicecykel på nusejemodellen gennemføres i andet halvår af 2014. ØU har
inden udgangen af 2014.

Borger

Erhverv

Brug byen

Politik og resultaterne heraf

Om kommunen

Beslutning

Dagsordenspunkt 2: Åbningsbalance for Københavns Ejendomme

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 4. marts 2014

Enhedslisten fremsatte følgende ændringsforslag:

”Enhedslisten foreslår, at de 5,5 mio. kr. i 2. at-punkt dækkes centralt, således at de indarbejdes i budgetforslaget for 2015, hvormed råderummet reduceres.”

Ændringsforslaget blev forkastet med 10 stemmer mod 2. Ingen medlemmer undlod at stemme.

For stemte: Ø.

Imod stemte: A, B, V, O, C og I.

Indstillingen blev herefter godkendt uden afstemning.

Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

”Radikale Venstre ønsker, at Økonomiforvaltningen (Københavns Ejendomme) indtænker forskellige OPP-muligheder i den store genopretningsopgave og beder Økonomiforvaltningen (Københavns Ejendomme) komme tilbage med forskellige modeller for dette.”

Socialdemokraterne, Venstre, Dansk Folkeparti, Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance tilsluttede sig protokolbemærkningen.

Bilag

Bilag 1: Cover vedr. genopretningsanalysen

Bilag 2: Genopretningsanalyse vedr. KK ejendomme

Bilag 3: Bemærkninger fra BUF

Menu



Bilag 6: Bemærkninger fra KFF

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Til top





Genopretningsanalysen på ejendomssområdet



Indhold

- KEjds økonomi overordnet
- Grundbudget til vedligehold
- Investeringsbehov: Genopretning og helhedsrenovering



KEjds driftsøkonomi (2013)

KEjd indtægter (mio. kr.)	
Huslejeindtægter fra forvaltningerne (basisleje, administrations- og vedligeholdelsesbidrag)	-1.193.393
Betaling til KEjd for ejendomsudgifter	-151.950
Betaling til KEjd for FM-udgifter	-120.053
Betaling til KEjd for 3. mandslejemål	-314.030
Administrationsbidrag (administration af anlægssager)	-26.270
Private indtægter (privatudlejede KK-ejendomme)	-161.818
Indtægter i alt	-1.967.514

KEjd udgifter (mio. kr.)	
Grundbudget til vedligeholdelse	234.941
Ejendomsudgifter	233.341
FM-udgifter	119.600
Lejeudgift 3. mandslejemål	314.030
Administration af anlægsprojekter	44.027
Øvrig administration	72.466
Udgifter i alt	1.018.405

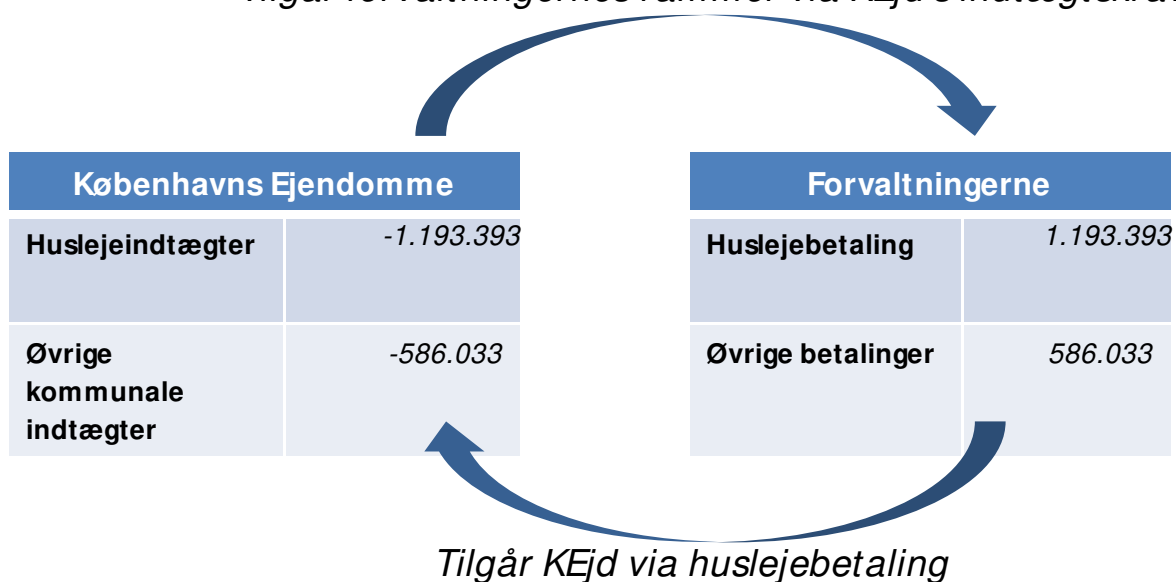
KEjds indtægtskrav i budget 2013	
Indtægter KEjd i alt	-1.967.514
Udgifter KEjd i alt	1.018.405
Modpost til afdrag på lån	-19.196
KEjds indtægtskrav	-968.305

Budget 2013, 2014 p/ l



KK-huslejemodel i lukket kredsløb

Tilgår forvaltningernes rammer via KEjd's indtægtskrav



Huslejen er sammensat af:

1.000 kr. i 2013 (2014 p/l)

Basisleje (6 pct. af bygningens værdi)	923.376
Vedligeholdelsesbidrag (155 kr. pr. m ²)	243.933
Administrationsbidrag (16 kr. pr. m ²)	26.082
Kommunal huslejebetaling i alt	1.193.393

Øvrige betalinger:

1.000 kr. i 2013 (2014 p/l)

Betaling for ejendomsudgifter	151.950
Betaling til Kejd for 3. mandslejemål	314.030
Betaling til KEjd for FM-ydelser	120.053
Øvrige betalinger i alt	586.033



KK nettoudgift ved ejendomsområdet i 2013

Udgiften til driften af ejendomsområdet ekskl. anlæg, hvis der ses bort fra huslejemodellen:

KK nettoudgift (mio. kr.)	
Kejd udgifter i alt	1.018.405
Private indtægter (privatudlejede KK-ejendomme)	-161.818
Administrationsbidrag (administration af anlægssager)	-26.270
Nettoresultat KK	830.317



Huslejeindtægt fra private

Lejeindtægt fra private (markedsleje) er modsvaret af indtægtskrav (politisk besluttet i hhv. 2006 og 2009).

Der reserveres ikke midler til bygningsvedligehold i lejeindtægten.

Evt. merindtægt fra privat leje kan disponeres til vedligehold.

Lejeindtægt fra private udgjorde ca. 160 mio. kr. i 2013.



Vedligeholdelsesbidrag

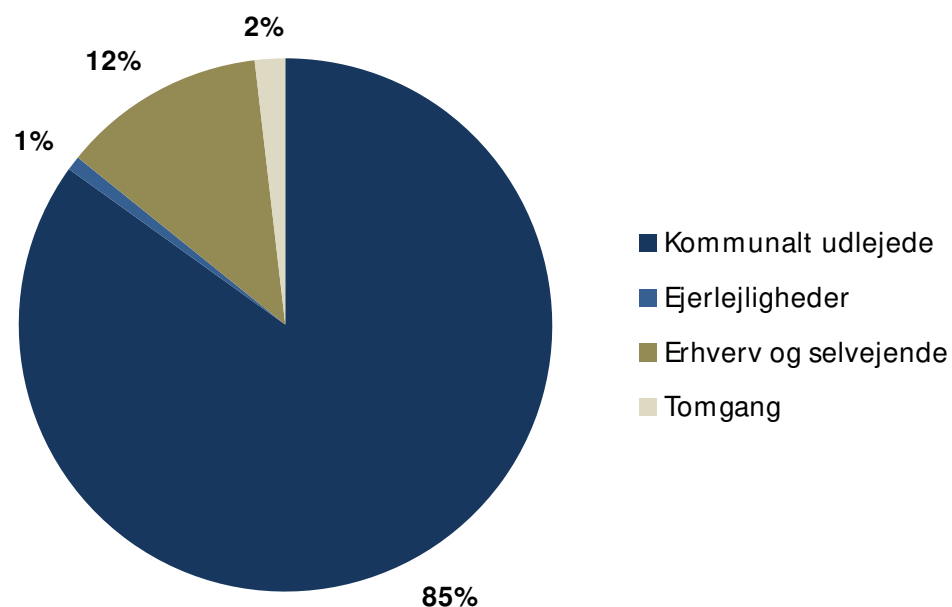
Grundbudgetet til vedligeholdelse dækker alle KK-ejede 2,2 mio. m² (bortset fra ejerlejligheder) – dvs. både kommunalt og privat udlejede.

MEN

Vedligeholdelsesbidrag betales kun af de kommunale lejere (155 kr. pr. m² i 2014) og beregnes på andele (dvs. at fx kælderarealer ikke regnes fuldt med).

Vedligeholdelsesbidrag betales derfor svarende til ca. 75 pct. af porteføljen (1,7 mio. m²).

Fordeling KEjds portefølje på i alt 2,2 mio. m², jf. Porteføljestrategi 2012.





Grundbudget til vedligehold



Historik vedr. Grundbudget (GB)

KEjds første Grundbudget til vedligehold for 2006, var på i alt 281 mio. kr.

Sammensætning af Grundbudget 2006:

<i>Jf. BR 116/06 (mio. kr.)</i>	2006 p/l	2014 p/l
Daglige opgaver - Afhjælpende vedligeholdelse og serviceaftaler.	44	53
Planlagt vedligeholdelse - Genopretning og forebyggende vedligehold.	229	274
Overgangspulje – Øremærket til uforudsete udgifter i KEjds første år.	8	10
I alt	281	337
<i>Heraf ekstra bevillinger</i>		
Ekstrabevilling til vedligehold af folkeskoler	25	30
Vedligeholdelsespulje fra Budget 2005	10	12
Ekstra bevilling til vedligehold fra Budget 2006	50	60
Overgangspulje til uforudsete udgifter i KEjds første år	8	10
Budgetmidler afsat i forbindelse med justeringen af indtægtskravet vedrørende kolonihaverne	3	4
<i>Ekstra bevillinger i alt</i>	<i>97</i>	<i>116</i>
Vedligeholdelsesbudget ekskl. ekstra bevillinger (varigt)	184	221



Historik vedr. Grundbudget II

Fordeling af vedligeholdelsesmidler 1/1 2006

Hovedregel:

- Fagforvaltninger: indvendig vedligeholdelse 56%
- KEjd: udvendig vedligeholdelse og basisinstallationer 44%

Over halvdelen af kommunens vedligeholdelsesmidler til bygninger forblev i forvaltningerne, især på decentralt niveau.

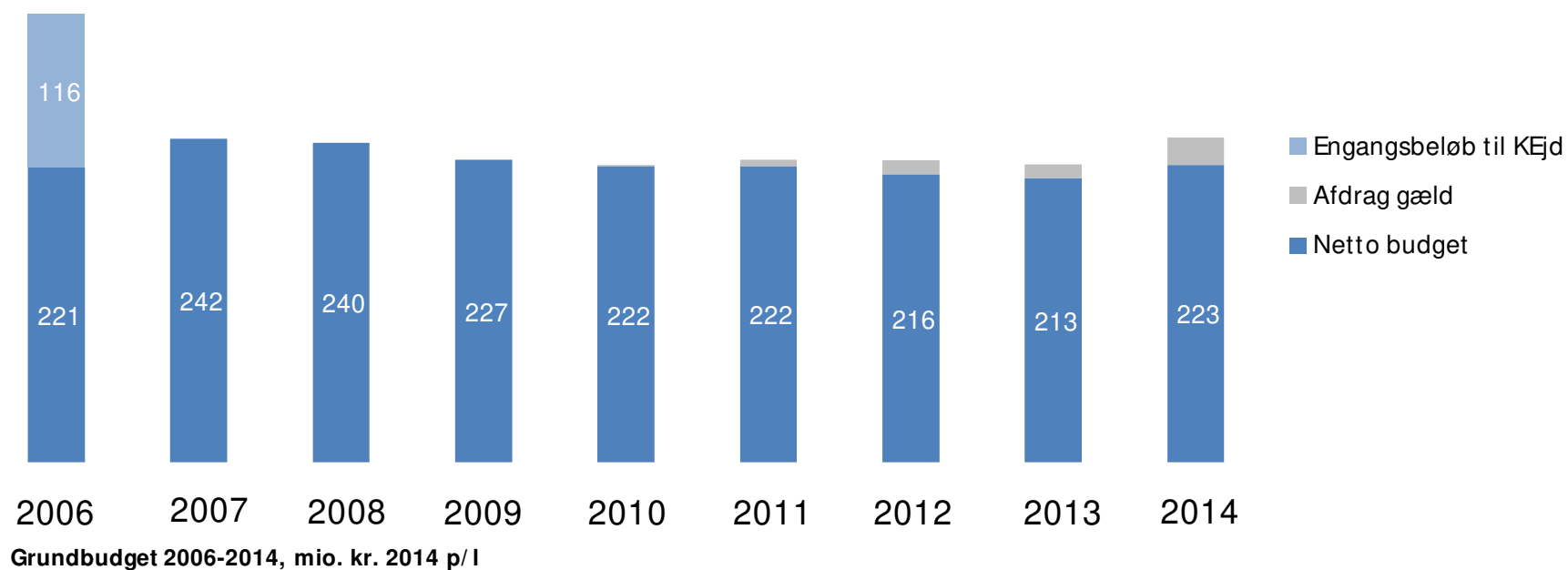
Model for indtægts- og udgiftsbudget til vedligeholdelse

- Overførte midler til KEjd i 2006 blev givet tilbage til forvaltningerne som udgiftsbudget, så KEjd har et tilsvarende indtægtsbudget.
- Det samme gælder når der opmåles ejendomme på ny.
- Ved nybyggeri øges KEjds indtægter fra vedligeholdelsesbidrag (samt fra administrationsbidrag).



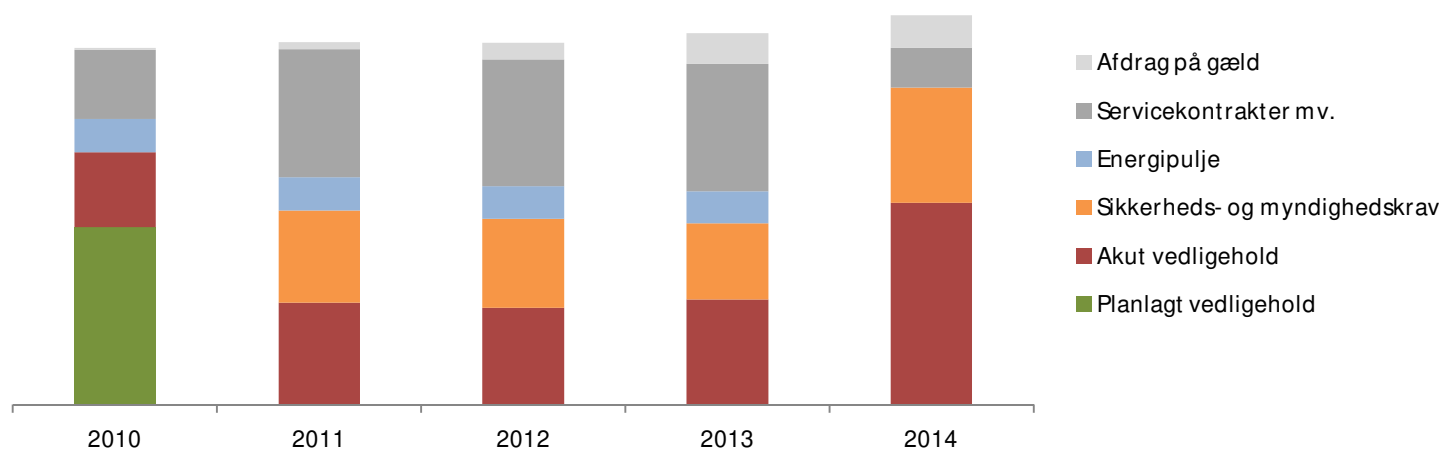
Grundbudgetets udvikling

Udvikling i grundbudget til vedligehold fra KEjds dannelse og frem til i dag





Anvendelsen af Grundbudgettet 2010-2014 – ikke kun til vedligehold



Grundbudget 2010-2014, mio. kr., 2014 p/l

Der har ikke været vedligehold i kategorien *planlagt* siden 2010. Planlagt vedligehold indeholdt tidligere også vedligehold, som reelt var *sikkerheds- og myndighedskrav*.

BR besluttede i 2010 (2010-150692) fremadrettet alene at prioritere sikkerheds- og myndighedskrav og ændrede derfor betegnelsen på kategorien fra 2011.

Det har ikke været muligt at opgøre regnskabstal ej heller at foretage nedbrydning for perioden 2006-2009.

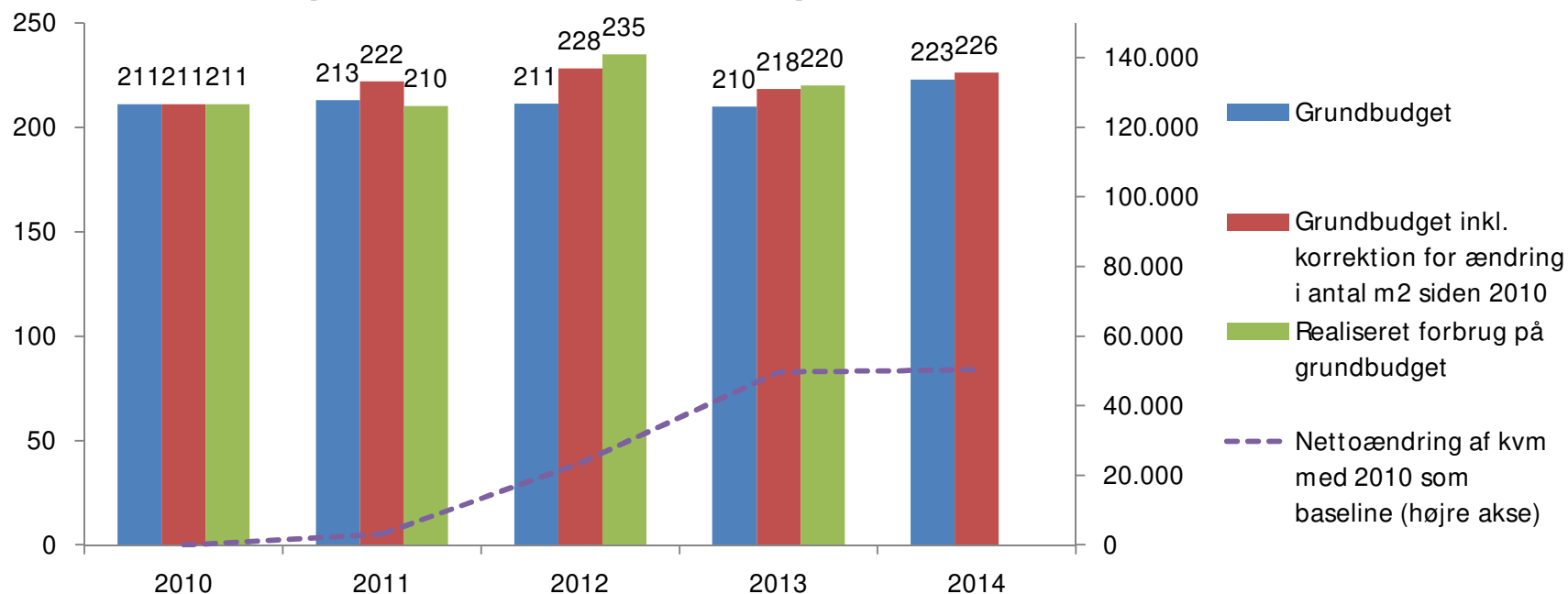
Hændelser der påvirker reelt budget til vedligehold pr. m²



- Grundbudgettet dækker selvriskoen på forsikringssager vedrørende kommunens ejendomme. Ændring af selvrisiko fra 7.000 kr. til 50.000 kr. i 2011 har medført øgede udgifter hertil på ca. 5-6 mio. kr. årligt.
- Overflytning af ejendomme fra forvaltningerne til KEjd i perioden 2006-2013, som var omfattet af huslejemodellen, har ikke medført ændring af Grundbudgettets størrelse (med nye ejendomme pr. 1/1-14 øges Grundbudgettet)
- Afdrag på lån som følge af uforudsete udgifter på anlægsprojekter håndteres via Grundbudgettet.
- Driftsydelser leveret til forvaltningerne vedrørende snitfladen mellem indvendig og udvendig vedligehold finansieres af Grundbudgettet, men betaling for ydelserne til KEjd føres ikke tilbage til Grundbudgettet, idet midlerne anvendes til at finansiere underskud på eksekvering af anlægsprojekter.
- Administrationsbidraget på anlægsprojekter dækker ikke omkostningerne. Derfor har KEjd været nødt til at supplere med midler bl.a. fra Grundbudgettet (ca. 9,5 mio. kr. i 2013). Bl.a. finansieret af betaling for driftsydelser, jf. ovenfor.



GB og udvikling i m²



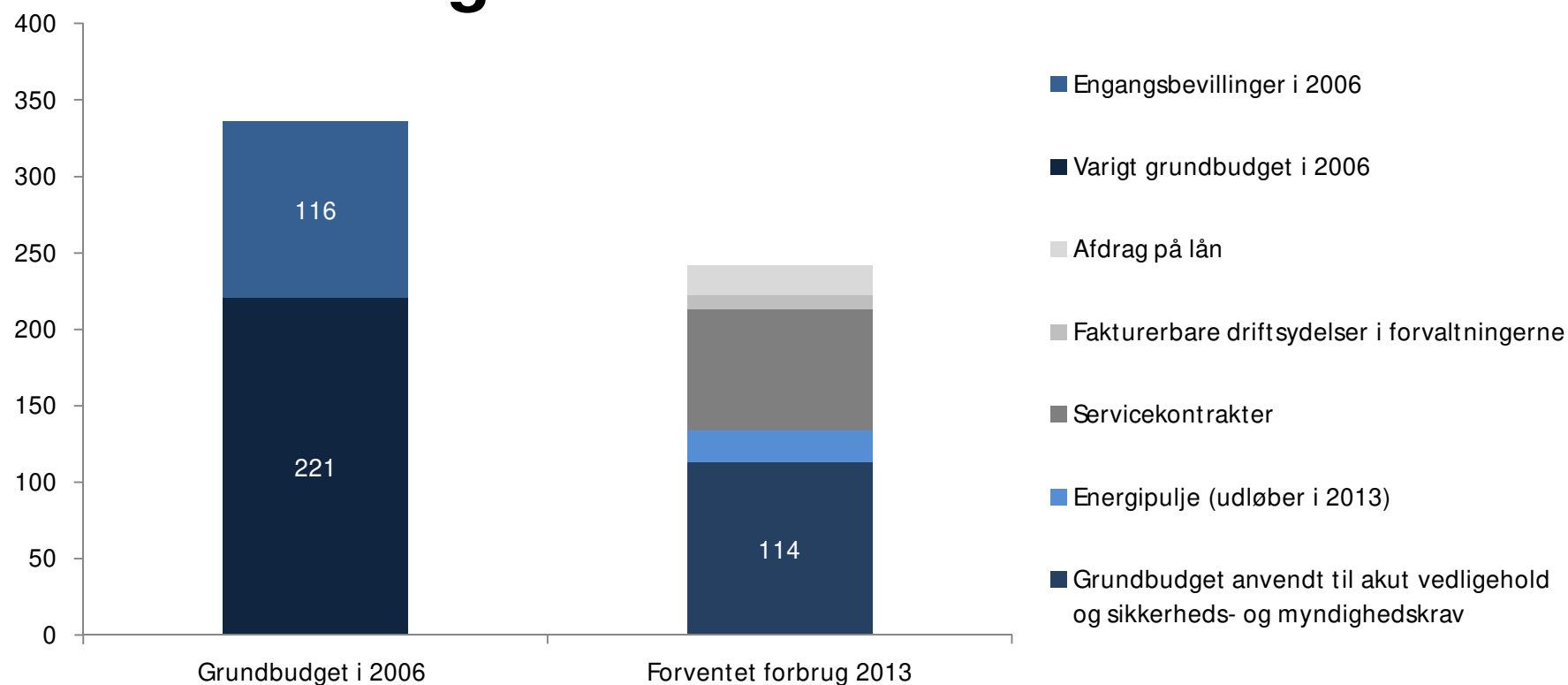
Grundbudget 2010-2014, mio. kr. løbende p/l

De midterste (røde søjler) viser GB korrigeret for ændring i antal kommunalt udlejede m² siden 2010 (baseline). Dvs. hvad GB havde været, hvis det løbende blev justeret efter antal m² der skal vedligeholdes. Ændring i m² sker ved nybyggeri, køb og salg af ejendomme.*

Den grønne søjle viser, at KEjd de seneste to år har tilført flere midler til vedligehold end forudsat ved BR-indstilling (jf. den blå søjle).

* Grundbudget inkl. korrektioner påvirkes ikke kun udvikling i m², men også af fx størrelsen på fakturerbare driftsydelser i forvaltningerne, jf. fald fra 2012 til 2013.

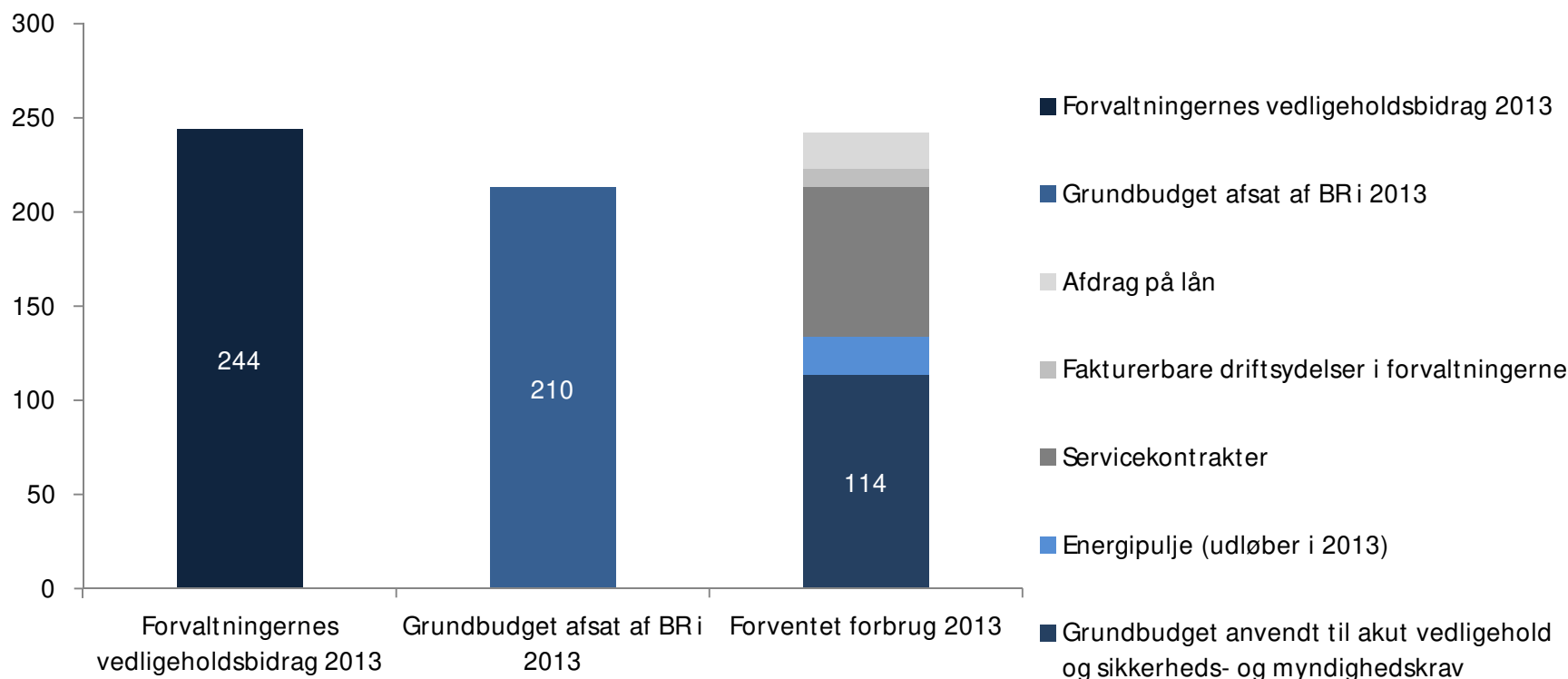
KEjds budget til udvendig vedligehold i 2006 sammenlignet med forbruget i 2013



Mio. kr. 2014 p/l (forventet forbrug i 2013)

Midlerne anvendt til at håndtere akutte hændelser og sikkerheds- og myndighedskrav svarer til 51 kr. pr. m².

Vedligeholdelsesbidrag vs. GB til vedligehold og forbrug i 2013

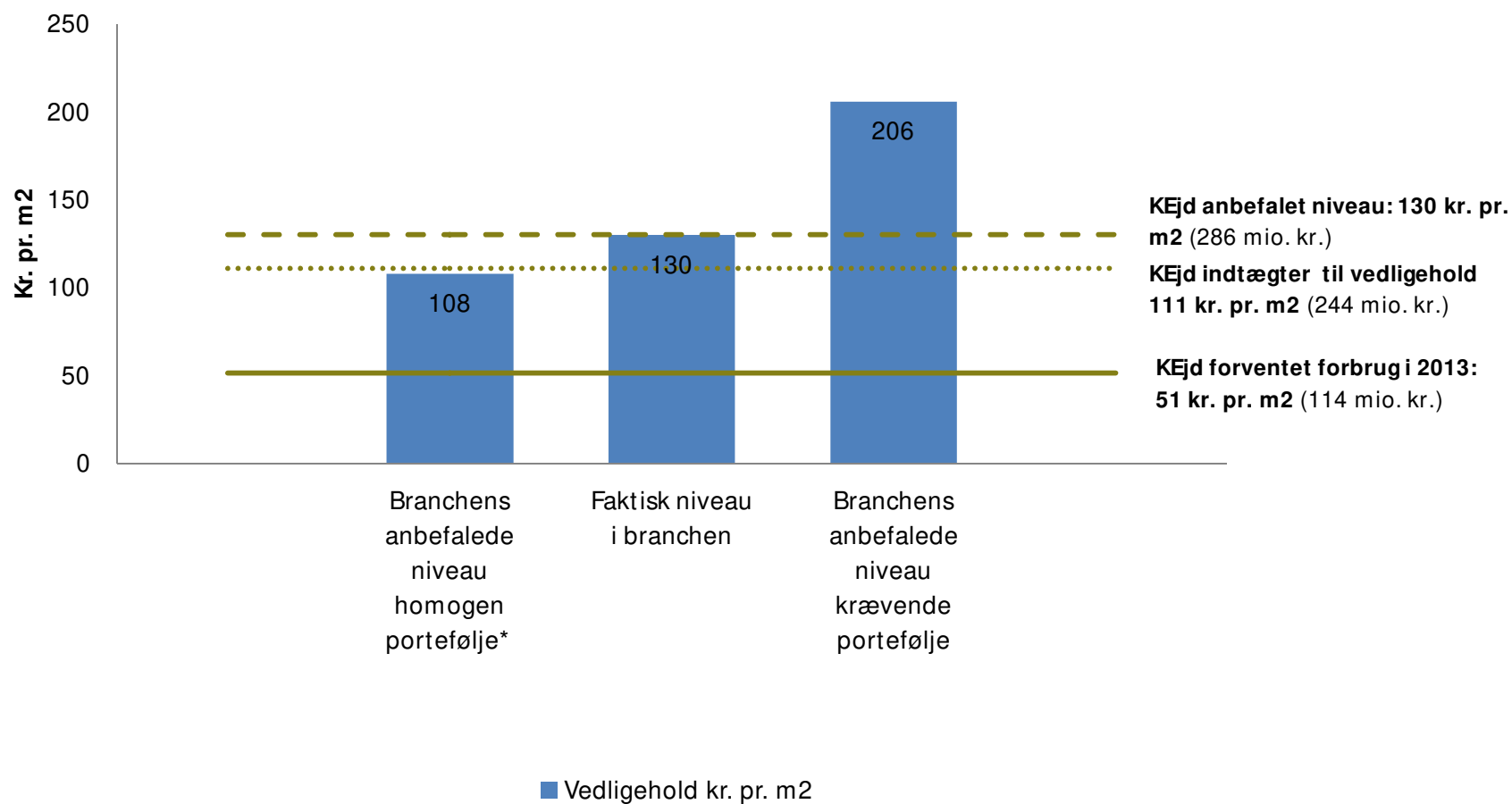


Mio. kr. 2014 p/l

Grundbudget til vedligehold der afsættes af BR hvert år svarer ikke til det beløb forvaltningernes indbetaler til Københavns Ejendomme i vedligeholdelsesbidrag.



KK bruger mindre på vedligehold end andre



* KEjds portefølje er langt fra homogen



Ændring af GB 2013 til 2014

Fra 210 mio. kr. i 2013 til 223 mio. kr. i 2014 (ekskl. afdrag på lån), jf. søjler på side 10.

- Grundbudgettet er korrigeret for stigning i antal m² siden 2010 på ca. 50.390 m²
- Engangsindtægt fra salgsreservationsleje på 15,2 mio. kr. tilføres GB.

Ændring i Grundbudgettets sammensætning:

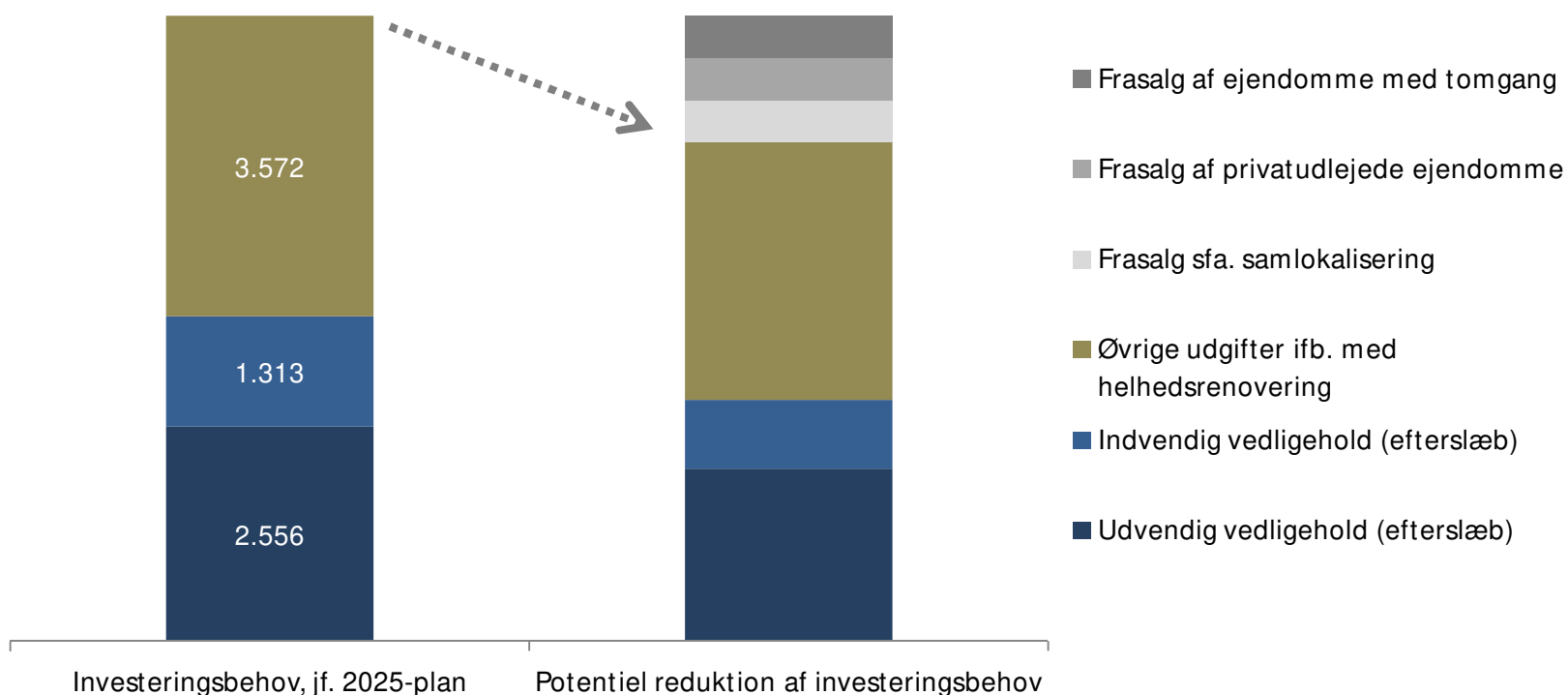
- Budget til servicekontrakter er reduceret med 54,8 mio. kr. som følge af to opsagte driftspartnerskabskontrakter. Midlerne er flyttet til akut vedligehold.
- Energipulje reserveret i budget 2010-2013 på 20 mio. kr. bortfalder. Midlerne er flyttet til akut vedligehold og sikkerheds- og myndighedskrav.



Investeringsbehov – genopretning og helhedsrenovering



Strategisk tilgang til samlet investeringsbehov på 7,4 mia. kr. til helhedsrenovering



2014 p/I

Investeringsbehov 2025-plan inkl. midler afsat i budget og indregnet forfald på 4,2%



Stamdata			Genopretning		Modernisering	Energi	Klimatilpasning	Indeklima	Tilgænge- lighed	Samlet	
		m2	Indvendig vedl	Udvendig vedl	Investering	Investering	Investering	Investering	Investering	Investering	Besparelse
Anvendelse											
A	Administration	270.075	102.193	513.031	526.451	135.226	39.329	45.213	4.852	1.366.294	-11.120
B	Bolig	9.278	0	39.226	0	0	1.445	413	206	41.290	-31
DA	Daginstitutioner	301.977	129.032	295.225	119.067	184.774	43.974	83.097	5.058	860.227	-16.923
DØ -SOF	Døgninstitutioner	195.538	133.439	401.163	208.205	126.604	25.883	45.423	8.416	949.133	-10.872
DØ -SUF	Døgninstitutioner	72.980	62.323	97.268	160.570	32.752	10.197	25.286	2.438	390.833	-3.112
E	Erhverv	190.663	0	167.225	0	0	27.768	8.258	3.200	206.451	-611
FRI	Fritid og idræt	204.246	0	57.806	168.258	100.129	29.110	8.671	2.474	366.448	-9.565
K	Kultur	77.164	200.187	116.515	84.415	45.446	11.354	3.406	6.650	467.974	0
U	Undervisning	683.746	539.705	537.151	175.605	264.789	79.047	286.914	41.860	1.925.071	-6.978
Ø	Øvrige	59.528	0	6.194	0	11.355	8.671	2.581	1.032	29.832	-1.855
ØK	Øvrige kommunale	77.157	44.387	138.322	28.903	50.581	11.252	3.406	1.342	278.193	-3.876
SUM		2.142.353	1.211.267	2.369.126	1.471.473	951.654	288.028	512.668	77.530	6.881.746	-64.944
Sum inkl. forfald 4,2%			1.315.150	2.572.312	1.597.673	1.033.271	312.730	556.636	84.179	7.471.952	

Vedligeholdelseefterslæbet kan efterkommes alene som genopretning eller ved helhedsrenovering af porteføljen :

- Genopretningsbehov udvendigt: 2,6 mia. kr. (inkl. to års forfald på 4,2 %)
- Genopretningsbehov indvendigt: 1,3 mia. kr. (inkl. to års forfald på 4,2 %)
- **Samlet investeringsbehov genopretning indvendig og udvendig: 3,9 mia. kr.**
- Øvrige indsatser (modernis., energi, klimatilpas., indeklima) : 3,5 mia. kr. (inkl. to års forfald på 4,2 %)
- **Samlet investeringsbehov til helhedsrenovering af porteføljen: 7,4 mia. kr.**

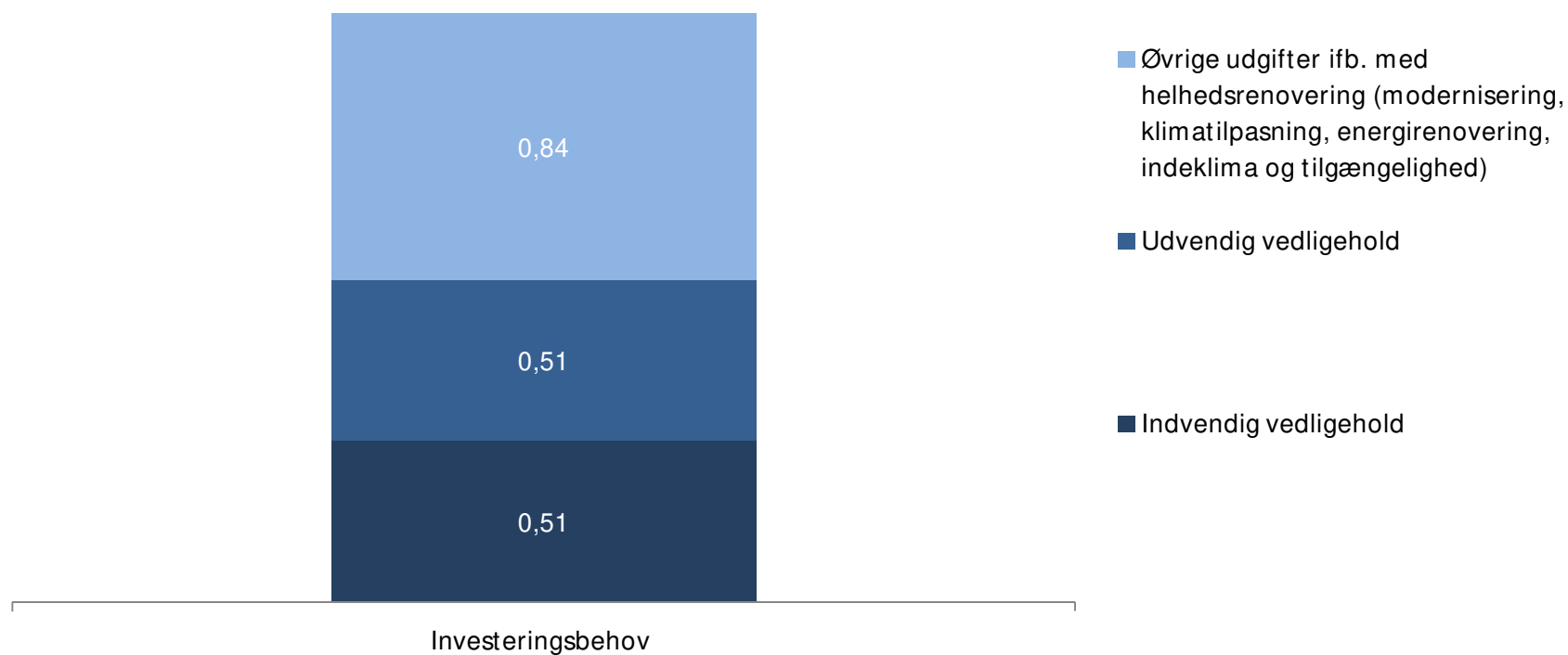


Afsatte midler til helhedsrenovering og genopretning 2010-2014

(2014 pl. mio kr.)										
Områder	Budget 2010	Budget 2011	Overf.sag 2010-2011	Budget 2012	Overf.sag 2011-2012	Salg af KE transm ission	Budget 2013	Overf.sag 2012-2013	Budget 2014	I alt
Skoler (genopretning (GOPFI) og helhedsrenovering)	0	212,64	245,60	0	0	0	0	0	0	458,25
24-timers tilbud	0	0	26,58	0	0	0	0	0	0	26,58
Idræt (GOPi)	108,30	0	0	49,55	0	0	0	0	0	157,85
Energirenovring	0	138,22	12,01	10,32	0	0	0	0	0	160,56
Helhedsrenovering af 6 skoler	0	0	0	0	0	0	245,26	0	0	245,26
Helhedsrenovering (Kollegiet og Egmontgården)	0	0	0	0	0	0	81,38	0	0	81,38
2 x 24 timers ejendomme (renovering)	0	0	0	0	19,10	0	0	0	0	19,10
3 x 24 timers ejendomme (renovering)	0	0	0	0	0	30,35	0	0	0	30,35
Helhedsrenovering af 8 skoler	0	0	0	0	251,66	0	0	0	0	251,66
Helhedsrenovering af 2 skoler	0	0	0	0	0	97,03	0	0	0	97,03
Helhedsrenovering af 3 skoler	0	0	0	0	0	0	0	103,84	0	103,84
Helhedsrenovering af 2 skoler	0	0	0	0	0	0	0	0	127,75	127,75
I alt	108,3	350,9	284,2	59,9	270,8	127,4	326,6	103,8	127,8	1.759,6



Resterende investeringsbehov på skoleområdet i alt 1,86 mia. kr.



2014 p/l



Mulig budgettilgang til helhedsrenovering

Konkret gennemgang af hver enkelt ejendom mhp. vurdering af behov for helhedsrenovering, under hensyntagen til strategi for fremtidig udnyttelse af ejendommen ift.

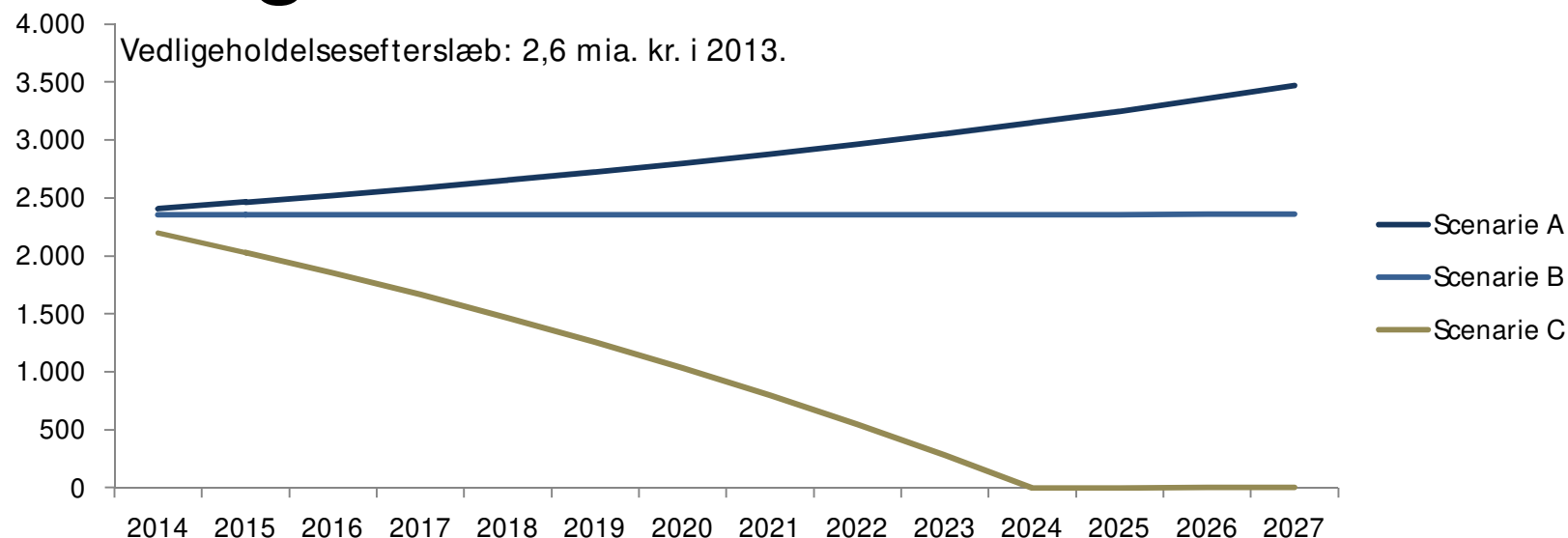
- intelligente m²
- strategi for at eje/leje ejendomme i KK
- frasalg af ejendomme

Samlet investeringsbehov på maksimalt 7,4 mia. kr. i anlæg til både genopretning og helhedsrenovering.

Ejendomspakken (Budget 2014) med investeringer i bedre ejendomsdata og systemunderstøttelse understøtter denne budgettilgang.



Scenarier for vedligeholdelseefterslæb



Scenarie	Afsat årligt på drift som i 2013 (mio. kr.)	Afsat årligt på anlæg (mio. kr.)	Afsat samlet på anlæg til 2027
A. Efterslæb stiger med nuværende investeringsniveau på 262 mio. kr. årligt (gns. af de seneste 4 år) og drift som i 2013.	112	262	2.612
B. Efterslæb fastholdes med anlægsinvestering på 315 mio. kr. årligt og drift som i 2013.	112	315	3.138
C. Efterslæb væk i 2025 med årlig anlægsinvestering på 472 mio. kr. til 2024 og undgås derefter med årlig investering på 285 mio. kr. fra 2025 og frem. Drift som i 2013.	112	472 frem til 2024 og 285 derefter	4.707



Undersøgelse af anvendelsen af midler på vedligeholdelsesområdet (2011-2012)

Udvendigt vedligehold	Mia. kr.
Genopretningsbehov	2,6
Samlet beløb anvendt i kommunen i 2011 og 2012	0,49
Indvendigt vedligehold	
Genopretningsbehov	1,3
Samlet beløb anvendt i kommunen i 2011 og 2012	0,27

- Mulighed for højere grad af finansieringsmæssig sammen-tænkning (indvendigt/udvendigt) i den løbende vedligeholdelsesindsats?

Baggrundsdata:

Vedligeholdelse	Indvendig		Udvendig	
Mio. kr.	2011	2012	2011	2012
ØKF	1	0,8	0,3	0
SUF	8,8	10	1,4	1,6
BUF	53,7	69,6	1,5	6,1
TMF	6,7	8,6	11,3	12,7
KFF (Kejd)	11,9	18,8	211	235,7
SOF	31,4	37,8	2,6	3,4
BIF	2,6	6,3	0	0
Samlet	116,1	151,9	228,1	259,5
Samlet 2011+2012	268		487,6	

OBS: Der er en vis usikkerhed ved tallene pga. forskellig konteringspraksis i forvaltningerne



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

... / Møde d. 17.06.2015, 16:00 / **Referat**

MØDEDATO: 17.06.2015, KL. 16:00

MØDESTED: BORGERREPRÆSENTATIONENS MØDESAL

Ændring af huslejemodellen

[Se alle bilag](#)

Der skal tages stilling til kommunens huslejemodel.

Indstilling og beslutning

Indstilling om,

1. at analysens anbefalinger og konklusioner tages til efterretning, jf. bilag 1,
 2. at Borgerrepræsentationens beslutning den 11. december 2003 om at fastsættelse af standardleje for kommunale lejemål skulle overgå til markedslejefastsættelse dermed ophæves,
 3. at betaling af udvendigt vedligeholdelsesbidrag pr. 1. januar 2016 udgår af forvaltningernes betaling af standardleje, og i stedet overgår til bevillingsstyring. Et beløb svarende til det samlede vedligeholdelsesbidrag tilføres Københavns Ejendomme. Samtidig hæves procentsatsen for beregning af basishusleje fra 6 % til 7,5 % af ejendomsværdien, med det formål at fastholde det nuværende omkostningsniveau for kommunale lejemål,
 4. at Københavns Ejendomes budget til vedligeholdelse fra 1. januar 2016 tilføres et vedligeholdelsesbidrag ved ibrugtagning af nye kvadratmeter, ud fra samme nøgle som forvaltningerne betaler i dag,
 5. at vedligeholdelsesbidraget udgår af enhedspriserne i demografimodellen.
- Ændringen sker med effekt fra budget 2016 og svarer i 2016 til, at demografireguleringen sænkes med 2,1 mio. kr. Midlerne til vedligeholdelsesbidrag lægges i en central pulje under Økonomiudvalget, jf. løsningsafsnittet. Puljen udmøntes til vedligeholdelsesbidrag for nye m², som er omfattet af demografimodellen,

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen

/. at Økonomiforvaltningen i efteråret 2015 vender tilbage til Økonomiudvalget og Politikudvalget og Borgerrepræsentationen med løsningsforslag på de i analysen Om kommunen udfordringer med tomgang (ledige lokaler) på Rådhuset.

(Økonomiudvalget)

Problemstilling

I "åbningsbalancen" for Københavns Ejendomme (behandlet af Økonomiudvalget den 25. februar 2014), der blev vedtaget i forbindelse med Københavns Ejendommers overgang fra Kultur- og Fritidsforvaltningen til Økonomiforvaltningen, blev Økonomiforvaltningen bedt om at udarbejde et servicetjek af huslejemodellen. Servicetjekket er blevet gennemført i form af en analyse af huslejemodellen vedlagt som bilag 1. I analysen undersøges følgende væsentlige problemstillinger:

Overgang til markedsleje

I forbindelse med etableringen af huslejemodellen var det hensigten, at den beregnede standardleje, som forvaltningerne betaler for brug af kommunale arealer, skulle overgå til markedslejefastsættelse. I analysen vurderes fordele og ulemper ved at overgå til markedsleje.

Midler til udvendig vedligeholdelse

I analysen undersøges muligheden for, at det udvendige vedligeholdelsesbidrag overgår til bevillingsstyring, da det indbetalte vedligeholdelsesbidrag for et lejemål ikke nødvendigvis anvendes på det konkrete lejemål, men indgår i en tværgående kommunal prioritering.

Gennemsigtighed i standardlejekontrakten

I analysen undersøges mulighederne for at gøre standardlejekontrakten mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme mindre juridisk tung og mere samarbejdsorienteret.

Økonomiske incitamenter i huslejemodellen

Det undersøges om huslejemodellen skaber de rigtige økonomiske incitamenter for forvaltningerne, blandt andet i forhold til samspillet mellem huslejemodellen og den måde, forvaltningerne tildeles budgetter via demografireguleringsmodellen.

Stigende tomgang (ledige lokaler) på Rådhuset

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen

Løsning

Analysens anbefalede tiltag fremgår af at-punkterne ovenfor. Her følger en kort uddybning af løsningerne af de enkelte problemer. Uddybningen følger samme struktur som ovenfor:

Overgang til markedsleje

Omkostninger ved overgang til markedsleje, eksempelvis eksterne mæglervurderinger, vurderes ikke at kunne forsvares i lyset af de potentielle totaløkonomiske gevinster ved overgang til markedsleje. Dels er omkostningerne forventeligt relativt høje, dels vurderes indtægtpotentialet at være forholdsvis lavt. Derfor anbefales det, at der ikke overgås til markedsleje indenfor standardlejekontrakterne.

Udvendig vedligeholdelse

Grundbudgettet til vedligeholdelse finansieres på nuværende tidspunkt af indbetalinger af vedligeholdelsesbidrag fra forvaltningerne over standardlejen.

Da det indbetalte vedligeholdelsesbidrag for et lejemål ikke nødvendigvis anvendes på det konkrete lejemål, men indgår i en tværgående kommunal prioritering, foreslås det, at vedligeholdelsesbidraget udgår af standardlejen, og i stedet gives direkte til Københavns Ejendomme. På den måde kommer bevillingsstrukturen til at afspejle den centrale prioritering af midlerne, som sker i dag.

I dag opkræver Københavns Ejendomme 249 mio. kr. i vedligeholdelsesbidrag. Københavns Ejendomes grundbudget til vedligehold afdrager på en række interne lån fra tidligere budgetoverskridelser på en række anlægsprojekter. Derfor vil grundbudgettet til vedligehold være ca. 18 mio. kr. lavere end opkrævningerne i 2016. Fra 2019 og frem, vil grundbudgettet til vedligehold nå sit fulde niveau.

For at fastholde huslejeniveauet i kommunale lejemål anbefales det, at procentsatsen for beregning af basislejen samtidig forøges fra de nuværende 6 % til 7,5 % af ejendomsværdien. Stigningen fra 6 % til 7,5 % svarer til størrelsen af vedligeholdelsesbidraget. Korrektionen vil være udgiftsneutral for forvaltningerne, da forvaltningernes huslejeudgifter og huslejebudgetter vil blive reguleret parallelt. Korrektionen vil også være udgiftsneutral for grundbudgettet til vedligeholdelse, som

Menu



ejendomme, men i stedet for at vedligeholdelsesbidraget gives Om kommunerne, skal det gå til Københavns Ejendommers grundbudget til vedligeholdelse. Vedligeholdelsesmidlerne til nybyg afsættes i forbindelse med vedtagelsen af nybyggeriet.

Fjernelsen af vedligeholdelsesbidraget fra standardhuslejen, vil have indflydelse på demografireguleringen, hvor vedligeholdelsesbidraget i dag indgår i enhedspriserne.

Når vedligeholdelsesbidraget udgår af enhedsprisen, vil udgifterne til demografiregulering falde. Til gengæld vil udgifter til vedligehold fremover skulle finansieres sammen med vedtagelsen af nyanlæg, som det sker på de ikke-demografiregulerede områder i dag. Fjernelsen af vedligeholdelsesbidraget er således som udgangspunkt udgiftsneutralt for forvaltningerne.

De økonomiske konsekvenser i 2016 af fjernelse af vedligeholdelsesbidraget fra enhedspriserne i demografireguleringen fremgår af tabel 1.

Tabel 1. Ændring af demografiregulering

(1.000 kr. 2015 p/l)	Nuværende demografi 2016	Fremadrettet demografi 2016	Forskel
Børne- og Ungdomsudvalget	132.899	130.789	-2.110
Socialudvalget	28.622	28.610	-12
Sundheds- og Omsorgsudvalget	-6.933	-6.902	31
I alt	154.588	152.497	-2.091

Der vil være en overgangsperiode, hvor anlægsprojekter på de demografiregulerede områder, der er vedtaget i tidligere budgetter bliver færdige, men hvor der ikke er bevilget vedligeholdelsesbidrag sammen med anlægsmidlerne.

Det foreslås derfor, at de midler, der tages ud af demografireguleringen i 2016 til 2018 lægges i en central pulje under Økonomiudvalget, hvor de kan dække udgifter til vedligeholdelsesbidrag for de demografiregulerede områder. Hvis puljen ikke har midler



sag om bevillingsmæssige ændringer 2015. Der gøres opOm kommunen at der efterfølgende må forventes løbende tilpasninger i form af budgetkorrektioner af standardlejen.

Indførelsen af direkte bevillingsstyring ventes at synliggøre, at leje af en kommunal bygning ikke kan sidestilles med leje hos en privat udlejer, men at størrelsen på vedligeholdelsesbudgettet fastlægges politisk fra år til år.

Manglende gennemsigtighed i standardlejekontrakten

Herudover anbefales det, at standardlejekontrakten simplificeres og ændres fra en (tilsyneladende) juridisk kontrakt til at have mere karakter af et snitfladedokument. Københavns Ejendomme og forvaltningerne er alle en del af samme juridiske enhed Københavns Kommune, hvilket bør reflekteres i standardlejekontrakten. En mere simpel standardlejekontrakt kan muligvis i mindre omfang spare administrationsomkostninger og så har det den forventede effekt, at kendskabet til incitamenter bag huslejemodellen bliver nemmere udbredt til forvaltningerne.

Økonomiske incitamenter i huslejemodellen

Basishuslejen indgår i dag ikke i demografimodellen. Det betyder, at en forvaltning med et udbygningsbehov principielt vil have incitament til at bygge nyt i stedet for at bruge ledige kvadratmeter. Økonomiforvaltningen vil derfor, i samarbejde med de relevante forvaltninger, undersøge hvordan man sikrer den bedste incitamentsstruktur mellem huslejemodellen og demografimodellen. Der vil endvidere blive kigget på incitamentsstrukturer i forhold til samlokaliseringsscases og fraflytning af dyre lejemål generelt. Dette arbejde vil ske frem mod Indkaldelsescirkulæret 2017. Det skal bemærkes, at der ikke er fundet belæg for at forvaltningerne har brugt dette strategisk.

Stigende tomgang (ledige lokaler) på Rådhuset

Det konkluderes i analysen, at det ud fra et porteføljeperspektiv (totaløkonomisk) ikke er hensigtsmæssigt, at der er ledige arealer på rådhuset. Det skyldes, at lokalerne kun vanskeligt kan udlejes privat, og at ejendommen ikke kan sælges. En måde at løse udfordringerne med stigende tomgang på, er ved en fravigelse af huslejemodellen for så vidt angår rådhuset, for eksempel ved, at fællesarealerne (gangarealer, kælderareal m.v.) udgår af beregningen af standardlejen på Rådhuset både for de eksisterende forvaltninger og for de ledige arealer, eller ved at rådhuset gøres lejefrit og lokaler fordeles efter et nyt styringsprincip, eller en tredje løsning.

Økonomiforvaltningen vender i efteråret 2015 tilbage til **Menu**udvalget og Borgerrepræsentationen med løsningsforslag på de i analysen omtalte udfordringer med



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

For yderligere argumentation for løsningerne og analysens øvrige pointer hOm kommunen

Indstilling om ændring af huslejemodel har været i forvaltingshøring, som har givet anledning til enkelte præciseringer.

Økonomi

Såfremt vedligeholdelsesbidraget 1. januar 2016 udgår af standardlejen, skal forvaltningernes budgetter samlet nedjusteres med ca. 249 mio. kr. Denne nedjustering tilgår Københavns Ejendommers grundbudget til vedligeholdelse. Samtidig hæves basislejen med ca. 240 mio. kr., som forvaltningerne budgettet øges med. Denne ændring modsvares at et øget indtægtskrav i Københavns Ejendomme.

Desuden nedjusteres demografireguleringen med 2,1 mio. kr. i 2016, 1,7 mio. kr. i 2017, 1,5 mio. kr. i 2018 og 1,4 mio. kr. i 2019. Midler i 2016-2018 lægges i en central pulje under Økonomiudvalget.

De bevillingsmæssige konsekvenser af indstilling vil blive indarbejdet med 4. sag om bevillingsmæssige ændringer 2015.

De økonomiske konsekvenser af denne indstilling er udgiftsneutrale for forvaltningerne.

Videre proces

Indstilling på Økonomiudvalget/ Borgerrepræsentationen.	Den 9. og 18. juni 2015
Indstilling til Økonomiudvalget/ Borgerrepræsentationen vedrørende tomgang på rådhuset.	Efteråret 2015
Opfølgning på analyse af incitamentstrukturer.	Indkaldelsescirkulæret for budget 2017



Borger
Erhverv
Brug byen

2. at Borgerrepræsentationens beslutning den 11. december 2014 om ændring af standardleje for kommunale lejemål skulle overgå til markedspriser. Om kommunen se dermed ophæves,
3. at betaling af udvendigt vedligeholdelsesbidrag pr. 1. januar 2016 udgår af forvaltningernes betaling af standardleje, og i stedet overgår til bevillingsstyring. Et beløb svarende til det samlede vedligeholdelsesbidrag tilføres Københavns Ejendomme. Samtidig hæves procentsatsen for beregning af basishusleje fra 6 % til 7,5 % af ejendomsværdien, med det formål at fastholde det nuværende omkostningsniveau for kommunale lejemål,
4. at Københavns Ejendommers budget til vedligeholdelse fra 1. januar 2016 tilføres et vedligeholdelsesbidrag ved ibrugtagning af nye kvadratmeter, ud fra samme nøgle som forvaltningerne betaler i dag,
5. at vedligeholdelsesbidraget udgår af enhedspriserne i demografimodellen. Ændringen sker med effekt fra budget 2016 og svarer i 2016 til, at demografireguleringen sænkes med 2,1 mio. kr. Midlerne til vedligeholdelsesbidrag lægges i en central pulje under Økonomiudvalget, jf. løsningsafsnittet. Puljen udmøntes til vedligeholdelsesbidrag for nye m², som er omfattet af demografimodellen,
6. at huslejemodellens standardlejekontrakt ændres som vist i Analysens bilag 4A-4B med det formål at simplificere aftalegrundlaget samt at implementere de ændringer, der følger af nærværende indstilling,
7. at Økonomiforvaltningen i efteråret 2015 vender tilbage til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen med løsningsforslag på de i analysen omtalte udfordringer med tomgang (ledige lokaler) på Rådhuset.

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 9. juni 2015

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

”Venstre synes, det er bekymrende, at der stadig er utilstrækkeligt grundbudget til vedligehold af vores bygninger.”

Det Konservative Folkeparti og Liberal Alliance tilsluttede sig protokolbemærkningen.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 17. juni 2015

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Om kommunen

"Partierne synes, det er bekymrende, at der stadig er utilstrækkeligt grundbudget til vedligehold af vores bygninger."

Bilag

Bilag 1 Analyse af huslejemodellen

Analysens bilag 1 Høring om huslejemodellen

Analysens bilag 2 Erfaringer fra andre kommuner og staten

Analysens bilag 3 Budgettilpasninger ved fjernelse af vedligeholdelsesbidrag

Analysens bilag 4A Ændringer til standardlejekontrakten

Analysens bilag 4B Revideret standardlejekontrakt

Analysens bilag 4C Forvaltningshøring om ændret standardlejekontrakt

Til top

Menu



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik
Om kommunen



04-05-2015

Sagsnr.
2014-0268489

Dokumentnr.
2014-0268489-22

Sagsbehandler
Mikkel Sjørlev/ Malene
Meier Schultz-Jørgensen

Analyse af huslejemodellen

Indhold

1 Introduktion

- 1.1 Baggrund og formål
- 1.2 Konklusioner og anbefalinger
- 1.3 Analysens centrale spørgsmål
- 1.4 Opbygningen
- 1.5 Metoden

2 Historik (huslejemodellen og ejendomsporteføljen)

- 2.1 Huslejemodellen i praksis
- 2.2 Ejendomsporteføljen

3 Huslejemodellen og totaløkonomi

- 3.1 Huslejemodellen og arealoptimering
- 3.2 Risiko for suboptimering inden for huslejemodellen
 - 3.2.1 Beslutninger om arealanvendelse
 - 3.2.2 Incitamenter i Huslejemodellen
 - 3.2.2.1 Ændrede arealbehov hos forvaltningerne
 - 3.2.2.2 Budgetmæssige resultater og politisk proces
- 3.3 Demografimodellens samspil med huslejemodellen
- 3.4 Forvaltningernes kendskab til huslejemodellen
- 3.5 Opsummering og konklusion

4 Sikrer huslejemodellen optimal totaløkonomisk porteføljeudnyttelse?

- 4.1 Bidrager huslejemodellen positivt til kommunens totaløkonomi
 - 4.1.1 Case – Fastsættelse af leje og tomgang på Rådhuset
- 4.2 Bør husleje fastsættelse overgå til markedsleje?
 - 4.2.1 Fordele og ulemper forbundet med indførelse af markedsleje

4.2.2 Omkostninger forbundet med markedsleje fastsættelse

4.2.3 Opsummering og konklusion vedr. markedsleje

4.3 Bevillingsmæssig styring af udvendig vedligeholdelse

4.4. Er huslejemodellens incitamentsstruktur effektiv i forhold til at begrænse energiforbruget?

4.5 Opsummering og konklusion

5 Kan huslejemodellen medføre uhensigtsmæssige porteføljestrategiske resultater?

5.1 Porteføljestrategi og huslejemodellen

5.2 Tilpasning af standardlejekontrakten

5.3 Opsummering og konklusion

BILAG

Bilag 1	Forvaltningshøring om huslejemodellen
Bilag 2	Sammenfatning af drøftelser med Bygningsstyrelsen
Bilag 3	Budgettilpasninger ved fjernelse af vedligeholdelsesbidrag
Bilag 4A	Ændringer til standardlejekontrakten
Bilag 4B	Intern aftale om leje (standardlejekontrakt revideret)
Bilag 4C	Forvaltningshøring om ændret standardlejekontrakt

1. Introduktion

1.1 Baggrund og formål

En huslejemodel er en model, som indebærer, at der betales husleje af brugerne af lokalerne enten direkte på brugerniveau eller på forvaltningsniveau. Betalingsstrukturen skaber synlighed for brugerne om omkostningerne forbundet med anvendelsen af lokalerne.

Huslejemodellen i Københavns Kommune har dannet ramme om Københavns Ejendomes ejendomsadministration siden etableringen den 1. januar 2006.

I ”åbningsbalancen” for Københavns Ejendomme (ØU 2014-0004769) blev det besluttet, at Københavns Ejendomme skulle udarbejde et servicetjek af huslejemodellen i 2. halvår af 2014 blandt andet med det formål at undersøge sammenhængen mellem vedligeholdelsesmidler i grundbudgettet og vedligeholdelsesbidrag betalt af forvaltningerne.

I forhold til huslejemodellen beskrives det i BR 589/03 (Borgerrepræsentationens beslutning om at etablere en fælles kommunal ejendomsenhed), at det forventes, at der overgås fra en beregnet standardleje til markedsleje i 2009. Overgangen til markedsleje er imidlertid ikke gennemført, blandt andet da omkostningerne forbundet med en overgang er relativt store.

Denne analyse af huslejemodellen er udarbejdet med udgangspunkt i de oprindelige intentioner i BR 589/03.

Formålet med analysen er, at

1. identificere eventuelle problemområder,
2. beskrive, hvori disse består, og
3. fremkomme med anbefalinger til eventuelle tilpasninger af huslejemodellen på baggrund heraf

I analysen anvendes begrebet ”totaløkonomi”. Begrebet defineres, i analysesammenhæng som de samlede økonomiske konsekvenser for kommunekassen af et givent valg eller løsning. Et valg eller en løsning, som ikke er den gunstigste for kommunens økonomi som helhed siges at være til skade for kommunen totaløkonomisk.

1.2 Konklusioner og anbefalinger

På baggrund af analysen kan det konkluderes,

- at huslejemodellen som udgangspunkt virker efter hensigten og medfører øgede incitamenter til, at forvaltningerne begrænser deres arealanvendelse.
- at huslejemodellen skaber forkerte incitamenter hos forvaltningerne, der potentielt kan føre til beslutninger til skade for kommunens totaløkonomi. De forkerte incitamenter er et resultat af den budgetmæssige håndtering af forvaltningernes valg mellem nybyggeri, leje i eksisterende portefølje eller leje i det private marked i samspil med udformningen af kommunens demografireguleringsmodel. Samspillet medfører, at forvaltningerne har incitament til, at leje nybyggeri, selvom det fra et totaløkonomisk perspektiv for eksempel ville være billigere at leje sig ind i den eksisterende portefølje.
- at de påviste incitamentproblemer i huslejemodellen bør løses i forbindelse med yderligere gennemgang, analyse og tilpasning af huslejemodellen og demografireguleringsmodellen som ventes forelagt politisk frem mod Indkaldelsescirkulæret for budget 2017.
- at den oprindelige forudsætning om overgang til markedsleje i BR 589/03 bør skrinlægges, da udgifterne hertil vurderes at være større end de potentielle gevinster.
- at Økonomiforvaltningen i efteråret 2015 indstiller løsningsforslag til økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen vedrørende udfordringerne med stigende tomgang på rådhuset.
- at en administrativ overbygning til huslejemodellen bør etableres for at sikre en mere effektiv, strategisk udnyttelse af ejendomsporteføljen og dermed forbedret kommunal totaløkonomi.
- at betaling af udvendigt vedligeholdelsesbidrag bør fjernes fra forvaltningerne ved ændring af standardlejekontrakten, mod at budgetterne overføres via Økonomiforvaltningen til Københavns Ejendommers grundbudget til udvendig vedligeholdelse, og at

Københavns Ejendomme varetage af den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse dermed bliver rent bevillingsstyret. I forbindelse med fjernelsen af udvendigt vedligeholdelsesbidrag fra forvaltningernes betalinger ændres beregningen af basislejen fra de nuværende 6 % til 7,5 % af ejendommens værdi. Forøgelsen af procentberegningen foretages så forvaltningernes samlede omkostningsniveau ved leje af kommunale lokaler ikke mindskes væsentligt i forhold til det nuværende og i forhold til den private markedsleje.

- at huslejemodellens standardlejekontrakt bør simplificeres i overensstemmelse med bilag 4 med henblik på at afspejle overgang til ren bevillingsstyring af det udvendige vedligeholdelsesbidrag, og for at øge fleksibilitet og forventningsafstemning i lejeforholdet mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme.
- at kendskabet til den tilpassede huslejemodel og standardlejekontrakt bør øges i forvaltningerne, så modellens incitamenter benyttes fuldt ud og som tiltænkt.
- at energieffektiviseringer fortsat håndteres bevillingsmæssigt via puljer og via kommunens samlede effektiviseringsstrategi, da det har vist gode resultater, og at muligheden for at gennemføre huslejeforhøjelser for kommunale lejere i kommunale ejendomme ved energioptimering som konsekvens fjernes fra standardlejekontrakten, jf. pkt. 8, da håndteringen af energioptimering håndteres bedst via effektiviseringsstrategien.

Københavns Ejendomme anbefaler på baggrund af ovenstående, at der udarbejdes en indstilling til Økonomiudvalget i 2015 med det formål at opnå politisk godkendelse af en række af rapportens konklusioner samt politisk mandat til at arbejde videre med yderligere undersøgelser af identificerede problemstillinger til endelig senere politisk godkendelse.

1.3 Analysens centrale spørgsmål

Hvordan virker huslejemodellen, giver den anledning til udfordringer, og hvordan kan eventuelle udfordringer løses?

Analysen tager udgangspunkt i formålet med huslejemodellen, som er at give forvaltningerne i Københavns Kommune økonomisk incitament til at udnytte kvadratmeterne bedst muligt til fordel for kommunens totaløkonomi. Med begrebet totaløkonomi menes som nævnt kommunens økonomi som helhed. Det er altså ikke den budgetmæssige påvirkning af enkelte forvaltninger, eller Københavns Ejendomme, der afgør om en given beslutning er totaløkonomisk fornuftig eller ej.

Analysen belyser i flere tilfælde, hvordan huslejemodellen påvirker incitament og budgetter i forvaltningerne, men da det overordnede formål med huslejemodellen er at forbedre kommunens totaløkonomi er dette samtidig analysens hovedfokus.

Analysen af huslejemodellen har en række snitflader til andre indsatsområder, som inddrages i analysearbejdet, hvor dette er relevant. Det gælder for eksempel;

- arbejdet med kommunens porteføljestrategi og herunder samlokaliseringer af kommunale enheder, og
- ejendomsporteføljens vedligeholdelse og Københavns Ejendommers grundbudget til udvendig vedligeholdelse.

1.4 Opbygningen

I forlængelse af ovenstående er analysen bygget op omkring en besvarelse af følgende tre hovedspørgsmål:

- 1) Sikrer huslejemodellen, at forvaltningerne tager de bedste totaløkonomiske beslutninger?

Spørgsmålet behandles i afsnit 3, hvor det undersøges, om incitamentsstrukturen i huslejemodellen virker som tiltænkt. I afsnittet drøftes også forholdet mellem incitamentsstrukturen og demografimodellerne, og om der er en risiko for forskydning af midler fra kommunens råderum til forvaltningerne uden dette er politisk prioriteret.

- 2) Medfører huslejemodellen en optimal udnyttelse af porteføljen ud fra et totaløkonomisk perspektiv?

Spørgsmålet behandles i afsnit 4, hvor der blandt ses på ”skæve” ejendomme uden marked og geografisk bundne ejendomme. For eksempel

drøftes mulige løsninger af den vedvarende tomgang på rådhuset. Effekten af overgang til markedsleje og udgifterne forbundet med at drive huslejemodellen analyseres også i afsnit 4. En bevillingsstyret model for udvendige vedligeholdelsesudgifter belyses, og det undersøges, om huslejemodellen har den rette incitamentsstruktur for energiforbruget.

- 3) Kan huslejemodellen medføre uhensigtsmæssige porteføljestrategiske resultater?

Spørgsmålet behandles i afsnit 5, hvor det beskrives, hvordan det lange porteføljesigte spiller sammen med forvaltningernes incitamenter i huslejemodellen. Endelig ses der på, hvilke nødvendige og anbefalede tilpasninger af standardlejekontrakten, som analysen bør medføre, og hvilke fordele en simplificering af standardlejekontrakten ventes at have blandt andet i forhold til forventningsafstemning vedrørende udvendig vedligeholdelse, større brugervenlighed med videre.

1.5 Metodiske overvejelser

I det omfang det har været muligt, bygger analysen på tilgængelige data om ejendomsporteføljen og ejendommenes økonomi.

Det har ikke været muligt at påvise, om effekten af huslejemodellen har kunnet dokumenteres via udviklingen i kommunens bygningsareal i forhold til den generelle demografiudvikling i kommunen siden etableringen af Københavns Ejendomme og huslejemodellens indførelse i 2006. Det skyldes stor usikkerhed om størrelsen på de arealer, der blev overført fra forvaltningerne ved etableringen af Københavns Ejendomme. Der er således efterfølgende sket genopmåling af en stor del af ejendomsporteføljen med henblik på at sikre ensartet og forbedret datakvalitet. Dette arbejde pågår fortsat bl.a. med ”ejendoms pakken”.

Udover usikkerheden ved overførelsen af ejendommene fra forvaltningerne blev ikke alle ejendomme overført i 2006 i henhold til den oprindelige politiske beslutning. En del ejendomme er siden overført løbende, og senest i 2014 har Københavns Ejendomme overtaget en række ejendomme fra forvaltningerne.

Selv med et mere fuldstændigt datagrundlag ville effekterne af huslejemodellen vanskeligt kunne isoleres fra den samlede udvikling af porteføljens størrelse og demografien generelt. Andre faktorer end selve huslejemodellen, for eksempel politiske prioriteringer i givne år, har nemlig også væsentlig indflydelse på hvor mange kvadratmeter en given forvaltning har anvendt i perioden.

Rapporten bygger hovedsageligt på følgende kilder:

- Høring af forvaltningernes bestillerenheder om budgetmæssig styring samt om huslejemodellens effekter. Forvaltningernes svar er sammenfattet i bilag 1.
- Rapporten ”Ejendomsadministration i kommuner og regioner – bedre rammer for velfærd”, udgivet af KL, Danske Regioner, Finansministeriet m.fl., maj 2008.
- Gennemgang af udvalgt svensk litteratur om huslejemodeller; ”Internhyra, pengsystem og konkurrensneutralitet” v Anders Hellstöm m.fl. og ”Den offentliga sektorns fastighedshantering: Organisation og incitament” v Hans Lindh.
- Drøftelser med en række kommuner med central ejendomsenhed (Frederiksberg Kommune, Gentofte Kommune, Lyngby-Taarbæk Kommune, Silkeborg Kommune m.fl.), som er sammenfattet i bilag 2.
- Drøftelser med Bygningsstyrelsen.

2 Historik, huslejemodellen og ejendomsporteføljen

2.1 Huslejemodellen i praksis

Den 11. december 2003 besluttede Borgerrepræsentationen ved BR 589/03 at etablere en central kommunal ejendomsenhed. Med etableringen af Københavns Ejendomme ændredes ansvarsfordelingen fra 1. januar 2006 i forhold til de ejendomsfaglige opgaver.

Formålet med indførelsen af huslejemodellen og etablering af ejendomsenheden var at realisere et totaløkonomisk effektiviseringspotentiale. Der skulle skabes økonomiske incitamenters hos forvaltningerne til optimering af deres arealanvendelse med henblik på, at Københavns Kommune kunne opnå effektiviseringer.

Det var altså ikke den interne fordeling af effektiviseringerne, der var hovedformålet med huslejemodellen, men derimod den samlede besparelse, der forventedes realiseret for kommunen som helhed.

Et centralt element i BR 589/03 var indførelsen af en huslejemodel som ramme for kommunens arealanvendelse, der forudsætter en intern betalingsstruktur, hvor brugerne betaler husleje for de lokaler, de benytter.

Hermed skabes der synlighed for brugerne om omkostningerne ved at anvende lokalerne.

Figur 1. Ansvars- og rollefordeling mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne - Bestiller/udførermodel:

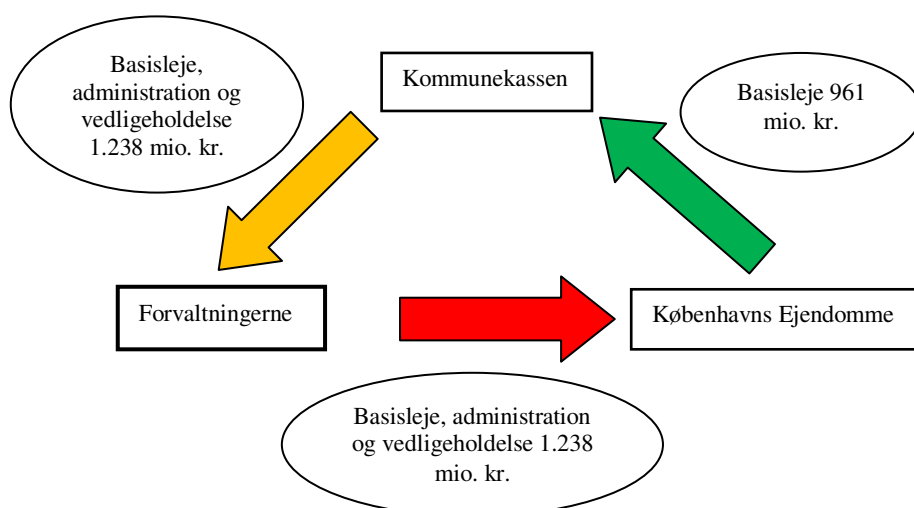
Ansvarsområder	Københavns Ejendomme	Forvaltning
Indvendig vedligeholdelse		Udfører og betaler
Viceværtssydelser (almindelige)		Udfører og betaler
Udvendig vedligeholdelse	Udfører og betaler	
Ejendomsdrift (snerydning etc.)	Udfører	Betaler
Lejekontrakt kommunal	Udlejer	Lejer
Byggeopgaver	Udfører	Bestiller
Arealbehov/markedsafsøgning	Rådgiver	Bestiller
Lejekontrakter privat	Forhandler	Bestiller

Den nuværende huslejefastsættelse i Københavns Kommunes huslejemodel er i sit udgangspunkt omkostningsbestemt, hvorefter lejen skal dække de omkostninger, som er forbundet med at benytte lokaler. Huslejen er med sin beregning med afsæt i den offentlige ejendomsvurdering fastsat som en tilnærmet markedsleje.

Figur 2. Huslejens sammensætning kommunalt lejemål:

Basisleje	6 % af den offentlige ejendomsvurdering i 2004 eller 6 % af anlægsinvesteringen ved nyopførelser. Basislejen reguleres årligt med kommunens interne prisfremskrivning.
Administrationsbidrag	Udgør ca. kr. 17 pr. m ² pr. år.
Bidrag til udvendig vedligeholdelse	Udgør ca. 158 kr. pr. m ² pr. år.
Driftsudgifter	Betales i nogle tilfælde af lejerne selv og i andre tilfælde af Københavns Ejendomme, som viderefakturerer dem til lejerne
Forbrugsudgifter	Betales som udgangspunkt af lejerne direkte til leverandør.

Figur 3. Budgetbevægelser indenfor huslejemodellen 2015:



Den gule pil viser budgetter tildelt fra kommunekassen til forvaltningerne. Oprindeligt blev forvaltningernes budgetter til betaling af husleje i kommunale bygninger - basisleje, vedligeholdelsesbidrag og administrationsbidrag beregnet ud fra deres samlede brug af kommunale lejemål pr. 2006. Budgettet til forvaltningen kan efterfølgende for eksempel stige, hvis forvaltningen modtager et politisk vedtaget nybyggeri.

Den røde pil viser betalinger af husleje fra forvaltningerne til Københavns Ejendomme.

Den grønne pil illustrerer den pengestrøm, der går fra Københavns Ejendomme tilbage til kommunekassen via Københavns Ejendommers indtægtskrav.

Udover de budgetmæssige bevægelser i figur 3 varetager Københavns Ejendomme udlejningen af overskudskapacitet i porteføljen til private lejere. Hvert år afleverer Københavns Ejendomme private lejeindtægter tilbage til kommunekassen via indtægtskravet. Det sikres gennem det aktive udlejningsarbejde og kontinuerligt fokus på fastholdelse af den lave tomgang i porteføljen. I 2014 udgjorde de private lejeindtægter der blev opkrævet af Københavns Ejendomme, før omkostninger, i alt ca. 147 mio.

Figur 4. Huslejeopkrævninger fordelt på forvaltninger i 2015 i mio. kr.*:	KFF	ØKF	SOF	SUF	BUF	BIF	TMF	I alt
Basisleje	157	47	122	55	542	18	21	961
Vedlige.bidrag	40	8	32	15	144	4	7	249
Adm.bidrag	4	1	4	2	16	0	1	27
I alt	201	56	158	71	701	22	28	1.238

*Forventede for 2015 inden ny P/L, samt nye kvadratmeter

Det fremgår af figur 4, at forvaltningernes samlede indbetaling af bidrag til udvendigt vedligehold i 2015 udgjorde 249 mio. kr. Da grundbudgettet afholder udgifter til afdrag på interne lån vil det i praksis være lavere indtil lånene er fuldt afdraget i 2019. I 2015 udgør afdragene 19 mio. kr.

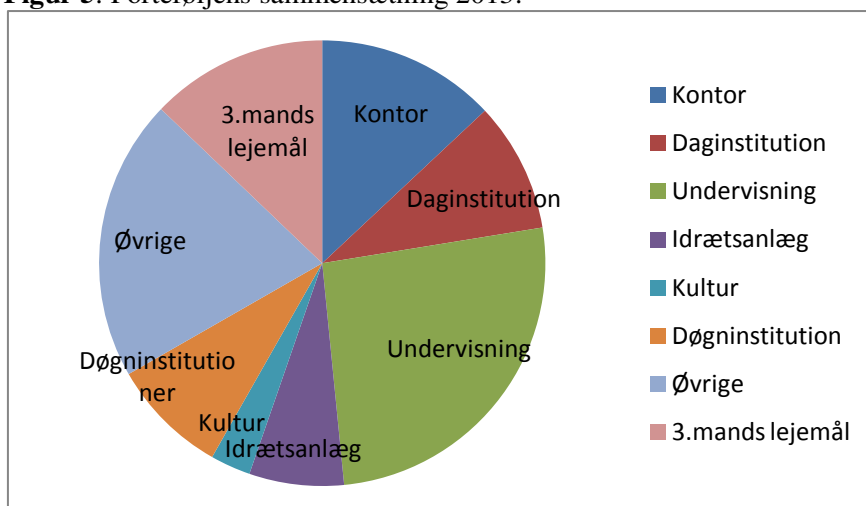
Grundbudgettet til vedligehold skal også finansiere vedligehold af de ejendomme, som ikke udlejes til forvaltningerne, bl.a. Kødbyen. Det skyldes, at Københavns Ejendomme ved etableringen fik et indtægtskrav, der svarede til den fulde leje for lejemål, der var udlejet til private, hvorfor ingen af lejeindtægterne fra private lejere kunne anvendes til vedligehold. Det lave grundbudget til vedligehold i forhold til porteføljens størrelse og det forhold, at vedligeholdelsesbidraget fra forvaltningerne skal finansiere vedligehold på alle ejendomme, kan være med til at forstærke de

kommunale lejeres opfattelse af, at vedligeholdelsesindsatsen er utilstrækkelig.

2.2. Ejendomsporteføljen

Huslejemodellen danner rammen om administrationen af en portefølje på godt 2,64 mio. m² ejendomme inklusive tredjemands lejemål. Porteføljen anvendes til daginstitutioner, kontor, skoler, idrætsanlæg, kulturformål, døgninstitutioner og øvrige formål. Den generelle tendens har været, at porteføljen det seneste årti. er vokset i takt med, at byen er vokset. Fordelingen af porteføljen på anvendelsesformål fremgår af figur 5.

Figur 5. Porteføljens sammensætning 2013:



3 Huslejemodellen og totaløkonomi

3.1 Huslejemodellen og arealoptimering

Som nævnt findes der ikke førmålinger på kommunens arealforbrug ved overgangen til huslejemodellen, idet opmålinger af lejemålene i vidt omfang udestod. Det kan således ikke påvises, at der er sket et forholdsmæssigt fald i arealforbruget som følge af huslejemodellen sammenholdt med byens generelle udvikling.

Forvaltningerne oplyser dog samstemmende som led i høringen, at huslejemodellen giver dem incitament til at reducere deres arealforbrug, hvis det overhovedet er muligt. Svarene er ikke overraskende, da forvaltningerne beholder deres budgetter til husleje, såfremt de begrænser deres pladsanvendelse i forhold til de oprindeligt tildelte budgetter.

Det er på den baggrund vurderingen, at huslejemodellen grundlæggende virker efter hensigten. Vurderingen understøttes af erfaringerne i Københavns Ejendomme, hvor der jævnligt modtages opsigelser eller

delopsigelser fra forvaltningerne, uden at det skyldes, at forvaltningerne lejer andre erstatningslokaler.

Huslejemodellen har altså medført, at der er skabt en større omkostningsbevidsthed i forvaltningerne, som betyder, at forvaltningerne opsiges overskydende plads, når det er muligt, og ikke benytter lokaler i længere tid end nødvendigt. Dette gavner kommunens samlede økonomi.

3.2 Risiko for suboptimering inden for huslejemodellen

3.2.1 Beslutninger om arealudnyttelse

Selvom huslejemodellen som beskrevet i afsnit 3.1 grundlæggende virker som tiltænkt, så er huslejemodellen anledning til en række udfordringer. Disse gennemgås nedenfor.

Huslejemodellens Bestiller/udførermodel, som er illustreret med figur 1, betyder, at forvaltningen kontakter Københavns Ejendomme, når der er behov for tilpasning af arealerne til behovet. Det sker enten med bestilling på yderligere kvadratmeter eller ved opsigelse af lejemål.

Bestillinger på nye kvadratmeter er hidtil håndteret af Københavns Ejendomme, som har undersøgt en løsning i egen portefølje (eksisterende eller kommende ledige kommunale lokaler), det private lejemarked, muligheder for nybyggeri og/eller køb af fast ejendom, og som præsenterer forvaltningen for en anbefaling af, hvordan forvaltningens behov bedst kan løses. Fremover er Økonomiforvaltningen, Center for Økonomi, indgang for forvaltningernes bestillinger på nye m² med henblik på optimering af arealforbruget, øvrige effektiviseringer og strategiske overvejelser. Det er dog fortsat Københavns Ejendomme der afsøger porteføljen og det private marked for muligheder. Det er også fortsat Københavns Ejendomme der står for forhandling af kontrakter i det private marked i samarbejde med forvaltningerne.

I nogle sager træffes en beslutning om en given løsning for nye kvadratmeter endeligt af fagforvaltningens direktion, mens den i andre tilfælde indstilles til det politiske niveau ledsaget af Økonomiforvaltningens bemærkninger i form af en ejendomsfaglig udtalelse eller en § 12 erklæring.

Det er fagforvaltningen, der har kompetencen til at indstille den ønskede løsning, og det er forvaltningen, der udarbejder den politiske indstilling i de sager, hvor det er påkrævet. Det vejer således i sidste ende tungt, hvilken løsning fagforvaltningen foretrækker.

3.2.2 Incitamenter i huslejemodellen

Som beskrevet ovenfor i afsnit 3.2.1 ligger den væsentligste beslutningskompetence hos forvaltningerne, hvorfor det er relevant at analysere de økonomiske incitamenter, som huslejemodellen bibringer forvaltningerne.

Da huslejemodellens sigte er kommunens totaløkonomi, bør en velfungerende huslejemodel sikre mekanismer, hvorefter forvaltningerne vælger løsninger, der giver de totaløkonomisk bedste resultater for kommunen.

En forvaltnings og kommunens totaløkonomi påvirkes imidlertid forskelligt af forvaltningens forskellige valg inden for huslejemodellen. Der kan i praksis være en lang række andre faktorer end huslejemodellen, der påvirker forvaltningernes muligheder og valg, når der træffes beslutninger om lokalisering. Ofte vil disse beslutninger også tages ud fra de givne muligheder i henholdsvis egen portefølje eller i det private marked. Selve beliggenheden kan også være afgørende for, hvordan et arealbehov opfyldes.

Det er vigtigt at understrege, at intet tyder på, at forvaltningerne i praksis konsekvent eller bevidst træffer beslutninger i forhold til lokalesituationen, der ikke er mest optimal for kommunen.

3.2.2.1 ændrede arealbehov hos forvaltningerne

Hvis en forvaltning har behov for flere kvadratmeter kan det løses på tre måder; henholdsvis leje i eksisterende kommunal portefølje, leje i kommunalt nybyggeri eller leje i det private marked. Ved leje i kommunalt nybyggeri får forvaltningerne fuld budgetkompensation til basisleje i modsætning til hvis de lejer kvadratmeter i et eksisterende kommunalt lejemål eller i et privat lejemål. Derved favoriserer huslejemodellen implicit valg af nybyggeri frem for alternativerne, selvom det ikke nødvendigvis er den totaløkonomisk bedste løsning.

Hvis en forvaltning reducerer sit arealbehov, kan det ske ved fraflytning af et kommunalt lejemål eller ved fraflytning af et privat lejemål.

Ved fraflytning af et privat lejemål er der ingen forskel på effekten for en forvaltning og for kommunen som helhed.

Ved fraflytning af et kommunalt lejemål betyder det lave renteniveau imidlertid, at forvaltningen inden for huslejemodellen vil opnå en større besparelse end kommunen som helhed. Det skyldes at forvaltningernes bidrag til kapitalomkostninger via huslejebetalingerne i huslejemodellen er

sat til 6,0 % p.a., jf. figur 2 om huslejens beregning, mens kommunens faktiske kapitalomkostninger p.t. kun udgør ca. 2,5 %.

Forskellen i kapitalomkostninger betyder blandt andet, at hvis en forvaltning indskrænker sit lokaleforbrug, og kommunen sælger den pågældende ejendom, så vil forvaltningen på basislejen spare 6,0 % af ejendomsværdien, mens kommunen "kun" vil spare/få en merindtægt på ca. 2,5 % af ejendomsværdien via forrentning af salgsprovenuet. Det medfører, at kommunens råderum reelt finansierer forskellen mellem de 6,0 % og de 2,5 %, da Københavns Ejendommers indtægtskrav nedsættes, efter en ejendom er solgt.

Effekten af forskellene i kapitalomkostninger er samlet set, at der sker en forskydning af midler fra kommunens råderum til forvaltningerne uden særskilt politisk prioritering.

Figur 6 viser de budgetmæssige konsekvenser af forvaltningernes forskellige valg.

Figur. 6: Budgetkompensation ved forvaltningernes valg

Lejemålstype	Kompensation
Leje i nybygget kommunal ejendom	Forvaltning får automatisk budgetkompensation til basisleje
Leje i eksisterende kommunal ejendom	Forvaltning får ingen budgetkompensation
Leje i privat 3. mandslejemål	Forvaltning får ingen budgetkompensation

3.2.2.2 Budgetmæssige resultater og politisk proces

Inden for huslejemodellen kan der opnås markant forskellige budgetmæssige resultater for en forvaltning, alene afhængig af den måde, en sag håndteres på politisk.

Således kan en lokalerokade, hvor en forvaltning opsiger et kommunalt lejemål og efterfølgende flytter til nybyggeri, enten ske ved

1. en samlet indstilling om både opsigelse og nybyggeri eller,
2. en opsigelse af det kommunale lejemål (hvilket ikke kræver politisk indstilling), og en tidsmæssigt efterfølgende politisk indstilling om nybyggeri til det samme lokalebehov.

I situation 1. vil forvaltningen modtage budget til betaling af basisleje for nybyggeriet modregnet budget til den basisleje, der betales for det kommunale lejemål.

I situation 2. vil forvaltningen beholde budgettet til basislejen, efter det kommunale lejemål opsiges. Hvis forvaltningen herefter opnår politisk godkendelse af et nybyggeri vil forvaltningen modtage budget til betaling af basisleje i nybyggeriet. I dette tilfælde sker der således ikke modregning.

Konsekvensen af ovenstående er potentielt en forskydning af midler fra kommunens råderum til forvaltningen, som ikke er særskilt politisk prioriteret. Selvom der er tale om et tænkt eksempel, demonstrerer det en svaghed i den måde huslejemodellen fungerer på.

Som det fremgår af bilag 2, er der en række faktorer ud over huslejemodellens incitamentsstruktur og de budgetmæssige resultater, der er afgørende for forvaltningernes beslutninger om arealanvendelse.

Ikke desto mindre viser analysen nogle grundlæggende skævheder i huslejemodellen, der potentielt kan medvirke til suboptimale beslutninger hos forvaltningerne. Når huslejemodellens erklærede formål er at sikre de rette incitamenter til, at kommunen optimerer totaløkonomisk er det problematisk, at huslejemodellen de facto i nogle tilfælde kan føre til det modsatte resultat.

3.3 Demografimodellens samspil med huslejemodellen

Basishuslejen i huslejemodellen håndteres i dag som udgangspunkt som et nulsumsspil mellem Københavns Ejendomme og forvaltningerne. Københavns Ejendomme har således et indtægtsbudget svarende til basishuslejen for alle lejemål, og forvaltningerne fik ved dannelsen af Københavns Ejendomme tilført tilsvarende udgiftsbudget til at betale husleje.

Ved nybyggeri fungerer den samme mekanisme, hvorefter Københavns Ejendomme får et indtægtskrav, og forvaltningerne får et tilsvarende udgiftsbudget. For at give incitament til arealoptimering kan en forvaltning, som indskrænker sit lokaleforbrug, beholde hele den besparede basisleje.

Københavns Kommunes demografimodel kan også spille ind på fagforvaltningernes valg af løsninger for nyt kvadratmeterbehov.

Demografimodellen har som mål at sikre et uændret serviceniveau overfor borgerne, både når befolkningen stiger, og når den falder. Derfor bliver forvaltningerne kompenseret for deres faktiske huslejeudgifter i forbindelse med ændringer i befolkningstallet. Da basishuslejen ikke er en reel udgift for forvaltningerne indregnes den ikke i den marginalpris, der bruges i demografireguleringen. I prisen indgår således kun forvaltningernes (gennemsnitlige) udgifter til vedligeholdelsesbidrag,

administrationsbidrag, drifts- og forbrugsudgifter samt udgifter til ikke-kommunale lejemål, hvor forvaltningerne ikke bliver kompenseret for deres basishusleje.

Denne kombination af huslejemodel og demografimodellen betyder, at en forvaltning, som indskrænker sit lokaleforbrug i kommunale ejendomme som følge af nedadgående demografi, beholder hele den sparede basisleje, hvis der ikke på anden vis korrigeres herfor.

Det medfører, at der sker en forskydning af midler fra kommunens råderum til forvaltninger med nedadgående demografi uden særskilt politisk prioritering. Desuden betyder samspillet mellem demografimodellen og huslejemodellen, at en forvaltning, der har et demografisk udbygningsbehov, vil have færrest udgifter ved at vælge at bygge nyt end ved at leje kvadratmeter i en eksisterende kommunal bygning eller i et privat lejemål, selvom det ikke er den totaløkonomisk bedste løsning for kommunen.

Hvis der indføres en model, hvor de demografiregulerede forvaltninger tilføres midler til basisleje gennem demografimodellerne i stedet for at få fuld kompensation til basislejen i den enkelte nybyggede ejendom, vil det endvidere, kunne give et øget incitament til at vælge billigere nybyggeri, da basislejen afhænger af en ejendoms opførelsesudgifter.

Der bør derfor kigges på, om demografimodellen i samspil med huslejemodellen i højere grad understøtter incitamenter til arealoptimering både i eksisterende bygninger, og ved nybyggeri. Samtidig skal modellerne fremme, at forvaltningerne ikke vinder eller taber ved ændringer i befolkningen, samt at der ved udbygningsbehov findes den bedst egnede bygning, hvad enten det er en ledig kommunal bygning, nybyg eller 3.mands lejemål.

Center For Økonomi vil videreanalysere på samspillet mellem demografireguleringen og huslejemodellen med det mål, at indstille en samlet revision til Borgerrepræsentationen frem mod IC 2017.

3.4 Forvaltningernes kendskab til huslejemodellen

Det fremgår af afsnit 3.2, at skævhederne inden for huslejemodellen ikke i praksis ses bevidst udnyttet af forvaltningerne. Dette rejser spørgsmålet om, hvorvidt kendskabet til modellens virkemidler er godt nok hos beslutningstagerne i forvaltningerne. En huslejemodel kan være nok så gennemtænkt i sin incitamentsstruktur, men hvis mekanismerne er for svære at forstå eller gennemskue, er det i sig selv et potentielt problem for modellen.

Anbefalingen i relation hertil er, at kendskabet til huslejemodellen - eller til en tilpasset huslejemodel - udbredes mest muligt i forvaltningerne fremadrettet. Hertil kan en forenkling af standardlejekontrakten også medvirke til, at kendskabet øges.

3.5. Opsummering og konklusion

I dette afsnit er det undersøgt, om huslejemodellen sikrer, at forvaltningerne tager optimale beslutninger vedrørende deres løbende behov for lokaler. Analysen er baseret på de økonomiske incitamenter i huslejemodellen. Det kan konkluderes, at

- Huslejemodellen grundlæggende er med til at sikre en effektiv lokaleudnyttelse i Københavns Kommune.
- Huslejemodellen i samspil med demografireguleringen har indbygget flere væsentlige skævheder, der medfører, eller kan medføre, at der ikke træffes optimale beslutninger for kommunens økonomi som helhed.
- En koordineret tilpasning af huslejemodellen og demografireguleringen, der fjerner de forkerte incitamentstrukturer, anbefales gennemført og politisk forelagt Borgerrepræsentationen af Center for Økonomi frem mod IC 2017.
- Det er vigtigt, at kendskabet til huslejemodellens mekanismer og incitamenter udbredes muligt i forvaltningerne.

4 Sikrer huslejemodellen optimal totaløkonomisk porteføljeudnyttelse?

I dette afsnit undersøges, om huslejemodellen fører til en god totaløkonomisk udnyttelse af ejendomsporteføljen, og om huslejemodellens forventede positive effekter står i mål med de administrative omkostninger, der knytter sig til modellen.

Dernæst belyses den vedvarende tomgang på Rådhuset i forhold til huslejemodellens struktur, og løsningsmuligheder for reduktion af tomgangen på Rådhuset drøftes.

Herefter vurderes det, om lejefastsættelsen i huslejemodellen bør ændres til markedsleje, og sluttelig belyses en ren bevillingsmæssig finansiering af

den løbende vedligeholdelse af ejendomsporteføljen og vedligeholdelsefterslæbet ved en mulig tilpasning af huslejemodellen.

4.1 Bidrager huslejemodellen positivt til kommunens totaløkonomi?

I afsnit 3 blev det slået fast, at huslejemodellens formål er at påvirke forvaltningernes adfærd via økonomiske incitamenters til fordel for kommunens totaløkonomi, og at huslejemodellen overordnet opfylder dette formål.

Heri ligger i sagens natur en forudsætning om, at modellens transaktionsomkostninger ikke overstiger de forventede økonomiske gevinster. Med andre ord må udgifterne til at drive modellen administrativt, ikke overstige den forventede besparelse i form af reduceret arealforbrug eller lavere kvadratmeterpriser afledt af modellen.

Forbruget af årsværk i Københavns Ejendomme til den løbende drift af huslejemodellen estimeres til 1-2 årsværk. Ressourceforbruget er dermed i sig selv begrænset. Selv uden huslejemodellen ville der fortsat skulle anvendes ressourcer til at opkræve drifts- og forbrugsomkostninger hos forvaltningerne og herunder til at foretage databehandling, opmålinger, udarbejde fordelingsregnskaber m.v.

Der er dog ekstraomkostninger forbundet med huslejemodellen. Omkostningerne består blandt andet af ressourcer til besvarelse af de spørgsmål, som standardlejekontrakten og snitfladerne afledt af huslejemodellen giver anledning til. I forhold til opmåling og kontraktindgåelse bemærkes, at ekstraomkostningerne er minimale, da disse elementer uanset huslejemodellen ville gøre sig gældende af hensyn til en hensigtsmæssig porteføljestyling.

Også i forvaltningerne er der omkostninger forbundet med administration af huslejemodellen. Det er ikke muligt at fastsætte omfanget af omkostninger til administration af huslejemodellen i forvaltningerne, men omkostningerne antages at være begrænsede.

Forvaltningerne har som ovenfor nævnt samstemmende oplyst, at huslejemodellen i udgangspunktet giver dem incitament til at begrænse deres arealanvendelse. Når forvaltningerne reducerer deres arealanvendelse, genudlejes eller sælges ejendommen, hvorved der kan realiseres en totaløkonomisk gevinst.

Det er vurderingen, at selv mindre reduktioner i arealanvendelsen hos forvaltningerne og tilhørende frasalgs kan finansiere huslejemodellens begrænsede driftsomkostninger. På den baggrund må det konkluderes, at

huslejemodellen i sin helhed er en totaløkonomisk fordel og bør bevares, om end den bør tilpasses.

4.1.1 Fastsættelse af leje og tomgang på Rådhuset

Siden indførelsen af huslejemodellen er tomgangen på Rådhuset steget. Dette kan ses som vidnesbyrd om, at huslejemodellen virker, samtidig med at det illustrerer mulige porteføljemæssige problemer som følge af huslejemodellens stringente struktur.

Tomgangen på Rådhuset skyldes det relativt høje lejeniveau, som har ført til opsigelser, da forvaltningerne søger billigere alternative lejemål i kommunens egen portefølje eller på det private marked. Principielt er det netop den effekt, der er tilsigtet med huslejemodellen. På den anden side er resultatet tomme lokaler på Rådhuset, der ikke kan lejes ud til private, og som ikke kan fjernes gennem helt eller delvist frasalg af ejendommen. Aktuelt er der overvejelser i Kultur- og Fritidsforvaltningen om fraflytning af ”arkivet” på Rådhuset, hvilket ville øge den allerede store tomgang yderligere.

Tomgangen på Rådhuset overstiger på grund af ovenstående markant tomgangen i porteføljen generelt og på trods af indsats fra Københavns Ejendomme er ledige arealer vanskelige at udleje til forvaltningerne.

Figur 7. Tomgang i kommunens portefølje pr. november 2014:

Ejendoms-kategori	Antal m ² i Portefølje	Ledige m2	Ejendomskategori tomgang i %	Tomgangstab i mio. kr.
Rådhuset	30.151	2.101	6,97	3,7
Ejendomsporteføljen totalt	2.148.721	25.393	1,18	18,6

Det bemærkes, at tomgangen i kommunens portefølje generelt er særdeles lav sammenholdt med det private erhvervsejendomsmarked. Tomgangen for Storkøbenhavn for 3. kvartal 2014 i kontorlejemål udgjorde således ca. 9 % mod en kommunal tomgang på ca. 1,2 %.

Det hører med til billedet, at Københavns Ejendomme i vidt omfang har ”fødte lejere”, som bor til leje i såkaldt bundne ejendomme, der som udgangspunkt ikke fraflyttes af forvaltningerne, men den samlede tomgang på ca. 1,2 % er dog alligevel en succeshistorie for huslejemodellen og for Københavns Ejendomes udlejning og håndtering af porteføljen.

Hvis der ikke fandtes en huslejemodel, er det svært at forestille sig ledige lokaler på Rådhuset, da man må antage, at alle forvaltningerne gerne vil have lokaler tæt på det politiske niveau. Årsagen til tomgangen på Rådhuset er altså primært, at huslejemodellen medfører en høj leje pr. kvadratmeter set i forhold til andre kommunale administrationslejemål, som konsekvens af den høje ejendomsvurdering af Rådhuset. Hertil er der

store fællesarealer på Rådhuset som følge af den ældre ufleksible indretning, som betyder at det er nødvendigt at leje et forholdsvist stort antal kvadratmetre for at få dækket arealbehovet. Fællesarealer udgøres på Rådhuset af gangarealer, sale, trapper, toiletter, kælder m.v.

I tilfælde af at der opstår tomgang i en kommunal ejendom, som ikke kan sælges eller udlejes er det ikke en fordel for kommunen, at der er tomgang. I de tilfælde medfører det en bedre totaløkonomi, såfremt standardlejen nedsættes, og lokalerne opfylder et faktisk kommunalt arealbehov, hvorved andre lokaler i porteføljen kan fraflyttes og eventuelt sælges.

Mekanismen til at undtage ejendomme fra huslejemodellens stringente logik findes imidlertid ikke i dag, men mulighederne for at tilpasse huslejemodellen ved at indbygge fleksibilitet, såfremt en bedre totaløkonomi tilsiger dette, bør undersøges nærmere.

I forbindelse med analysen er det beregnet, hvilke konsekvenser det vil have for lejeniveauet på Rådhuset, hvis der ikke skal betales standardleje af fællesarealerne.

På Rådhuset udgør fællesarealerne 43 pct. af det samlede areal på i alt 30.152 m². Den høje andel af fællesarealer medfører, at hver gang en forvaltning lejer en brugbar bruttoetagekvadratmeter, så betales der reelt leje for ca. 1,75 bruttoetagekvadratmeter. Basislejen per m² på Rådhuset er fastlagt på baggrund af den offentlige vurdering og udgør. kr. 1.810 per m² per år. Det betyder, en forvaltning reelt betaler 3.177 kr. i basisleje for hver brugbar m².

Hvis fællesarealerne udgår af lejeberegningen på Rådhuset, vil det medføre en markant reduktion af forvaltningernes omkostning pr. lejet kvadratmeter, hvilket vil forbedre mulighederne for at udleje tomme lokaler..

Den samlede lejereduktion for alle lejemålene i ejendommen vil udgøre ca. 25,5 mio. kr. Københavns Ejendomme bruttoindtægtskrav reduceres med dette beløb. Løsningen indebærer, at lejeopkrævninger hos forvaltningerne, der i dag lejer lokaler på Rådhuset, nedsættes med i alt ca. 23,6 mio. kr. ud fra den fordelingsnøgle der i dag er gældende for de enkeltes forvaltningers areal. Nedsættelsen af Københavns Ejendomes bruttoindtægtskrav med ca. 25,5 mio. kr. finansieres af en reduktion af forvaltningernes huslejebudgetter med ca. 23,6 mio. kr., mens de resterende ca. 1,9 mio. kr. finansieres indenfor Københavns Ejendomes budgetramme. Løsningen vil være udgiftsneutral for forvaltningerne, da deres huslejebudgetter og huslejebetalingen reduceres med samme beløb.

Selv med den foreslåede lejereduktion vil lejeniveauet på Rådhuset være i den høje ende af såvel lejeniveauet for andre kommunale administrationsejendomme og det private marked.

Det beregnede eksempel hvor fællesarealerne udgår af beregningen af standardlejen er en blandt flere mulige løsninger på udfordringerne på Rådhuset. En anden mulighed kunne være en fuld undtagelse af Rådhuset fra standardlejebetalingen. I det tilfælde ville det være gratis at bo på rådhuset. Det er klart at et lejefrit Rådhus vil kræve en anden form for styring af fordelingen af arealerne.

I lyset af den stigende tomgang og blandt andet de nævnte overvejelser i Kultur og Fritidsforvaltningen om yderligere fraflytning fra Rådhuset, vil Center for Økonomi analysere problemstillingen yderligere med det formål, at komme med en anbefalet løsning efter sommerferien 2015.

Det kan dog anbefales på baggrund af ovenstående analyse, at huslejemodellen fraviges for så vidt angår Rådhuset ved, at fællesarealerne udgår af opgørelsen af standardlejen, ved at Rådhuset gøres lejefrit, eller ved at en anden fravigelse af huslejemodellen til gavn for kommunens totaløkonomi.

4.2. Bør huslejemodellen overgå til markedsleje?

Ovenfor er konkluderet, at huslejemodellen bidrager positivt til kommunens totaløkonomi. I dette afsnit undersøges, om modellen kan bidrage til yderligere optimering med forskellige tilpasninger for eksempel ved indførelsen af en markedsbestemt husleje.

Den nuværende huslejefastsættelse i Københavns Kommunes huslejemodel er i sit udgangspunkt tilstræbt omkostningsbestemt, hvorefter lejen skal dække de omkostninger, som reelt er forbundet med at benytte et givent lejemål. Huslejemodellens lejefastsættelse er dog tilnærmet en markedsleje med sit beregningsmæssige afsæt i den offentlige ejendomsvurdering fra 2004, hvor de fastsatte 6 % oprindeligt var en indikator for det kapitalafkast en privat udlejer ville forvente.

Denne metode for lejefastsættelse var som nævnt tiltænkt at gælde indtil 2009, hvor en overgang til markedsleje forventedes.

Figur 8. Lejesammensætning privat/kommunalt

Leje m.v. i det private marked	Leje m.v. indenfor huslejemodellen
Markedsleje	Basisleje 6 % af off. ejd. vurd. 2004
Driftsomkostninger inkl. skatter	Driftsomkostninger inkl. skatter
Forbrugsomkostninger	Forbrugsomkostninger
	Udvendigt vedligeholdelsesbidrag
	Administrationsbidrag

En markedslejefastsættelse er et alternativ til en omkostningsbestemt lejefastsættelse, hvor lejen fastsættes som et skøn over, hvad udlejning af et lejemål ville kunne indbringe hos tredjemand ud fra en vurdering af

lejemålets størrelse, stand, beliggenhed og funktion samt anvendelsesmuligheder.

Københavns Ejendomme foretog i 2013 en analyse af kommunens administrationsejendomme. Som led heri blev lejeomkostningerne i kommunale ejendomme sammenholdt med lejen tredjemandslejemål. Kortlægningen viste, at lejeniveauet i de kommunale kontorlejemål er ca. 20 % lavere end i tredjemands lejemål for sammenlignelige lejemål.

Figur 9. Forskel i lejeniveauet på det private ejendomsmarked og det kommunale lejeniveau – 2013 tal:

Leje kommunale kontorlejemål	Leje i tredjemands lejemål
ca. 900 kr. pr. m ² pr. år	ca. 1.240 kr. pr. m ² pr. år

Den lavere kommunale leje er med til at sikre en lav kommunal tomgang, og dermed er også medvirkende til, at kommunens egne aktiver udnyttes bedst muligt.

4.2.1 Fordele og ulemper forbundet med indførelse af markedsleje

I BR 589/03 motiveredes forventningen om en overgang til markedsleje ikke eksplicit. Det er dog en antagelse, at overgangen til markedsleje primært er interessant, hvis tanken er en såkaldt markedsmodel, hvor der ønskes skabt lige vilkår for at fremme konkurrencen mellem private lejemål og kommunale lejemål.

Reel konkurrence kræver imidlertid, at det interne kommunale marked er sammenligneligt med det private marked, så en lejer fraflytter det interne marked, når det er billigere at leje på det private marked.

Ud over at tjene til en skarp grænseflade mellem det interne og det private marked, kan markedslejefastsættelse bidrage til at skabe gennemsigtighed og sammenlignelighed omkring omkostningerne på det interne kommunale marked målt op imod det private marked. Det kan dermed testes, om det interne kommunale marked er effektivt. En række øvrige forhold end blot lejens størrelse har dog også indflydelse på valget mellem leje af private lejemål og et kommunalt lejemål.

En central forskel på kommunale lejeforhold og det private marked er det forhold, at der skal deponeres midler i forbindelse med leje i det private marked, jf. også forvaltningernes høringsvar i bilag 2. Det følger således af Indenrigsministeriets lånebekendtgørelse, at kommunen skal deponere et beløb svarende til den pågældende ejendoms seneste offentlige ejendomsvurdering, hvis der lejes lokaler på det private marked. Der er omvendt ingen deponeringsforpligtelse, hvis en forvaltning lejer lokaler i et allerede eksisterende kommunalt lejemål. Reelt betyder pligten til at deponere, at det private marked alt andet lige bliver mindre attraktivt.

Dernæst er de kontraktvilkår, der følger af huslejemodellens standardlejekontrakt, et produkt af en politisk beslutning. I det private marked er rettigheder og forpligtelser et produkt af en forhandling mellem to uafhængige parter, og lejevilkårene er dermed for eksempel konjunkturafhængige. Også dette forhold medfører, at kommunens interne marked og det private marked ikke er sammenligneligt.

En markedslejefastsættelse forudsætter dernæst, at der findes et marked med jævnlige transaktioner for den pågældende ejendomstype. Dette vil ofte ikke være tilfældet for en væsentligste del af kommunens portefølje såsom skoler, daginstitutioner og kulturhuse. For disse ejendomme vil det være vanskeligt at prissætte markedslejen korrekt med usikkerhed om lejeniveauet til følge.

Der er altså flere forhold, som gør, at der ikke er fuld sammenlignelighed, når der skal vælges mellem et kommunalt lejemål eller et privat lejemål uanset en eventuel regulering af den kommunale internt fastsatte leje til markedsleje. Konsekvenserne af at overgå til markedsleje på markeder, der alligevel ikke er sammenlignelig, kan i værste fald være, at der tages mindre optimale beslutninger til skade for kommunens totaløkonomi.

4.2.2 Omkostninger forbundet med markedslejefastsættelse

En eventuel overgang til markedsleje skal begrundes i, at de forventede totaløkonomiske fordele forbundet med en overgang er større end de transaktionsomkostninger, der medfølger. Omkostningerne består dels af de løbende omkostninger til mæglervurderinger og dels af de administrative ekstraomkostninger, der må forventes at være internt i organisationen.

Med hensyn til mægleromkostninger anslås det blandt på baggrund af oplysninger fra Bygningsstyrelsen, at omkostningen vil udgøre i niveauet kr. 5 per kvadratmeter.

Da kommunens portefølje af kommunale lejemål udgør ca. 2,2 mio. m² vil en markedslejemodel være ensbetydende med en engangsomkostning på ca. kr. 11 mio. samt en løbende årlig meromkostning på ca. kr. 2,75 mio. pr. år herefter, forudsat at en fjerdedel nyvurderes hvert år¹. Hertil kommer en ikke uvæsentlig ekstraomkostning i intern administration af tilpasningen til markedsleje, bl.a. ved gennemgang af vurderingerne, tilpasning af eventuelle fejl, budgettilpasninger m.v. Der findes ikke p.t. et estimat for omfanget af interne omkostninger.

¹ En markedslejefastsættelse bør ske med passende mellemrum, så konjunkturerne på markedet følges bedst muligt, og Staten foretager således en markedslejevurdering af deres lejemål hvert 4. år.

På indtægtssiden skal totaløkonomiske besparelser ved overgang til markedsleje medregnes. Der findes ikke et fast estimat for, hvor store ekstrabesparelser, der eventuelt ville kunne realiseres, men baseret på drøftelserne ovenfor omkring manglende sammenlignelighed mellem det kommunale og det private marked, vurderes det totaløkonomiske besparelspotentiale ved en overgang til markedsleje at være særdeles begrænset.

4.2.3 Opsummering og konklusion vedrørende markedslejefastsættelse

På baggrund af ovenstående gennemgang vurderes det, at en overgang til markedsleje ikke er fordelagtig. Den nuværende struktur i kommunen sammenholdt med sammensætningen af porteføljen skaber ikke de nødvendige rammer til, at eventuelle fordele vil kunne indhøstes.

Når dette er tilfældet, er konklusionen ligefor; at der ikke kan argumenteres for at afholde de ovennævnte ekstraomkostninger, og at der derfor på trods af den oprindelige intention, ikke bør overgås til markedsleje.

4.3 Bevillingsmæssig styring af udvendig vedligeholdelse?

I forlængelse af drøftelsen af markedsbestemt lejefastsættelse kontra omkostningsbestemt lejefastsættelse undersøges det, om enkelte dele af huslejemodellen i højere grad burde styres bevillingsmæssigt.

I høringssvarerne fra forvaltningerne, jf. **bilag 1**, går det igen, at der ikke altid er forståelse for, at den løbende udvendige vedligeholdelse af lejemålene er begrænset, når der betales udvendigt vedligeholdelsesbidrag som led i lejebetalingen. Svarene genkendes fra den løbende dialog om grundbudgettets størrelse og manglende sammenhæng med porteføljens reelle behov for vedligeholdelse.

Figur 10. Opgørelse af kommunens vedligeholdelseftefterslæb på bygninger i kr. (Genopretningsanalysen 2014):

Genopretningsbehov udvendigt	2,6 mia.
Genopretningsbehov indvendigt	1,3 mia.
Samlet genopretningsbehov udvendig og indvendig vedligeholdelse	3,9 mia.
Øvrige indsatser (moderniseringer, energi, klimatilpasninger, indeklima)	3,5 mia.
= Samlet investeringsbehov til helhedsrenovering af porteføljen	7,4 mia.

Som det fremgår af figur 10, anslår Københavns Ejendomme, at det samlede vedligeholdelsesefterslæb for udvendig vedligeholdelse udgør kr. 2,6 mia.

Det markante vedligeholdelsesefterslæb på kommunens portefølje giver i relation til analysen af huslejemodellen anledning til at overveje muligheden for en ren bevillingsstyret håndtering af vedligeholdelsesbehovet.

Man kunne forestille sig en model, hvor ejendomsporteføljens udvendige vedligeholdelsesefterslæb nedbringes over en periode og porteføljen herefter løbende fremadrettet holdes i forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand, og hvor budgetterne til udvendig vedligeholdelse og genopretning tildeles direkte til Københavns Ejendomme fra kommunekassen.

I et sådant bevillingsstyret system vil genopretning og udvendig vedligeholdelse af porteføljen håndteres særskilt fra huslejeopkrævningen og opkrævning af administrationsbidrag til ejendomsenheden. Dette kan afhjælpe forvaltningernes opfattelse af, at der ikke fås dækning for den del af lejebetalingen, som udgør vedligeholdelsesbidraget.

En bevillingsstyret finansiering af udvendig vedligeholdelse kan også medvirke til at øge gennemsigtigheden i huslejemodellen og understrege de udfordringer, der er i forhold til porteføljens aktuelle vedligeholdelsesefterslæb.

Det er klart, at hvis målet er en langsigtet plan for nedbringelse af vedligeholdelsesefterslæbet, så skal der i tillæg til forvaltningernes nuværende budgetter til udvendig vedligeholdelse suppleres med yderligere bevillinger fra kommunekassen.

Der er næppe tvivl om det totaløkonomisk fornuftige i, at porteføljen bringes i god vedligeholdelsestilstand. For det første vil det øge værdien af porteføljen, og for det andet vil det på den lange bane reducere omkostninger til vedligeholdelse, herunder til akut vedligeholdelse. Yderligere væsentlige gevinster ved at nedbringe vedligeholdelsesefterslæbet vil være en reduktion af energiforbruget og nedbringelse af CO² udledningen.

Oprettelsen af porteføljen vil være et centralt skridt mod at arbejde ud fra en egentlig værdibevarende asset management tankegang til fordel for kommunens borgere.

En ren bevillingsmæssig styring af udvendig vedligeholdelse vil også skabe en brugbar ramme til en eventuel kommende samling af ansvaret for og udførelsen af indvendig og udvendig vedligeholdelse i kommunens portefølje. Et tiltag der ville spille godt sammen med asset management

tankegangen og som forventeligt ville kunne medføre tværgående besparelser i form af stordrift og planlægning.

Selv uden vedtagelse af en nedbringelse af vedligeholdelsefterslæbet bør den rene bevillingsmæssige model overvejes, for så vidt angår udvendig vedligeholdelse. Man kan forestille sig en simpel model, hvorefter forvaltningernes budgetter til betaling af vedligeholdelsesbidrag føres tilbage til kommunekassen og videre til Københavns Ejendomes grundbudget. Når porteføljen enten vokser eller mindskes, kan der ske tilpasning af de relevante budgetter.

En ren bevillingsstyring af den udvendige vedligeholdelse har totaløkonomisk og gennemsigtighedsmæssigt potentiale. Forståelsesmæssigt vil en ren bevillingsmæssig styring af den udvendige vedligeholdelse forventeligt øge forventningsafstemningen mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme. En sidegevinst i form af mindre administrative besparelser kan følge ved overgang til ren bevillingsstyring.

Hvis vedligeholdelsesbidraget fjernes fra lejesammensætningen vil forvaltningerne alt andet lige betale mindre for lokalerne samlet. Det faktum kan potentielt være med til, at svække forvaltningernes incitament til, at begrænse deres pladsanvendelse. Der er tidligere argumenteret for, at der ikke findes og heller ikke nødvendigvis bør findes en skarp sammenhæng mellem den kommunale interne leje og markedslejen i det private marked. Ikke desto mindre bør en fjernelse af forvaltningernes betaling af udvendigt vedligeholdelsesbidrag kombineres med en mekanisme der fastholder nogenlunde det samme omkostningsniveau for kommunale lokaler som i dag.

En nærliggende mekanisme er en forøgelse af den procentmæssige beregning af standardlejen fra de nuværende 6 % af ejendomsværdien.

Københavns Ejendomme har beregnet, at procentsatsen til beregning af basislejen ville skulle øges fra de nuværende 6 % af ejendomsværdien til 7,5 % af ejendomsværdien, hvis målet er en fastholdelse af det nuværende omkostningsniveau. Ændringen af procentsatsen, vil være udgiftsneutral for forvaltningerne.

De forskellige budgettilpasninger fremgår af bilag 3

Det anbefales på baggrund af analysen, at betaling af udvendigt vedligeholdelsesbidrag fjernes fra forvaltningernes betalinger ved en tilpasning af standardlejekontrakten, og at forvaltningernes budgetter i stedet overføres direkte fra kassen til Københavns Ejendomes grundbudget til udvendig vedligeholdelse. I forbindelse med fjernelsen af udvendigt vedligeholdelsesbidrag fra forvaltningernes betalinger, anbefales det, at procentsatsen for beregning af basisleje øges fra de nuværende 6

%til 7,5 % af ejendomsværdien, med henblik på at fastholde cirka det nuværende omkostningsniveau for leje af kommunale lokaler.

Det anbefales endeligt med henblik på langsigtede totaløkonomiske gevinster, at der skabes bedst mulig sammenhæng mellem det aktuelle vedligeholdelsefterslæb, det løbende vedligeholdelsesbehov og størrelsen på Københavns Ejendomes midler til akutte sager og planlagt vedligeholdelse. Målet for kommunen bør være, at fastlægge og følge en plan der over en periode permanent fjerner vedligeholdelsefterslæbet på kommunens ejendomsportefølje.

4.4 Er huslejemodellens incitamentsstruktur effektiv i forhold til at begrænse energiforbruget?

I dette afsnit undersøges det, om kommunens huslejemodel understøtter, at energiomkostningerne er så lave som muligt i kommunens ejendomsmasse. Lave energiomkostninger beror på dels lejernes energimæssige adfærd og dels på graden af investeringer i energibesparende tiltag.

Ifølge huslejemodellen opkræves de faktisk afholdte forbrugsudgifter som el, varme og vand af forsyningsselskaberne direkte hos de enkelte brugere. Herved ligger hovedincitamentet for at minimere energiforbruget hos lejerne. Københavns Ejendomme har dermed ikke direkte et incitament til at investere i energibesparende tiltag.

En alternativ bruttolejemodel, hvor driftsomkostningerne er indeholdt i lejen, og hvor det vil være udlejer, som har incitament til at energiforbruget begrænses mest muligt via investeringer i energieffektiviseringer, kan imidlertid ikke anbefales. Det bør som hidtil være den energimæssige adfærd, som er afgørende for placeringen af hovedincitamentet for energibesparelsetiltag. Med den energimæssige adfærd tænkes der på brugerne i ejendommene. De reelle besparelser og den reelle viden om mulighederne for besparelserne ligger decentralt.

Københavns Ejendomme udfører i dag en række energioptimeringer på kommunens ejendomme. Dette med udgangspunkt i Klimaplan 2025, hvorefter energiforbruget skal reduceres med 40 % og Københavns Ejendomes strategimål om samarbejde med forsyningsselskaber om fjernaflæste forbrugsdata samt om fjernaflæsning og intelligent energiovervågning/styring. Hertil har Københavns Ejendomme som en effektiviseringscase fået midler i Budget 2015 til energirenovering af 9 skoler samt til central energiovervågning og -styring.

Figur 11: Reduktionsmål og realiserede reduktioner i energiforbruget som led resultat af energiindsatsen:

Forbrug	Mål: kWh	Realiseret kWh. 2014	Mål opfyldelse Aug.
El	460.000	391.849	85 %
Varme	1.540.000	1.854.286	120 %
Total kWh	2.000.000	2.246.135	112 %

Som det fremgår af tallene i figur 11 realiseres der med udgangspunkt i energipuljerne større besparelser end forventet.

I det lys synes den mulighed, der foreligger i standardlejekontrakten for at opkræve forbedringstillæg ved energibesparende tiltag på ejendommene ikke at være nødvendig. Muligheden har da heller ikke været anvendt siden etableringen af Københavns Ejendomme i 2006. I forbindelse med en tilpasning af huslejemodellen, herunder standardlejekontrakten anbefales det derfor, at muligheden for forbedringsforhøjelser fjernes fra standardlejekontrakten. Området synes bedst at kunne styres centralt og bevillingsmæssigt via puljerne og gennem kommunens effektiviseringsstrategi.

4.5 Opsummering og konklusion

I afsnit fire er det undersøgt, om huslejemodellen medfører en optimal udnyttelse af porteføljen ud fra et totaløkonomisk perspektiv.

Det kunne indledningsvis konstateres, at huslejemodellen bidrager positivt til kommunens totaløkonomi. Det skyldes, at modellen rent faktisk medvirker til, at forvaltningerne begrænser deres pladsanvendelse. Når driften af huslejemodellen samtidig er forbundet med relativt begrænsede udgifter, fås en samlet forventet klar positiv effekt af huslejemodellen. Dette på trods af incitamentsproblemerne, der blev diskuteret i afsnit tre, som muliggør, at der ikke træffes optimale beslutninger for kommunens totaløkonomi.

Drøftelserne af tomgangen på Københavns Rådhus viser, at det, der på overfladen virker som en succes for huslejemodellen (at lejerne opsiges dyre kvadratmeter for at flytte til billigere lejemål), ud fra et porteføljeperspektiv i virkeligheden kan være en svaghed. En svaghed, der kunne afhjælpes ved at indbygge fleksibilitet i huslejemodellen og ved at etablere en administrativ overbygning til huslejemodellen, jf. yderligere herom nedenfor i afsnit fem.

Konkret i forhold til rådhuset er det anbefalingen, at huslejemodellen fraviges, ved nedsættelse af standardlejen ved at fællesarealerne udgår af beregningen, ved at Rådhuset gøres lejefrit, eller ved at omkostningerne for forvaltningerne på anden vis tilpasses så rådhuset udnyttes fuldt ud til fordel for kommunen totaløkonomisk. Center for Økonomi vil analysere udfordringerne med tomgang på Rådhuset og indstille løsningsforslag efter sommerferien 2015, der sikrer bedre udnyttelse af en helt særlig ejendom, der ikke kan udlejes privat eller frasælges.

Det konkluderes, at der ikke bør overgås til markedsleje. Årsagen er, at en overgang til markedsleje vil være omkostningstung, men også, at kommunens porteføljes sammensætning og struktur medfører, at de potentielle fordele ved overgang til markedsleje må antages at være begrænsede.

Med hensyn til muligheden for at tilpasse huslejemodellen ved at udskille den udvendige vedligeholdelse til et rent bevillingsstyret område er der potentielle fordele både i form af gennemsigtighed og i form af totaløkonomi (specielt hvis vedligeholdelsesefterslæbet nedbringes) ved at håndtere finansieringen af den udvendige vedligeholdelse adskilt fra huslejeopkrævningerne. Det anbefales derfor, at forvaltningernes betalinger reduceres ved fjernelse af det udvendige vedligeholdelsesbidrag, mod en forøgelse af procentsatsen for beregning af basisleje fra 6 % til 7,5 %.

Sluttelig påvises det, at huslejemodellens incitamentsstruktur i forhold til afholdelse af udgifter til energiforbrug er rigtig. Styringen af investeringer i energioptimering håndteres centralt via energipuljerne, og standardlejekontraktens mulighed for at gennemføre energiinvesteringer mod huslejeforhøjelser bør derfor fjernes ved en gennemgang og tilpasning af huslejemodellen og standardlejekontrakten jf. bilag 3.

5. Kan huslejemodellen medføre uhensigtsmæssige porteføljestrategiske resultater?

I de foregående afsnit er huslejemodellens incitamentsstruktur gennemgået. Selv om modellen som udgangspunkt er værdiskabende for Københavns Kommune, er der peget på flere uhensigtsmæssigheder i modellen. Disse vil som beskrevet kunne håndteres i form af en samlet tilpasning af huslejemodellen sammenholdt med demografiregulering internt i kommunen.

I afsnit 5.1.1 drøftes forholdet mellem huslejemodellen og kommunens porteføljestrategi, samt de udfordringer samspillet herimellem eventuelt kan medføre.

I afsnit 5.1.2 belyses en tilpasning af standardlejekontrakten i forhold til fordele og ulemper og på baggrund af analysens øvrige anbefalinger.

5.1.1 Porteføljestrategi og huslejemodellen

I Københavns Kommune arbejdes der med en porteføljestrategi, der blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. juni 2012 dagsordenspunkt 31. Porteføljestrategien er forankret centralt i Økonomiforvaltningen.

Grundtanken bag porteføljestrategien er at sikre, at de rette fysiske rammer til varetagelse af kommunens kerneopgaver er til stede på mellemlang og lang sigt. Målet med porteføljestrategien er også at realisere totaløkonomiske besparelser.

Totaløkonomi er dermed en helt central del af porteføljestrategien, hvilket matcher huslejemodellens grundlæggende formål. Der hvor huslejemodellen og porteføljestrategien imidlertid adskiller sig, er først og fremmest i tidsperspektivet.

Inden for huslejemodellen søges incitamentspåvirkningen udøvet dér, hvor beslutningerne tages, nemlig i forvaltningerne. Det er dermed de budgetmæssige resultater år for år for forvaltningerne, der bliver styrende for beslutninger omkring arealanvendelse. Huslejemodellen opererer ikke med kort eller langt sigt, og beskæftiger sig i udgangspunktet ikke med porteføljemæssige konsekvenser.

I tilfælde, hvor de incitamenter i huslejemodellen fører til tomgang i ejendomsporteføljen, er det huslejemodellens grundrationale, at porteføljen simpelthen tilpasses ved udlejning til andet kommunalt formål eller frasalg, hvilket implicit udgør en porteføljebeslutning.

Hvis arealer frigøres i et lejemål i egen portefølje som følge af en opsigelse afledt af huslejemodellens mekanismer, og denne ejendom ud fra en porteføljestrategisk vurdering fortsat bør være kommunalt ejet, da fører dette i første omgang til, at Københavns Ejendomme må bære lejebetalingen (tomgangsudgiften) qua sit indtægtskrav.

Hvis de ledige lokaler ikke kan genudlejes til forvaltninger eller til private, kan Københavns Ejendomme indstille til Center for Økonomi, at ejendommen frasælges. Som systemet er indrettet i dag er det, rent budgetmæssigt, en fordel for Københavns Ejendomme, såfremt ejendomme besluttet frasolgt, idet Københavns Ejendomme, da får dækket sin tomgangsudgift via betaling for salgsreservationsleje.

Som udgangspunkt er det en udmærket tanke at frasælge de lokaler, kommunen ikke selv bruger. Der er dog situationer, som ikke kan håndteres fuldtud inden for huslejemodellens struktur alene.

Det gælder for eksempel, hvor

- en ejendom kun delvist er i tomgang, og ikke kan udmatrikuleres med henblik på frasalg,
- en ejendom på sigt skønnes at kunne opfylde et kommunalt behov og
- et salg af andre porteføljestrategiske årsager ikke er ønskværdig, for eksempel fordi en grund ligger strategisk godt placeret for kommunen på lang sigt.

Det faktum, at huslejemodellen og porteføljestrategien ikke i alle tilfælde tilsiger det samme resultat, understreger behovet for at finde en løsning på, hvordan den relativt langsigtede porteføljestrategi kan spille sammen med den mere kortsigtede huslejemodel.

Problemstillingen er velkendt indenfor teorien. Således udtaler Professor Hans Lindh fra Kungliga Tekniska Högskolan i Sverige, at en huslejemodel bør suppleres med en stærk central koordinerende enhed til at varetage det strategiske perspektiv, da man ellers risikerer suboptimale løsninger (Hans Lindh m.fl. ”Internhyra, pengsystem och konkurrensneutralitet”, side 7).

En situation, hvor en ejendom er ledig på den korte bane, men hvor ejendommen for eksempel har en porteføljestrategisk værdi på den lange bane ses løbende. For eksempel kan man forestille sig en ejendom, der efter en ombygning ville kunne blive særdeles værdifuld for kommunen på sigt, men som i dag er ledig for eksempel på grund af en høj leje eller dårlig stand.

I sådanne og lignende tilfælde kan der være et behov for etablering af en strategisk central overbygning udstyret med de nødvendige redskaber til at varetage det længere tidsperspektiv for eksempel gennem betaling af porteføljerervationsleje eller ved beslutning om at stille Københavns Ejendomme indtægtskrav i bero. Ud fra en totaløkonomisk betragtning bør det ikke være budgetmæssigt kortsigtede incitament, der er styrende for porteføljebeslutningerne.

Der bør sikres en sammenhæng mellem den budgetmæssig planlægning og langtidsplanlægning af arealbehov og der bør være øget fokus på strategisk styring og struktur, der gør arbejdet med porteføljen og samlokaliseringer mere effektivt fremadrettet.

5.1.2 Tilpasning af standardlejekontrakten

Inden for huslejemodellen, styres udlejning af kommunale lejemål af den såkaldte standardlejekontrakt. Kontrakten er politisk vedtaget som styringsværktøj i forbindelse med etableringen af Københavns Ejendomme i 2006.

I forbindelse med analysearbejdet er der set på, hvilke konsekvenser analysens anbefalinger har for standardlejekontrakten i sin nuværende udformning. Tilpasningerne til standardlejekontrakten er blandt andet udtryk for konsekvensrettelser for eksempel i forhold til anbefalingen af, at udvendig vedligeholdelse adskilles fra lejebetalingen og at procentsatsen for beregning af basislejen forøges til 7,5 %.

De foreslåede tilpasninger har dog også samtidig det formål at øge fleksibiliteten i lejeforholdet mellem Københavns Ejendomme og at gøre standardlejekontrakten mindre juridisk rigid og mere samarbejdsorienteret og fleksibel. Blandt andet bør der skabes en fleksibilitet i forhold til eventuelt ændrede snitfald mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme for eksempel i forhold til en ændret fordeling af forpligtelserne til indvendig vedligeholdelse og/eller samlet ejendomsdrift i kommunen.

I bilag 4A findes en opsummering af foreslåede ændringsforslag til standardlejekontrakten, og i bilag 4B findes udkast til selve den reviderede standardlejekontrakttekst. Bilag 4C indeholder høringssvar fra forvaltningerne vedrørende de foreslåede ændringer til standardlejekontrakten.

5.2 Opsummering og konklusion

I dette afsnit er afdækket de udfordringer, der opstår i grænsefladen mellem porteføljestrategi og huslejemodellen med sine forskellige tidsperspektiver. Overordnet set er der et mismatch mellem det langsigtede porteføljesigte og den kortsigtede incitamentsstruktur i huslejemodellen.

Både i forhold til sikring af porteføljeperspektivet og i forhold til håndtering af ejendomme med særlige forhold ville en central administrativ enhed være et godt supplement til huslejemodellen.

Med hensyn til standardlejekontrakten bør den konsekvenstilpasses i forhold til analyses anbefalinger. Herudover bør standardlejekontrakten revideres som anbefalet og vist i bilag 4A og 4B med det formål at reducere kompleksiteten og dreje standardlejekontrakten i en samarbejdsretning, væk fra de nugældende og strikte juridiske formuleringer.

En delkonklusion i analysen er, at kendskabet til huslejemodellen (hvoraf standardlejekontrakten er et væsentligt element) bør udbredes, så de tilpassede incitamenter kan virke efter hensigten. Et skridt i den retning er også en mere simpel standardlejekontrakt. Samtidig åbner en højere grad af fleksibilitet i standardlejekontrakten op for at kunne håndtere ændrede snitfalder mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme fx forhold til en ændret fordeling af forpligtelserne til indvendig vedligeholdelse og/eller samlet ejendomsdrift i kommunen.

... / Møde d. 22.08.2019, 17:30 / **Referat**

MØDEDATO: 22.08.2019, KL. 17:30

MØDESTED: BORGERREPRÆSENTATIONENS MØDESAL

Initiativer for indvendigt vedligehold

[Se alle bilag](#)

Ved overførselssagen 2018/2019 blev en del af investeringsønsket til indvendigt vedligehold godkendt, og det blev besluttet, at den resterende del skulle forelægges ifm. budget 2020. Der skal tages stilling til en ny model for håndtering af indvendigt vedligehold, som gør det enklere for decentrale institutions- og tilbudsledere at håndtere opgaven og som samtidig sikrer, at der anvendes de nødvendige midler til området på en effektiv måde.

Indstilling

Indstilling om,

1. at en ny model for ansvarsfordeling for bygningsvedligehold godkendes (bilag 1a-d) og indgår i forhandlingerne om buget 2020 herunder finansieringen af modellen,
2. at model for en abonnementsordning for indvendigt vedligehold til decentrale enheder godkendes (bilag 2) og indgår i forhandlingerne om budget 2020 herunder finansieringen af modellen,
3. at model for målrettet anvendelse af midler til indvendigt vedligehold godkendes (bilag 3) og indgår i forhandlingerne om budget 2020 herunder finansieringen af modellen.

Menu

[Borger](#)
[Erhverv](#)
[Brug byen](#)
[Politik](#)



Kommunens bygninger skaber rammerne for den velfærd, som bl. om kommunen
forvaltningerne til borgerne. Ejendommene skal være i god stand, både udvendigt og
indvendigt for at kunne skabe gode rammer for byens borgere og kommunens
medarbejdere.

Midler afsat til indvendigt vedligehold skal anvendes effektivt og på grundlag af
byggefaglige prioriteringer og planlægning. Det forudsætter, at der er afsat tilstrækkelige
midler til området, så der ikke fortsat opbygges et vedligeholdelsesefterslæb. Samtidig
skal det være meget lettere for kommunens mange decentrale enheder at håndtere
indvendige vedligeholdelsesopgaver, bl.a. ved at de aflastes for en del af disse, så der
skabes mere tid og rum til varetagelse af velfærdsopgaverne.

Løsning

Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) har i samarbejde og i enighed med
koordinationsgruppen for ejendomsdrift, hvor alle forvaltninger er repræsenteret,
udarbejdet tre initiativer for indvendigt vedligehold. Initiativerne skal samlet sikre en
bedre og mere effektiv styring og planlægning af indvendigt bygningsvedligehold under
hensyntagen til nødvendig fleksibilitet på kommunens institutioner og tilbud, samt at
afsatte midler til indvendigt vedligehold alene anvendes hertil.

Der blev ved overførselssagen 2018/2019 afsat 7,8 mio. kr. til at udvikle initiativerne: En ny
tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling (1) vil sammen med en frivillig
abonnementsordning (2) gøre det lettere for ledere og medarbejdere at fokusere på
deres kerneopgaver. En årlig opgørelse af anvendte midler til området (3) skal sikre, at
forbruget kan sammenholdes på tværs af kommunen og med eksterne nøgletal.

1. Ny model for ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

I dag er ansvaret for en række vedligeholdelsesopgaver delt mellem forvaltningerne og
KEID. Det har medført en uklar ansvarsfordeling, hvilket har gjort det administrativt tungt
at håndtere i praksis. Den decentrale placering af ansvaret har samtidig vanskeliggjort en
fælles og fagligt funderet styring.

Det er afgørende, at bygningsvedligehold håndteres rettidigt og byggefagligt forsvarligt,
for at sikre den kommunale ejendomsportefølje mod værditab og opbygning af
yderligere vedligeholdelsesefterslæb, at lovgivningsmæssige sikkerheds- og
funktionskrav overholdes samt at der sker en effektiv anvendelse af midler. Her er en ny
tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling for bygningsvedligehold det primære
initiativ, der samtidig vil understøtte, at midler afsat til indvendigt vedligehold alene
anvendes hertil.



Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

indvendigt vedligehold" (bilag 4). Ny model for ansvarsfordeling i Om kommunen
byggningsvedligehold er beskrevet i bilag 1a – 1d.

2. Model for abonnementsordning for indvendigt vedligehold til decentrale enheder

Formålet med abonnementsordningen er at gøre det lettere for institutions- og tilbudsledere at håndtere vedligeholdelsesopgaven og dermed frigøre tid og ressourcer til velfærdsopgaverne. Ordningen vil samtidig bidrage til, at der bliver afsat de nødvendige midler hertil. Det skal ske via bygningssyn og vedligeholdelsesplaner samt hjælp til løsning af vedligeholdelsesopgaver.

Abonnementsordningen er frivillig og skal alene dække den del af vedligeholdelsesopgaven, der ikke overgår til KEID som følge af ny ansvarsfordeling. Ordningen er primært aktuelt for Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen (BIF), Børne- og Ungdomsforvaltningen (BUF), Socialforvaltningen (SOF) og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (SUF), der har enheder med decentralt opgave- og budgetansvar.

Ordningen forankres på forvaltningsniveau og etableres over en toårig indfasningsperiode. Der forelægges ønske om, at der afsættes 1 mio. kr. til bygningssyn af de interesserede institutioner i budget 2020 jf. beslutning fra overførselssagen. Model for abonnementsordning er beskrevet i bilag 2.

3. Model for målrettet anvendelse af midler til indvendigt vedligehold

Der er i dag ikke et samlet overblik over anvendte midler til indvendigt vedligehold og konteringspraksis i forvaltningerne varierer betydeligt. Målet med modellen er derfor at få et bedre overblik over, hvor mange midler der faktisk anvendes til de indvendige vedligeholdelsesopgaver, der fortsat ligger i forvaltningerne. Modellen skal samtidig sikre, at midler afsat til indvendigt vedligehold alene anvendes hertil. Der skal derfor fremadrettet udarbejdes en ensartet årlig opgørelse på forvaltningsniveau, så anvendelsen af midler til indvendigt vedligehold kan sammenholdes på tværs af kommunen og med eksterne nøgletal på området. Model for målrettet anvendelse af midler er beskrevet i bilag 3.

Finansiering

Det blev i overførselssagen besluttet, at restfinansiering for projektet skal fremlægges i forbindelse med budgetforhandlingerne 2020. Såfremt der ikke tildeles midler til restfinansiering af projektet, vil projektets tre initiativer ikke kunne færdigudvikles og implementeres i den form, der beskrives her.

Implementering af en ny model for ansvarsfordeling for bygningsvedligehold skal



koordinationsgruppen for ejendomsdrift.

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Økonomien er baseret på to grundlæggende principper: 1) Det fremmede bygningssniveau afspejler behovsniveauet til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler samt 2) Fordelingen mellem forvaltningerne baseres på kvm-fordeling. Som konsekvens af principperne er det samlede behov for de overdragede ansvarsområder fastsat til 32,8 mio. kr. (2020 p/l). Forvaltningernes har samlet indmeldt et forbrug til området på 14,7 mio. kr., hvilket giver en difference på 18,1 mio. kr. (2020 p/l). Da en forudsætning for ny ansvarsfordeling er, at der ikke skal ske medarbejderoverførsler, kan en overførsel af budget betyde, at hver forvaltning skal tilpasse egen varetagelse af området ift. løsning af en mindre opgaveportefølje fremadrettet. Fordelingen på forvaltningsniveau fremgår af Tabel 1.

Differencen fremlægges til politisk behandling ved budget 2020. Der foreslås to finansieringsmodeller:

Model 1: Differencen på 18,1 mio. kr. finansieres via et fast årligt serviceløft samtidig med en bevillingsoverførsel fra forvaltningerne til KEID på de indmeldte 14,7 mio. kr. jf. Tabel 1.

Model 2: Bevillingsoverførslen fra forvaltningerne til KEID opjusteres, så alle forvaltninger minimum dækker 70 pct. af det identificerede behov (BIF, SOF og ØKF dækker fortsat 100 pct. mens SUF dækker 79 pct.). Der udestår da en difference på 7,8 mio. kr. som finansieres via et fast årligt serviceløft jf. Tabel 2.

Serviceløft og bevillingsoverførsel vil tilsammen sikre, at de overdragne opgaver fremadrettet løses byggefagligt forsvarligt, således at bl.a. lovgivningsmæssige sikkerheds- og funktionskrav overholdes (fx brandforhold). Samtidig skal der ved en samling af opgaverne i KEID sikres en mere effektiv anvendelse af midler samt en sikring af, at midlerne alene anvendes til indvendigt vedligehold. Dette vil samlet bidrage til, at der undgås en opbygning af yderligere vedligeholdelses efterslæb. KEID vil derfor fremlægge en effektiviseringscase for serviceaftaler med en forventet besparelse på 10 pct. til overførselssagen 2018/20.

Et serviceløft vil sikre, at de nødvendige afhjælpende vedligeholdelsesopgaver og serviceaftaler håndteres, mens de løbende behov for planlagte vedligeholdelsesopgaver for indvendigt vedligehold ikke indgår i finansieringen, da de vil blive forelagt til politisk beslutning i fremtidige budget- og overførselssager.

Tabel 1: Økonomi for ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold med bevillingsoverførsler fra forvaltninger til KEID samt varigt serviceløft til finansiering af difference mellem behov og indmeldt forbrug fra forvaltningerne (1.000 kr. – 2020 p/l).

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik



Aktiviteter i forslaget	Styrings-område	Afhjælpende vedligehold	Service-aftaler	Samlet behov til KEID	Indmeldt forbrug til bevillings-overførsel	Difference til varigt serviceløft	Finansiering pct.
BIF	Service	142	151	293	293	0	100%
BUF	Service	10.081	10.676	20.757	6.482	-14.275	31%
KFF	Service	2.014	2.132	4.146	922	-3.224	22%
SOF	Service	1.613	1.708	3.321	3.321	0	100%
SUF	Service	513	543	1.056	830	-226	79%
TMF	Service	244	258	502	126	-376	25%
ØKF	Service	1.329	1.408	2.737	2.737	0	100%
I alt	Service	15.936	16.876	32.812	14.711	-18.101	-

Tabel 2: Økonomi for ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold med bevillingsoverførsler fra forvaltningerne til KEID på min. 70 pct. af identificeret behov samt varigt serviceløft til finansiering af difference mellem behov og bevillingsoverførsler fra forvaltningerne (BIF, SOF, SUF og ØKF bibeholder deres indmeldte forbrug og finansiering.). (1.000 kr. - 2020 p/l)

Aktiviteter i forslaget	Styrings-område	Afhjælpende vedligehold	Service-aftaler	Samlet behov til KEID	Minimums-finansiering på 70 pct.	Difference til varigt serviceløft	Finansiering pct.
BIF	Service	142	151	293	293	0	100%
BUF	Service	10.081	10.676	20.757	14.530	-6.227	70%
KFF	Service	2.014	2.132	4.146	2.902	-1.244	70%
SOF	Service	1.613	1.708	3.321	3.321	0	100%
SUF	Service	513	543	1.056	830	-226	79%
TMF	Service	244	258	502	351	-151	70%
ØKF	Service	1.329	1.408	2.737	2.737	0	100%
I alt	Service	15.936	16.876	32.812	24.964	-7.848	-

I budgetnotat for indvendigt vedligehold til budget 2020 vil samtidig indgå, at der tildeles 8,2 mio. kr. til restfinansiering af initiativer for indvendigt vedligehold, jf. beslutning i overførselssagen.

Der eksisterer et betydeligt efterslæb på indvendigt vedligehold, som kræver en særskilt finansiering. KEID og forvaltningerne vil løbende indmelde disse behov samt behov for planlagt vedligehold ved de kommende budgetforhandlinger og overførselssager.

En målrettet og tilstrækkelig anvendelse af vedligeholdelsesmidler på service vil fremadrettet bidrage til at reducere behovet for ekstraordinære anlægsbevillinger til vedligehold, hvilket vil frigøre anlægsmåltal.

Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik



Indstillingen har i sig selv ikke økonomiske konsekvenser, da finansiering sikres ved budgetforhandlingerne for 2020. ^{Om kommunen}

Videre proces

Hvis Borgerrepræsentationen godkender denne indstilling, indgår budgetnotatet for indvendigt vedligehold i budgetforhandlingerne 2020 som forudsætning for implementering af at-punkt 1-3.

Såfremt at den nye ansvarsfordeling for bygningsvedligehold besluttet, vil Økonomiudvalget efter budgetvedtagelsen få forelagt en indstilling, der fastlægger en model for ændring af budgettet ved til- og afgang af ejendomme svarende til den model, der i dag eksisterer for udvendigt vedligehold. I dag håndteres udvendigt vedligehold som en del af kommunens huslejemodel hvor KEID's budget løbende tilpasses ved til- og afgange med en fastsat sats pr. kvm.

Såfremt der opnås bevilling til restfinansiering og ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold, vil KEID til forelægge en effektiviseringscase til overførselssagen 2019/20 med en effektivisering for de serviceaftaler, som overgår til KEID. KEID forventer her at kunne opnå en effektivisering på ca.10 pct.

Økonomiudvalget vil primo 2022 blive forelagt en evaluering af de tre initiativer. Evalueringen vil afdække, om den ny ansvarsfordeling er hensigtsmæssig, og hvorvidt der er tilstrækkeligt økonomisk grundlag for løsning af de opgaver, der er overført til KEID, og hvorvidt abonnementsordningen har aflastet de decentrale ledere samt i hvilket omfang, der i øvrigt skal ske tilpasninger på baggrund af indhentede erfaringer.

Peter Stensgaard Mørch / Mads Grønvall

Oversigt over politisk behandling

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at en ny model for ansvarsfordeling for bygningsvedligehold godkendes (bilag 1a-d) og indgår i forhandlingerne om buget 2020 herunder finansieringen af modellen,
2. at model for en abonnementsordning for indvendigt vedligehold til decentrale enheder godkendes (bilag 2) og indgår i forhandlingerne om budget 2020 herunder finansieringen af modellen,



Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

Menu

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 13. august 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 22. august 2019

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Bilag

Bilag 1a - Ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Bilag 1b - Økonomideling sfa ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Bilag 1c - Metode for nøgletalsbaseret beregning af økonomideling

Bilag 1d - Udkast til katalog for ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Bilag 2 - Notat om abonnementsordning for indvendigt vedligehold til decentrale enheder

Bilag 3 - Notat om model for målrettet anvendelse af midler

Bilag 4 - Principper for indvendigt vedligehold

Til top



Menu

Borger
Erhverv
Brug byen
Politik

