



Genopretningsanalysen på ejendomsområdet



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

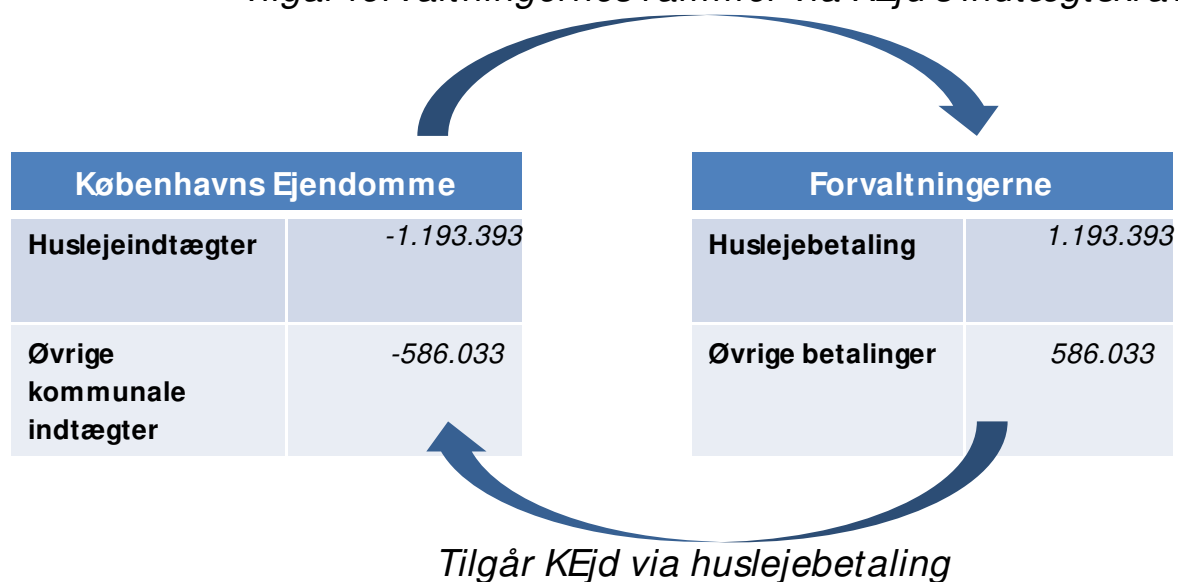
KEjds indtægtskrav i budget 2013

Indtægter KEjd i alt	-1.967.514
Udgifter KEjd i alt	1.018.405
<i>Modpost til afdrag på lån</i>	<i>-19.196</i>
KEjds indtægtskrav	-968.305



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. mandslejemaal	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

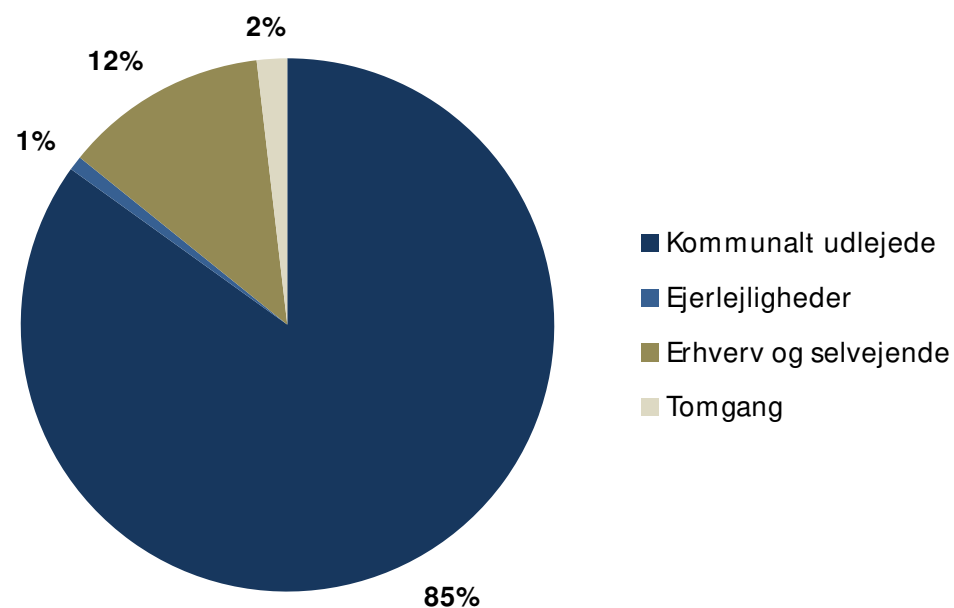
Grundbudgetet til vedligeholdelse dækker alle KK-ejede 2,2 mio. m² (bortset fra ejerlejligheder) – dvs. både kommunalt og privat udlejede.

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.

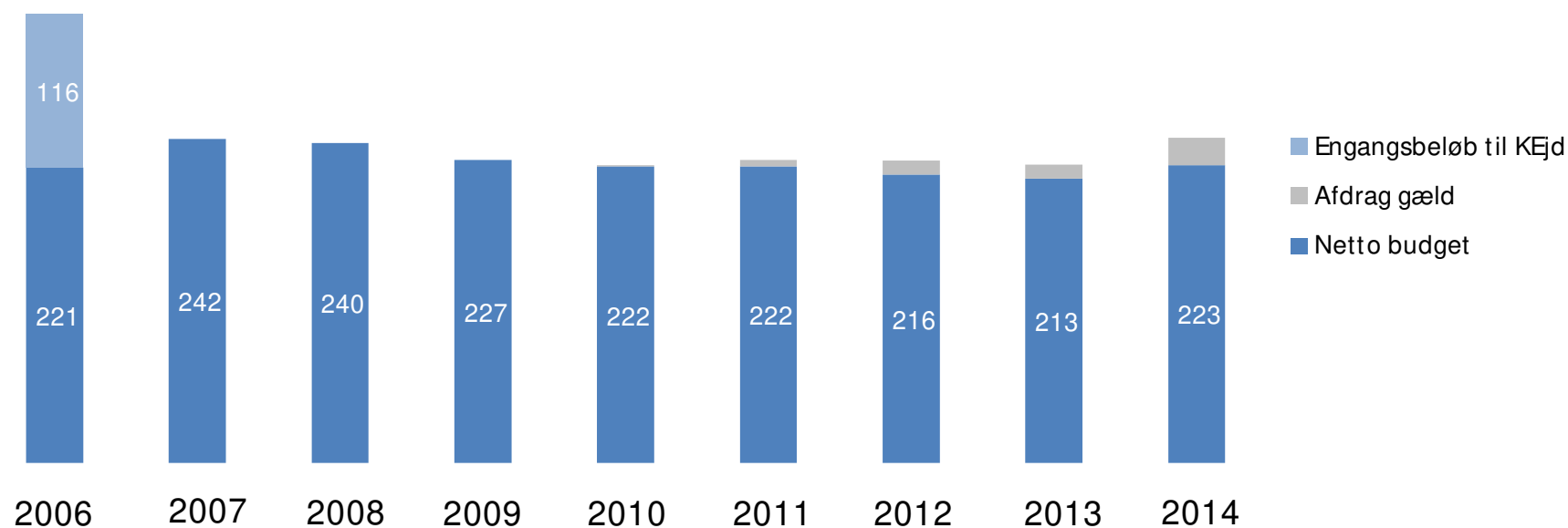
Model for indtægts- og udgiftsbudget til vedligeholdelse

- 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

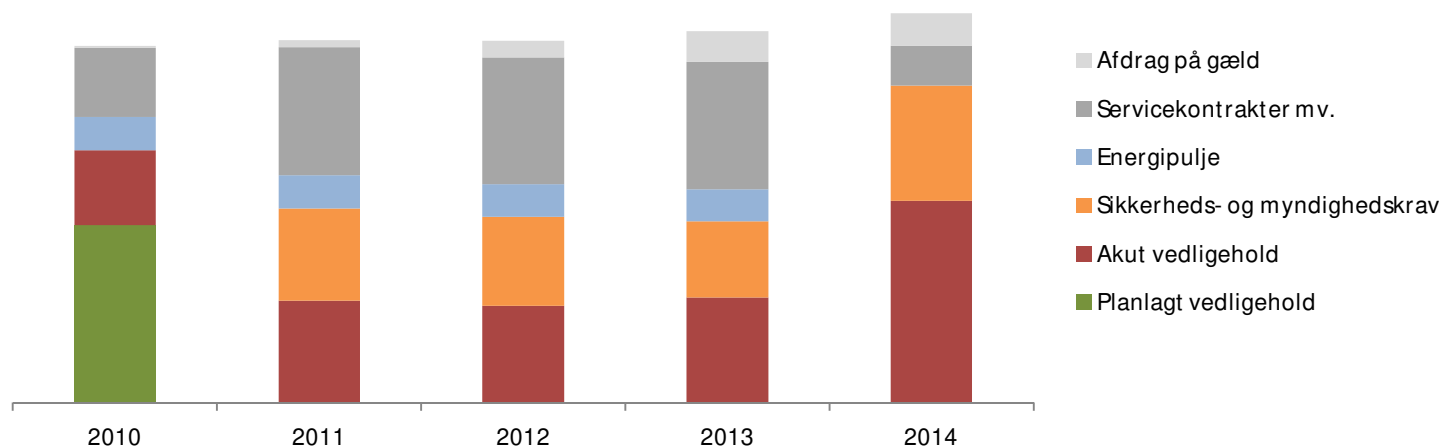
Udvikling i grundbudget til vedligehold fra KEjds dannelse og frem til i dag



Grundbudget 2006-2014, mio. kr. 2014 p/l



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.

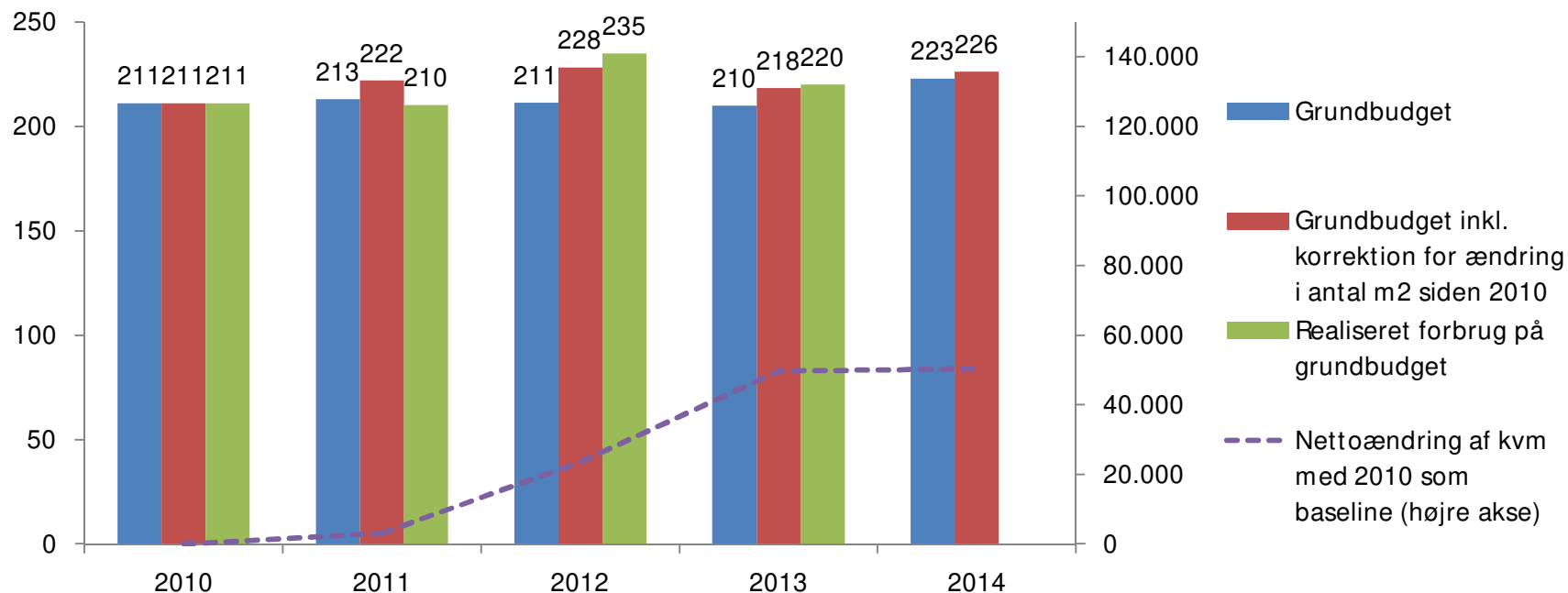
Hændelser der påvirker reelt budget til vedligehold pr. m²



- Grundbudgettet dækker selvriskoen på forsikringsager 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



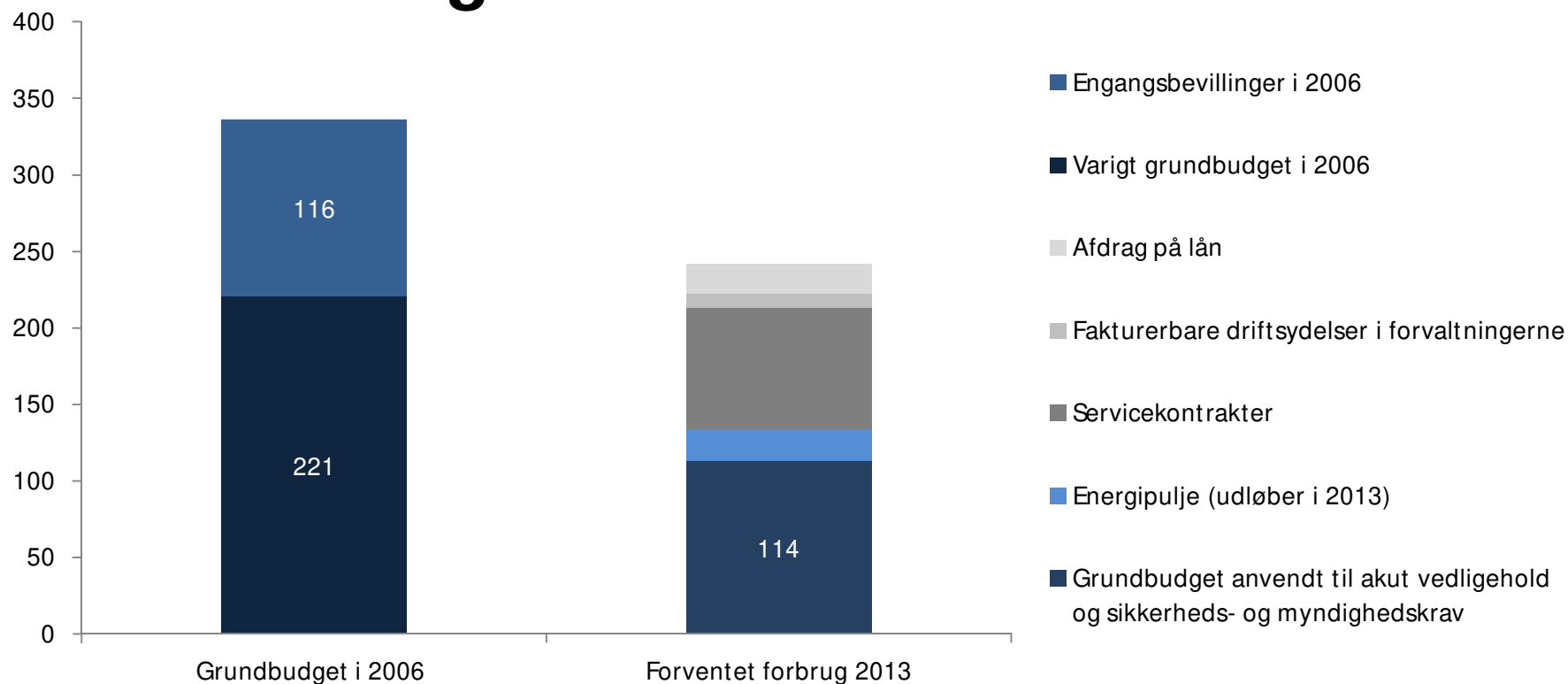
Grundbudget 2010-2014, mio. kr. løbende p/l

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.

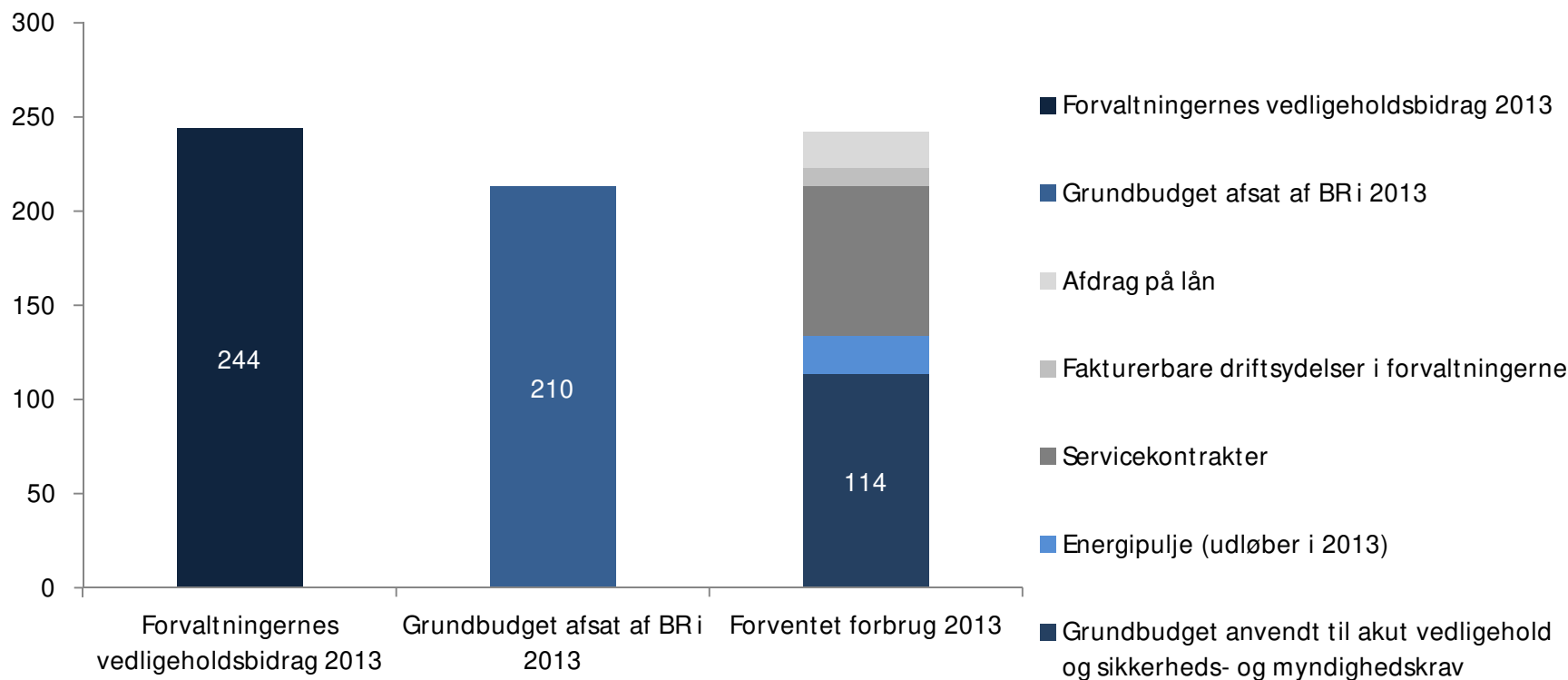
KEjds budget til udvendig vedligehold i 2006 sammenlignet med forbruget i 2013



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

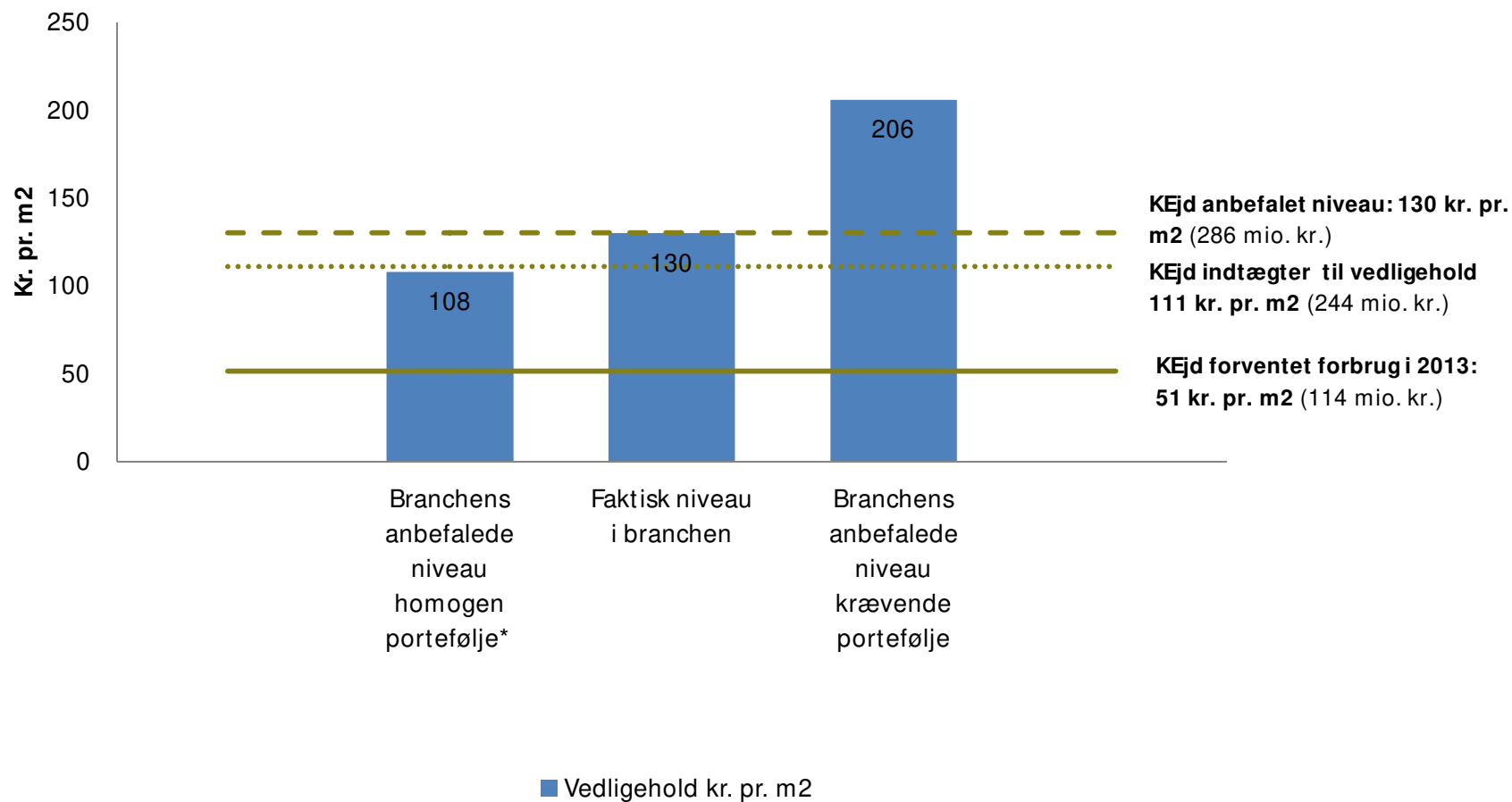


Mio. kr. 2014 p/l

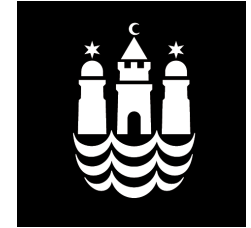
Grundbudget til vedligehold der afsættes af BR hvert år svarer ikke til det beløb forvaltningernes indbetaler til Københavns Ejendomme i vedligeholdelsesbidrag.



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:

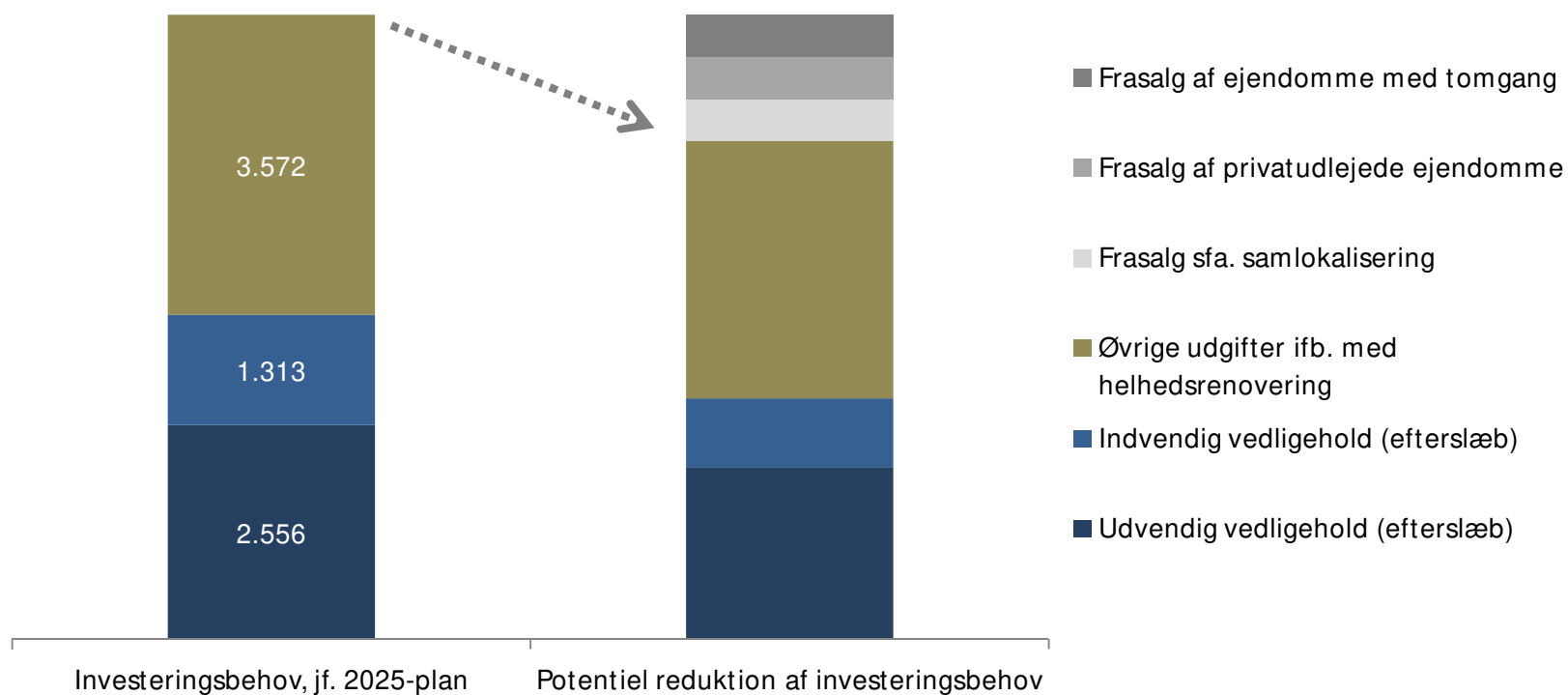
- Budget til servicekontrakter er reduceret med 54,8 mio. kr. som følge af to opsagte driftspartnerskabskontrakter. Midlerne er flyttet til akut vedligehold.
- Energipulje reserveret i budget 2010-2013 på 20 mio. kr. bortfalder. Midlerne er flyttet til akut vedligehold og sikkerheds- og myndighedskrav.



Investeringsbehov – genopretning og helhedsrenovering



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



2014 p/1

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



Stamdata		Genopretning		Modernisering	Energi	Klimatilpasning	Indeklima	Tilgængelighed	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.**

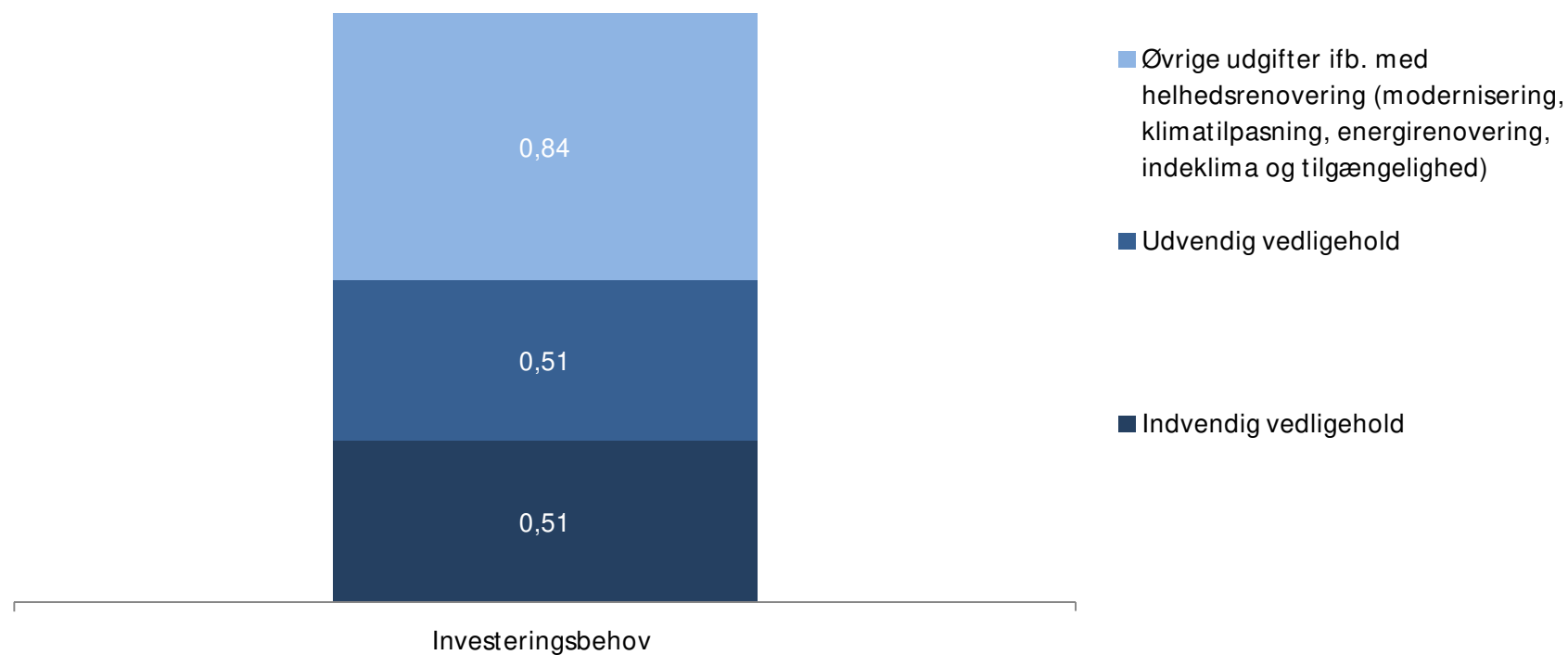


Afsatte midler til helhedsrenovering og genopretning 2010-2014

(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
Energirenovering	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/1



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.

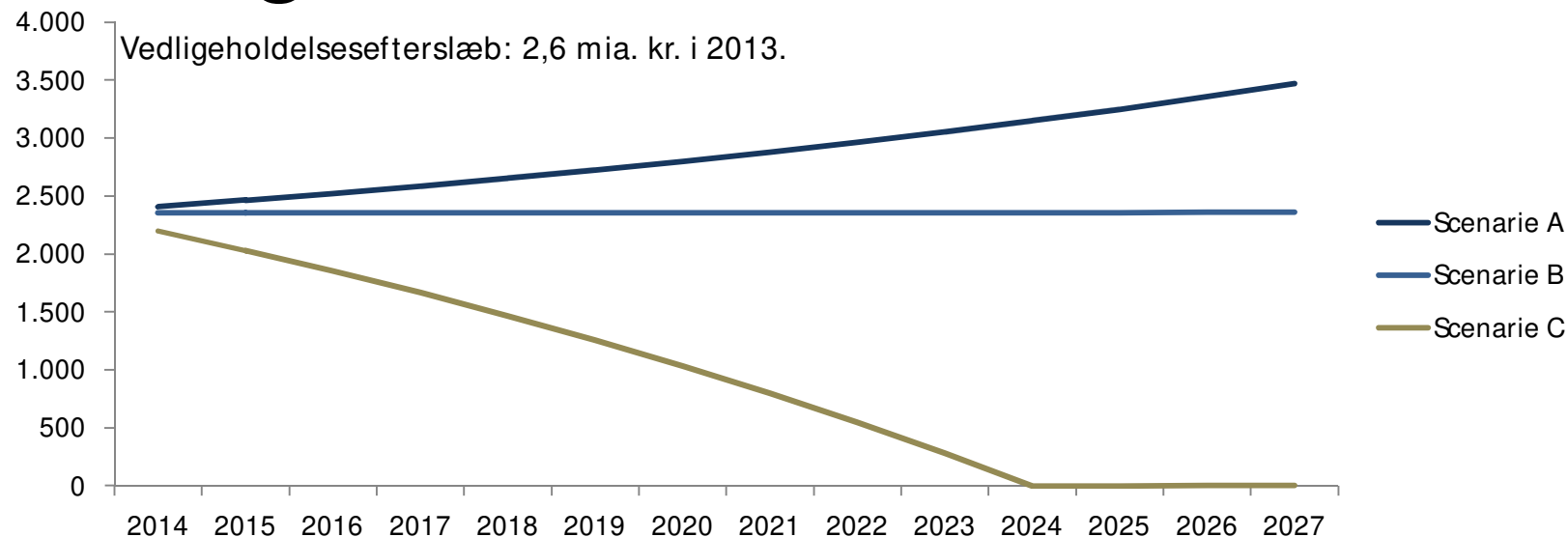
- intelligente m²
- strategi for at eje/leje ejendomme i KK
- frasalg af ejendomme

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	M ia. 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	
	2011	2012	2011	2012
Mio. kr.				
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