



Bilag 1b: Notat om økonomi ved ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold

Baggrund

I indeværende notat fremlægges to finansieringsmodeller for økonomideling mellem forvaltningerne og Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) som følge af ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold.

For at kunne implementere en ny ansvarsfordeling er det afgørende, at der udover overdragelse af ansvaret for de konkrete opgaver (se bilag 1a) sker en tilsvarende overdragelse af økonomiske midler til udførelse af opgaverne. En godkendelse af den nye ansvarsfordeling indebærer derfor økonomiske konsekvenser i form af bevillingsoverførsler fra de øvrige forvaltninger til KEID.

Løsning

KEID har i samarbejde og enighed med koordinationsgruppen for ejendomsdrift, hvor alle forvaltninger er repræsenteret, udarbejdet datagrundlag for økonomideling som følge af ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold.

Det samlede behov for de overdragede ansvarsområder fastsættes til 32,8 mio. kr. (2020 p/l) og indeholder afhjælpende vedligehold og serviceaftaler. De løbende behov for planlagte vedligeholdelsesopgaver for indvendigt vedligehold indgår ikke og vil blive forelagt til politisk beslutning i budget- og overførselssager.

Behovet er baseret på en nøgletalsmodel for afhjælpende vedligehold og et kvalificeret estimat for serviceaftaler baseret på analyse af serviceaftaler afholdt i KEID. Udgifter til planlagt, indvendigt bygningsvedligehold er ikke medtaget i det opgjorte behovsniveau, da det vil blive forelagt til politisk beslutning og prioritering ved kommende budget- og overførselssager. Fordelingen på forvaltningsniveau fremgår af Tabel 1, der ligeledes viser forvaltningernes indmeldte forbrug.

Økonomidelingen er baseret på to grundlæggende principper:

1. Det fremtidige udgiftsniveau skal afspejle behovsniveauet til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler
2. Fordelingen mellem forvaltningerne skal baseres på kvm-fordeling

1. Det fremtidige udgiftsniveau skal afspejle behovsniveauet til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler

1. juli 2019

Sagsnr.
2019-0150408

Dokumentnr.
2019-0150408-8

Sagsbehandler
Rikke Møller Nielsen

Økonomi

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009781604

En gennemgang af det nuværende udgiftsniveau, for de opgaver der overdrages, har vist betydelige udsving mellem forvaltningerne. Baggrunden er, at det er svært at fastsætte det reelle historiske udgiftsniveau, hvilket primært skyldes uensartet konteringspraksis, et varierende serviceniveau forvaltningerne imellem samt decentrale budgetter for indvendigt vedligehold, hvor en del af budgetterne er bundet sammen med budgettet til kernerdriften. Beregningen af udgiftsniveauet hviler på den afgørende præmis, at et fremtidigt budget til de opgaver der flyttes fra forvaltningerne til KEID skal afspejle det reelle behov på området, fremfor på en meget usikker opgørelse af de historisk afholdte midler.

Der har af flere årsager ikke været afsat tilstrækkelige midler i forvaltningerne til planlagt vedligehold af særligt de tekniske installationer, der overgår til KEID. Derfor er der over en længere årrække opbygget et efterslæb på området. Efterslæbet har betydning for det fremtidige udgiftsniveau for afhjælpende vedligehold, som derfor er medregnet i det fremtidige udgiftsniveau.¹

2. Fordelingen mellem forvaltningerne er baseret på kvm-fordeling

For at sikre en fordeling af budgetoverførslerne, der afspejler den andel af ejendomsporteføljen som den enkelte forvaltning anvender, er der taget udgangspunkt i en kvadratmeteropgørelse. På baggrund af kommunens ejendomsadministrationssystem er der samtidig genereret en fordeling af lejemål med informationer om anvendelse².

Behovsniveauet er fastsat ud fra en nøgletalsbaseret opgørelse af behovet til afhjælpende vedligehold med kvadratmeterudgifter fordelt på flere parametre (Molio), herunder kvadratmetertype, hvor der differentieres mellem forskellige bygningsanvendelser, fx skoler, døgninstitutioner og administration, så der tages hensyn til forskelle i anvendelse med tilhørende forskel i udgiftsniveau.

Efterslæbet har betydning for behovsniveauet for afhjælpende vedligehold, da det bliver dyrere at udføre afhjælpende vedligehold, når der ikke foretages planlagt vedligehold. Der er derfor indregnet en faktor for accelererende forfald. Det betyder, at for hvert år der ikke udføres det nødvendige planlagte vedligehold, vil det blive 4,2 % dyrere at udføre afhjælpende vedligehold.

¹ I Københavns Kommune arbejdes der med en faktor for accelererende forfald på 4,2 % p.a. Det betyder, at for hvert år der ikke udføres planlagt vedligehold, vil det blive 4,2 % dyrere at udføre afhjælpende vedligehold. Baseret på dialogen med forvaltningerne og det nuværende udgiftsniveau vurderes det, at der kun i meget begrænset omfang er udført planlagt vedligehold. Der regnes med accelereret forfald over en 10-årig periode, hvilket svarer til spændet for en typisk vedligeholdelsesplan.

² Listen er valideret med digitaliserede og korrekte kvadratmeteropmålinger fra ejendomsdatasystemet KASA.

Behovsniveauet er efterfølgende suppleret med data for serviceaftaler, der udgør en betydelig del af det samlede behov. Serviceaftaler dækker fx lovpligtig service på ventilationsanlæg og sprinkleranlæg.

Efterslæb for indvendigt vedligehold

KEID har i samarbejde med forvaltningerne gennemført en udgiftsanalyse for midler afholdt til indvendigt vedligehold (præsenteret for Økonomiudvalget ifm. budget 2019), der estimerer historisk afholdte midler til indvendigt vedligehold i perioden 2013-2016. Der er samtidig fratrukket gennemførte effektiviseringer på området.

Sammenholdes behovsniveauet på 32,8 mio. kr. med forvaltningernes indmeldte forbrug på 14,7 mio. kr. er der en difference 18,1 mio. kr. Selvom udgiftsanalysens historiske forbrug er behæftet med en stor usikkerhed, må det kunne konkluderes, at området over en årrække har været underfinansieret, og at der dermed er opbygget et efterslæb. Hertil kommer de manglende midler anvendt på planlagt indvendigt vedligehold, som ligeledes genererer et betydeligt efterslæb.

To finansieringsmodeller

Differencen på 18,1 mio. kr. fremlægges til politisk behandling ved budget 2020. Der foreslås to finansieringsmodeller:

Model 1: Der udestår en difference mellem det afdækkede behov og forvaltningernes indmeldte forbrug på 18,1 mio. kr. Differencen 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.

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 (2020 p/l 1.000 kr.).

Aktiviteter i forslaget	Styringsområde	Afhjælpende vedligehold	Serviceaftaler	Samlet behov til KEID	Indmeldt forbrug til bevillingsoverførsel	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: Tabel 2: Økonomi for ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold med bevillings-overførsler fra forvaltningerne til KEID på min. 70 % af identificeret behov samt varigt serviceløft til finansiering af difference mellem behov og bevillingsoverførsler fra forvaltningerne. (1.000 kr. – 2020 p/l)

Aktiviteter i forslaget	Styrings-område	Afhjælpende vedligehold	Service-aftaler	Samlet behov til KEID	Minimumsfinansiering 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	-

* BIF, SOF, ØKF og SUF bibeholder deres indmeldte forbrug og finansiering.

Implementering

Det er en forudsætning for implementeringen af ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold, at der tiltrædes en model for økonomideling.

Når KEID overtager ansvaret for de overdragede områder 1. januar 2020, vil KEID prioritere afhjælpende vedligehold og serviceaftaler. Såfremt der er overskydende midler, når udgifterne hertil er afholdt, vil KEID anvende midlerne til planlagt vedligehold. Dette vil i så fald betyde en reduktion af efterslæbet og efterfølgende have en positiv indvirkning på udgiftsniveauet for afhjælpende vedligehold.

Der eksisterer et betydeligt efterslæb på indvendigt vedligehold, som kræver en særskilt finansiering. KEID og forvaltningerne vil løbende indmelde behov ved 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 i kommunen.

Da en af forudsætningerne for den ny ansvarsfordeling har været, at der ikke skal ske medarbejderoverførsler, kan en overførsel af budget betyde, at den enkelte forvaltning skal tilpasse egen varetægtelse af området i dag ift. løsning af en mindre portefølje af opgaver fremadrettet.