



Til Økonomiudvalget

1. juli 2019

**Bilag 1c Datagrundlag, antagelser og forudsætninger for
beregning af økonomideling for ny ansvarsfordeling for
bygningsvedligehold**

Sagsnr.
2019-0150408

Dokumentnr.
2019-0150408-4

Baggrund

Sagsbehandler
Mathias Alexander Marcussen

Indeværende notat har til formål at beskrive grundlaget for den økonomideling, der skal ske fra forvaltningerne til Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID) som følge af ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold. Her overtager KEID en række opgaver, særligt i forbindelse med service og afhjælpende vedligehold af tekniske installationer.

I koordinationsgruppen for ejendomsdrift er der gennem 2018 og 2019 sket et omfattende arbejde med at frembringe datagrundlaget til økonomidelingen. Der har blandt andet været nedsat en tværgående arbejdsgruppe med repræsentanter fra størstedelen af forvaltningerne. Det har desværre ikke været muligt at frembringe kvalificerede data, der alene kan danne grundlag for en overførsel af midler. Dette skyldes dels varierende datakvalitet samt store forskelle imellem forvaltningernes indmeldte beløb.

Der er derfor enighed om, at det eksisterende data skal kvalificeres. Dette sker primært gennem en nøgletalsbaseret behovsvurdering af hvor mange midler, der som minimum bør tilgå KEID til varetagelse af afhjælpende vedligehold og serviceaftaler, for de områder der overgår til KEID pr. 1. januar 2020¹.

Notatet er opdelt i to dele med en beskrivelse af datakilder samt en beskrivelse af beregningsmetode og antagelser.

Datakilder

Til behovsvurderingen samt til opgørelse af fordelingen på forvaltningsniveau anvendes der en række datakilder i form af Molio nøgletal, kvadratmeteropgørelser for de enkelte forvaltningers ejendomsportefølje, data for eksisterende serviceaftaler samt budgetdata for forvaltningernes estimerede forbrug til indvendigt vedligehold. Datakilder og anvendelsen heraf er beskrevet nedenfor.

¹ Dertil kommer de øvrige opgaver, der overgår til KEID som vedligehold af liggehaller og en række andre uopvarmede bygninger, oprensning af lyskasser og vedligehold af nedløbsrør. Sidstnævnte er ikke prissat og løsningen af denne type opgaver vil indgå i KEID's samlede prioritering af midlerne til udvendigt vedligehold.

Økonomi

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009781604

Molio nøgletal

Nøgletal fra Molio² indeholder kvadratmeterudgifter for forskellige former for vedligehold fordelt på forskellige bygningstyper. I indeværende analyse er der anvendt vedligeholdelsestypen 'afhjælpende vedligehold' for området 'tekniske installationer'. Kvadratmeterudgifterne er opdelt på en række bygningstyper fra børneinstitutioner til kontorlokaler og svømmehaller, jf. Tabel 1.

Af tabellen fremgår det, at der er en betydelig forskel mellem kvadratmeterpriserne for de enkelte bygningstyper, hvilket afspejler forskelle i omkostningsniveauet. Heraf følger, at der for de enkelte forvaltninger vil være differentierede kvadratmeterudgifter til afhjælpende vedligehold, da sammensætningen af bygningstyper for hver forvaltnings ejendomsportefølje varierer.

Tabel 1: Molio nøgletal for afhjælpende vedligehold for tekniske installationer (2020 p/l)

Bygningstype	Afhjælpende vedligehold kvm-pris (kr.)
Daginstitutioner	10,56
Ældreinstitutioner	13,57
Skoler	10,56
Museer	10,56
Administration	10,56
Værksteder	7,54
Lagerhaller	4,52
Idrætshaller	9,05
Svømmehal	12,07
Parkeringshuse	1,51

Kvadratmeteropgørelse

På baggrund af kommunens ejendomsadministrationssystem WeDo er der dannet en liste over alle kommunale lejemål med data om lejemålets formål og hvilken forvaltning, der anvender lejemålet. Listen er kvalitetssikret på baggrund af digitaliserede kvadratmeteropmålinger fra vedligeholdelsessystemet KASA. Opgørelsen har herefter været i høring i alle forvaltninger for yderligere kvalificering. Kvadratmeter og fordeling fremgår af Tabel 2.

Kvadratmeteropgørelsen anvendes til at beregne og fordele omkostninger til afhjælpende vedligehold og serviceaftaler på forvaltningsniveau. Opgørelsen skal samtidig sikre, at det er muligt at lave en retfærdig fordeling af udgifter mellem forvaltningerne.

² Molio er det tidligere V&S prisdata.

KEID har i forvejen ansvar og budget for vedligehold og service af størstedelen af de tekniske installationer på en række af de administrative ejendomme, bl.a. Rådhuset, Hans Nansens Gård, Islands Brygge og Ørnevej. Den nuværende ansvarsfordeling for administrative ejendomme er af historiske årsager ikke entydig³. Det er derfor besluttet, at en tredjedel af de administrative kvadratmeter overføres til ØKF, så forvaltningerne ikke trækkes i budget for denne del af opgaveløsningen.

Tabel 2: Kvm-opgørelser med angivelse af forvaltning og overordnet anvendelse (maj 2019). 3. mandslejemål, almene ejendomme, borgere i egen bolig, forpagtede arealer, svømmehaller samt ejendomme udenfor kommunegrænsen indgår ikke.

Forvaltninger	Sum af Areal
BIF	30.793
Administration	30.793
BUF	1.108.166
Administration	36.962
Daginstitutioner	318.874
Skoler	669.487
Øvrigt*	82.843
KFF	251.222
Administration	16.836
Idrætshaller	167.229
Museer	41.655
Øvrigt*	25.502
SOF	193.832
Administration	39.016
Daginstitutioner	75.141
Øvrigt*	79.675
SUF	72.295
Administration	46.580
Ældreinstitutioner	25.715
TMF	50.535
Administration	43.332
Værksteder	5.585
Lagerhaller	1.618
ØKF	36.920
Administration	36.920
Hovedtotal	1.743.763

**En andel af porteføljen i BUF, KFF og SOF er ikke kategoriseret og er derfor placeret i kategorien øvrigt. Beregningen af nøgletalssatsen for denne kategori er foretaget ud fra en middelbetragtning for hver forvaltnings kategoriserede andel af porteføljen.*

³ Ved etableringen af KEID fik KEID overdraget en betydelig del af ansvaret for vedligehold og service af administrative ejendomme. Der er siden etableringen sket mange ændringer i ejendomsporteføljen og brugen af denne.

Serviceaftaler for tekniske installationer

Den nuværende ansvarsfordeling for bygningsvedligehold, herunder fordelingen af tekniske installationer mellem forvaltninger og KEID, er atypisk i forhold til sammenlignelige organisationer. Det har derfor ikke været muligt at frembringe nøgletal for serviceaftaler for tekniske installationer. Der er derfor anvendt eksisterende data for serviceaftaler i Københavns Kommunes forvaltninger og KEID. Datamaterialet er ufuldstændigt, hvorfor der er udarbejdet en række antagelser, der redegøres for i nedenstående afsnit om beregningsmetode og antagelser.

Nuværende udgiftsniveau for vedligehold af tekniske installationer i forvaltningerne

Hver forvaltning er blevet bedt om at indmelde det eksisterende udgiftsniveau for vedligehold af forvaltningens tekniske installationer. Nogle forvaltninger har indmeldt dette udgiftsniveau på baggrund af aktuelle budgetal, mens andre forvaltninger har indmeldt et udgiftsniveau baseret på regnskabstal.

Beregningsmetode og antagelser

Grundantagelsen for økonomidelingen er et nøgletalsbaseret niveau for afhjælpende vedligehold samt et beregnet niveau for serviceaftaler. Dette giver et samlet behovsniveau, der efterfølgende skal fordeles på forvaltningsniveau og her sammenholdes med de midler, som forvaltningerne i dag vurderer at anvende på området. Hertil lægges en administrationsprocent på 3,7 pct.

Afhjælpende vedligehold

Behovet for afhjælpende vedligehold er beregnet ved hjælp af Molio nøgletal og kvadratmeteropgørelsen med de forskellige typer af bygningsanvendelse jf. Tabel 1 og Tabel 2. Behovet er beregnet på forvaltningsniveau.

Molio nøgletal for afhjælpende vedligehold er fastsat ud fra en antagelse om, at installationer og bygninger er i god stand og at der udføres rettidig planlagt vedligehold. Baseret på dialogen med forvaltningerne og det nuværende udgiftsniveau vurderes det, at der kun i begrænset omfang udføres planlagt vedligehold. Der regnes derfor med en faktor for accelererende forfald på 4,2 pct.⁴ over en 10-årig periode. Dette er en periode, der svarer til en typisk vedligeholdelsesplan.

⁴ I Københavns Kommune arbejder man 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.

Jævnfør den nuværende ansvarsfordeling for bygningsvedligehold har KEID allerede en del af ansvaret og budgettet for afhjælpende vedligehold af tekniske installationer. Det er derfor kun den andel af det afhjælpende vedligeholdelsesbehov for tekniske installationer, der overgår til KEID fra forvaltningerne sfa. ny ansvarsfordeling for bygningsvedligehold, der skal overføres. Denne andel antages at svare til de 56 pct. af vedligeholdelsesbudgettet, der forblev i forvaltningerne ved etableringen af KEID mens 44 pct. blev overført til KEID⁵.

Serviceaftaler

For at kunne udarbejde en fordeling mellem de enkelte forvaltninger og KEID, er det nødvendigt at udregne en totalsum for omkostninger til serviceaftaler på tværs af forvaltningerne og KEID. For at tilvejebringe en sådan totalsum er der trukket på data om eksisterende serviceaftaler for tekniske installationer i KEID, idet det ikke har været muligt at indsamle tilstrækkeligt data om forvaltningernes serviceaftaler. Med udgangspunkt i KEID's serviceaftaler er der ekstrapoleret til en totalsum med udgangspunkt i antagelsen om, at KEID overtog 44 pct. af forvaltningernes vedligeholdelsesmidler jf. antagelsen fra afhjælpende vedligehold ovenfor⁴.

Det vurderes, at en del af de tekniske installationer, der overgår til KEID fra forvaltningerne er uden serviceforpligtigelse. I dialog med forvaltningerne og med udgangspunkt i konkrete indmeldinger, er udgiftsniveauet for forvaltningernes serviceaftaler reduceret med 33 pct.

Det forventes, at der ved at samle serviceaftalerne ét sted vil kunne opnås en effektivisering på 10 pct. Denne effektivisering er baseret på en forudsætning om effektiv drift af en udvidet opgaveportefølje i KEID. Udgiftsniveauet for forvaltningernes serviceaftaler er på baggrund heraf reduceret med yderligere 10 %.

Planlagt vedligehold

Som angivet ovenfor er det udelukkende afhjælpende vedligehold og serviceaftaler, der er dækket af denne beregning. Molio leverer tilsvarende nøgletal for planlagt vedligehold. Det vurderes dog, at da der i udgangspunktet ikke har været afsat midler til planlagt vedligeholdelse i forvaltningerne, så giver det ikke mening at regne på disse tal i konteksten af en økonomideling.

⁵ Ved etableringen af Københavns Ejendomme i 2005/6 blev 44 % af forvaltningernes vedligeholdelsesmidler overført til KEID, mens 56 % af forvaltningernes vedligeholdelsesmidler blev i forvaltningerne.