



10-02-2009

### **Høringsnotat/høringsvarende fra fagforvaltningerne**

Sagsnr.  
2009-10910

Den 12. december 2008 udsendte Københavns Ejendomme en vedligeholdelsesplan, der prioriterer grundbudgettet til vedligeholdelse i 2009 i administrativ høring hos alle kommunens fagforvaltninger.

Dokumentnr.  
2009-77333

Høringsfristen blev sat til den 21. januar 2009. I dette notat kommenterer Københavns Ejendomme fagforvaltningernes høringssvar.

Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen, i forbindelse med vedtagelse af budget 2009, har afsat 209,3 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme.

På baggrund af fagforvaltningernes høringssvar har Københavns Ejendomme udarbejdet en indstilling om vedligeholdelsesplanen. Indstillingen, som dette notat er bilag til, vil blive fremlagt for Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget med henblik på en endelig godkendelse fra Borgerrepræsentationen den 2. april 2009.

Københavns Ejendomme har modtaget høringssvar fra alle udvalg:

- Økonomiforvaltningen
- Kultur- og Fritidsforvaltningen
- Børne- og Ungdomsforvaltningen
- Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

- Socialforvaltningen
- Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
- Teknik- og Miljøforvaltningen

## **1. Generelle bemærkninger til fagforvaltningernes høringssvar**

Københavns Ejendomme har noteret sig forvaltningernes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker og behov forvaltningerne fremhæver på de enkelte anvendelsesområder.

Ønskerne har dog ikke givet anledning til justeringer i vedligeholdelsesplanen.

Københavns Ejendomme har også noteret sig, at flere forvaltninger tilkendegiver, at der er en for lille tildeling af budgetmidler til vedligeholdelsesopgaver inden for deres ressortområde, og at der bruges for mange midler på akut vedligeholdelse og for få til den planlagte og løbende vedligeholdelse.

Københavns Ejendomme anerkender, at der er mange presserende ønsker og behov indenfor alle kommunens ressortområder, som ikke tilgodeses med vedligeholdelsesplan for prioritering af grundbudgettet.

Vedligeholdelseefterslæbet er opgjort til ca. 3 mia. kr., hvilket betyder at:

- Grundbudgettet alene ikke kan nedbringe vedligeholdelseefterslæbet
- Vedligeholdelseefterslæbet kan nedbringes, såfremt genopretningsplanerne på skoler og idrætsanlæg gennemføres helt.

Hvis bevillingerne til genopretningsplanerne gives i samme takt som nu, vil efterslæbet være afviklet i 2021, hvilket betyder, at bygningerne i en årrække fortsat vil opleves som dårligt vedligeholdt. Når bygningsmassen er i tilstanden ”normalt vedligeholdt” vil grundbudgettet på de ca. 210 mio. kr. være det budgetniveau, der kan sikre, at der ikke opstår et nyt vedligeholdelseefterslæb.

I 2009 anvendes op i mod tre fjerdedele af grundbudgettet til planlagt vedligeholdelse (hovedsagelig vedligeholdelses- og serviceopgaver), mens lidt under en fjerdedel anvendes til akut vedligeholdelse (hovedsagelig akut vedligeholdelse og myndighedspåbud). Den forebyggende vedligeholdelse (bygningssyn og klargøring af tomme lejemål med henblik på udlejning) fylder under en tiendedel af grundbudgettet – se indstillingens bilag 3, side 3, for en nøjere specifikation af grundbudgettet.

### **1. 1. De selvejende institutioner**

I høringssvarene fra Børne- og Ungdomsforvaltningen og Social- og

Omsorgsforvaltningen/udvalget bemærkes det, at de selvejende institutioner ikke er prioriteret særligt højt i grundbudgettet til vedligeholdelse 2009.

Københavns Ejendomme må bemærke, at opgaverne på de selvejende institutioner er indgået på lige fod med alle øvrige ejendomme i prioriteringen af budgetmidlerne til grundbudget 2009.

## **1.2. Prioriteringsprincipper**

I høringssvarene fra Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen/udvalget bemærkes det, at bygningens funktion i højere grad skal medtages som et parameter i Københavns Ejendomes prioritering af vedligeholdelsesmidlerne, og at der bør sættes fokus på de ejendomme, hvor der bor mennesker i.

Københavns Ejendomme har i de to sidste år prioriteret på baggrund af en række byggetekniske vurderinger (de ”værste”/mest presserende opgaver først) sammenholdt med aktuelle politiske prioriteringer og planer og brugerhensyn. Københavns Ejendomme har forståelse for, at bygningens funktion kan være et fornuftigt parameter, men kan ikke uden politisk godkendelse prioritere den ene brugergruppe frem for den anden.

## **2. Bemærkninger til Økonomiforvaltningens høringssvar**

Økonomiforvaltningen gør opmærksom på, at forvaltningen selv har fundet midler til reovering af porten til H.C. Andersens Boulevard 25 samt maling af både hovedtrappen og bagtrappen. Københavns Ejendomme tager disse oplysninger til efterretning.

De af Økonomiforvaltningen prioriterede arbejder er ikke medtaget i grundbudgettet 2009, da de ikke er vurderet som ”værst først”.

### Rådhuset

Økonomiforvaltningen gør Københavns Ejendomme opmærksomme på problemer med indeklimaet i baghuset på Rådhuset. Forvaltningen forventer, at den sidste side mod H.C. Andersens Boulevard får en vinduesrenovering i 2009. I forbindelse med vinduesrenoveringen ønsker Økonomiforvaltningen, at Københavns Ejendomme også ser på tagetagens vinduer og de problemer, der er forbundet hermed (varme, kulde m.m.).

Københavns Ejendomme tager bemærkningerne til efterretning, men kan oplyse, at opgaven er udskudt til 2010 med henblik på at gøre det muligt for Københavns Ejendomme at prioritere de mange vedligeholdelsesopgaver på kommunens ejendomme med et mere presserende og akut vedligeholdelsesbehov.

Økonomiudvalget bemærker, at Rådhusets ventilationskanaler bør gennemgås og renses, og foreslår, at Københavns Ejendomme undersøger mulighederne for at afsætte midler til dette.

Københavns Ejendomme vil afdække problemets omfang med henblik på at afklare en metode til rengøring af kanalerne.

#### Københavns Brandvæsen

Københavns Brandvæsen ønsker, at den vinduesrenovering på Dæmningens Brandstation på Hanstedvej, som mod forventning ikke blev gennemført i 2008, bliver gennemført i 2009. Københavns Ejendomme kan oplyse, at det pga. mange mere presserende vedligeholdelsesopgaver har været nødvendigt at skubbe projektet. I grundbudgettet for 2009 vil Københavns Ejendomme alene bruge midler til projektering af opgaven med henblik på en planlagt udskiftning af vinduer på brandstationen i 2010.

I høringssvaret bemærker Økonomiforvaltningen, at der er behov for renovering af vinduer på Frederikssundsvej 83C, hvilket Københavns Ejendomme tager til efterretning. Behovet vil indgå i prioriteringen af grundbudgettet til vedligeholdelse for 2010.

Herudover nævner forvaltningen fire øvrige projekter, som den ønsker dækket af grundbudgettet for 2009: Oprydning af forurenede jord til Tomgårdens Brandstation, oprydning af forurenede jord på Christianshavns brandstation, etablering af olieudskillere og sandfang i remiserne på tre brandstationer samt etablering af lovpligtige vaskepladser på fem brandstationer.

Til alle fire projekter kan Københavns Ejendomme oplyse, at der er tale om særinstallationer og problemer forbundet med driften af særinstallationer, og som det påhviler Økonomiforvaltningen selv at bekoste.

Endelig ønsker Økonomiforvaltningen, at en investering i udvidelse af autoværkstedet på Enghavevej 84 indgår i genopretningsplanen.

Københavns Ejendomme må oplyse om, at der er tale om en anlægsopgave, som kan bestilles hos Københavns Ejendomme, hvis Økonomiforvaltningen stiller med de fornødne budgetmidler.

### **3. Bemærkninger til Kultur- og Fritidsforvaltningens høringssvar**

Kultur- og Fritidsforvaltningen har ingen bemærkninger.

### **4. Bemærkninger til Børne- og Ungdomsforvaltningens høringssvar**

Børne- og Ungdomsforvaltningen giver udtryk for, at de ikke har været i dialog om prioriteringen. Københavns Ejendomme er af den opfattelse at der netop har været dialog, idet Københavns Ejendomme opsamler ønsker fra forvaltningen via kundekoordinatoren over hele året, ligesom kundekoordinatoren hen over året fremlægger præmisserne for

prioriteringen og de politiske beslutninger, som får indflydelse på prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne. Selve den administrative høring er blot en del af denne løbende dialogproces.

Endvidere giver Børne- og Ungdomsforvaltningen udtryk for, at deres ønske om en mere gennemskuelig prioritering af vedligeholdelsesmidlerne ikke er imødekommet. De henviser i den forbindelse til, at det fortsat ikke er muligt at sammenholde forvaltningens samlede vedligeholdelsesbehov med forvaltningens andel af de prioriterede projekter.

Københavns Ejendomes prioriteringsgrundlag er lagt åbent frem i vedligeholdelsesplanen og adskiller sig ikke fra de foregående år. Københavns Ejendomme anskuer Københavns Kommunes ejendomme som en helhed, når der skal planlægges og prioriteres vedligeholdelsesopgaver. Dette er i fuld overensstemmelse med forretningsgrundlaget for Københavns Ejendomme.

Af samme grund er der ikke opgjort nøgletal på forvaltningsniveau, som kan vise, om hver forvaltning er prioriteres med en andel som er i overensstemmelse med deres andel af det samlede vedligeholdelsesbehov. Helhedssynet på Københavns Kommunes ejendomme betyder endvidere, at der ikke udarbejdes ”individuelle” planer, der omfatter alle de ejendomme, som den pågældende forvaltning er lejer i.

Børne- og Ungdomsforvaltningen protesterer mod flytningen af 20,805 mio. kr. fra 2009 til 2010 fra Genopretningsplanen for Folkeskoler. Der kan dog kun anvendes ca. 20,8 mio. kr. i 2009, jf. de vedtagne periodiseringer. Københavns Ejendomme har efterfølgende været i dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningens bestillerenhed og protesten er frafaldet.

Vedr. etablering af ny pavillon på Rødbyvej 6, har Københavns Ejendomme efterfølgende været i dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningens bestillerenhed og protesten er frafaldet.

#### Oversigt over køkkener og toiletter/skifterum

Børne- og Ungdomsforvaltningen efterlyser en oversigt over tilstanden på køkkener og toiletter/skifterum på forvaltningens institutioner med henblik på, at vedligeholdelsesbehovene her kan indgå i prioriteringen. Københavns Ejendomme kan oplyse, at registreringen afsluttes i løbet af foråret 2009, og herefter vil listen indgå i prioriteringen af kommende års grundbudgetter.

Københavns Ejendomes øvrige bemærkninger til Børne- og Ungdomsforvaltningens/udvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet

”Generelle bemærkninger til fagforvaltningernes høringssvar”.

## **5. Bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsforvaltningens/udvalgets høringssvar**

### Moderniseringsplan

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen/udvalgets bemærker, at der resterer ca. 1400 utidssvarende boliger med betydeligt vedligeholdelsesbehov, som bør prioriteres i den fremadrettede vedligeholdelsesindsats. Endvidere bemærker udvalget, at det også bør indgå i vedligeholdelsesprioriteringen, at der vil opstå akutte vedligeholdelsesbehov på plejehjem/centre, som inddrages i moderniseringsplanen.

Københavns Ejendomme tager disse oplysninger til efterretning.

### Flerårige vedligeholdelsesplaner

Københavns Ejendomme tager til efterretning, at Sundheds- og Omsorgsforvaltningen/udvalget går ind for flerårige vedligeholdelsesplaner, og noterer sig, at sådanne planer skal koordineres med moderniseringsplaner.

### Puljen til indretning af tomme lejemål mhp. udlejning

Københavns Ejendomme noterer sig Sundheds- og Omsorgsforvaltningens/udvalgets ønske om at lade Fensmarksgade 65 indgå i puljen til indretning af tomme lejemål med henblik på udlejning. Midlerne i puljen er ikke prioriteret endnu, men vil ske løbende i 2009.

Københavns Ejendommens øvrige bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsforvaltningens/udvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagforvaltningernes høringssvar”.

## **6. Bemærkninger til Socialforvaltningens høringssvar**

### Prioriteringsmaterialet

Socialforvaltningen oplever det fremsendte prioriteringsmateriale som ugenomsigtigt bl.a. fordi nogle puljer ikke er udspecificeret i konkrete projekter.

Københavns Ejendomme medgiver, at en række puljer med fordel kunne være udspecificeret, hvilket de fremover vil blive i den udstrækning, det er muligt. I bilag 4 til indstillingen fremgår oplysninger om projekter, der er forsat fra 2008 til 2009. Omvendt er nogle puljer netop karakteriserede ved, at Københavns Ejendomme endnu ikke kender de konkrete projekter i puljen. Det er f.eks. tilfældet med kloakpuljen, fordi den er møntet på alle de akutte vedligeholdelsesproblemer, som Københavns Ejendomme erfaringsmæssigt ved opstår i kloaksystemerne ved kommunens ejendomme.

### Statusopgørelser på grundbudgetterne for 2006-2008

Socialforvaltningen oplyser, at den har brug for at blive orienteret om stadiet for de projekter, som er omfattet af de tidligere års vedligeholdelsesplaner, ligesom forvaltningen ønsker en oversigt, der viser tidspunkter for forventet igangsætning af projekter omfattet af vedligeholdelsesplanen for 2009.

Den førstnævnte oversigt vil blive udarbejdet i forbindelse med en 5-års vedligeholdelsesprognose, som vil blive sendt i høring i alle fagforvaltninger senere på året – se evt. mere herom i notatet i bilag 3. Plan for igangsætning af planlagte vedligeholdelsesopgaver 2009 er under udarbejdelse og vil blive kommunikeret til de respektive bestillerenheder via Københavns Ejendommers kundekoordinatører.

### Driftspartnerskaber

I forhold til driftspartnerskaber efterlyser Socialforvaltningen, at det sikres, at udbygningen af ordningen med driftspartnerskaber ikke udhuler vedligeholdelsen af institutioner og bosteder udenfor byen.

Københavns Ejendomme kan oplyse, at der med udgangspunktet i grundbudgettet er sket en forholdsmæssig fordeling af budgettet til driftspartnerskaberne ud fra en opgørelse af antallet af kvadratmeter.

### Nærumgård

Socialforvaltningen udtrykker tilfredshed med, at der er afsat 2,5 mio. kr. til bl.a. tagarbejder på Nærumgård, og påpeger nødvendigheden af koordinering med den verserende byggesag, hvilket Københavns Ejendomme tager til efterretning.

### Glostrup Observationshjem

Socialforvaltningen oplyser, at observationshjemmet på egen hånd og på forventet efterbevilling fra Københavns Ejendomme har udskiftet deres oliefyr. Forvaltningen anmoder om, at de afholdte udgifter på 210.000 kr. refunderes.

Københavns Ejendomme må fortsat afvise at refundere denne udgift og henviser i den forbindelse til det afslag, som allerede er givet i Københavns Ejendommers brev af 7. august 2008 til Glostrup Observationshjem Socialforvaltningen. Essensen af brevet kan læses nedenfor:

*”Københavns Ejendomme er af den opfattelse, at sagen indeholder principielle elementer, da det er af grundlæggende betydning for Københavns Ejendomme, at vi giver klart tilsagn inden vores budgetmidler anvendes. Det er ikke holdbart, at institutioner eller forvaltninger anvender Københavns Ejendommers budgetmidler uden forudgående tilsagn. Jeg har undersøgt sagen i vores drifts- og vedligeholdelsesafdelinger og her er ikke givet tilsagn til Glostrup Observationshjem om, at I kunne iværksætte udskiftningen til gasfyr.”*

### Hans Nansens Gård

Socialforvaltningen stiller spørgsmålstegn ved, at Københavns Ejendomme har anvendt grundbudgetmidler til at dække udgifter til fjernelse af asbestfund i forbindelse med byggesagen i Hans Nansens Gård. Københavns Ejendomme må understrege, at der er tale om vedligeholdelsesarbejde, og at byggesagen har lagt pengene ud for en akut vedligeholdelsesopgave.

Københavns Ejendomes øvrige bemærkninger til Socialforvaltningens er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagforvaltningernes høringssvar”.

### **7. Bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens høringssvar**

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget bifalder, at der udføres vedligeholdelsesopgaver på Baldersgade 24 og Musvågevej 15, hvilket Københavns Ejendomme tager til efterretning.

Herudover efterspørger forvaltningen 5-årige vedligeholdelsesplaner, hvilket kommenteres under ”Generelle bemærkninger til fagforvaltningernes høringssvar”.

### **8. Bemærkninger til Miljø- og Teknikforvaltningens høringssvar**

Miljø- og Teknikforvaltningen bifalder, at Københavns Ejendomme har afsat midler til flere projekter, der har med forvaltningens ejendomme at gøre. Københavns Ejendomme tager bemærkningerne til efterretning, men må bemærke, at Njalsgade 15-17 er udskudt til grundbudget 2010, hvilket dog ikke påvirker byggesagens fremdrift.

I forhold til Islands Brygge beklager Teknik- og Miljøforvaltningen dog, at midler til udskiftning af faldstammer, vandinstallationer og afspærringsventiler er røget ud af grundbudget 2009.

Københavns Ejendomme har forståelse herfor, men opgaverne har desværre måtte vige for andre opgaver med udgangspunkt i ”værst først”. Opgaverne vil indgå i prioriteringen af grundbudget 2010.

### **9. Fejlnotering**

Sundheds- og Omsorgsudvalget har med rette konstateret, at det i prioriteringsgrundlaget fremgår, at der er anvendt 10,35 mio. kr. i udvalgets ressortområde, men at oversigten kun viser projekter for 8,5 mio. kr. på ejendomme, hvor Sundheds- og Omsorgsforvaltningen er lejer. Københavns Ejendomme har rettet fejlene i den endelige indstilling til Borgerrepræsentationen om godkendelse af prioriteringsplanen for grundbudgettet til vedligeholdelse 2009.