



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme

NOTAT

Bilag 5, Status på vedligeholdelse i Københavns Kommune

Nærværende notat giver en samlet status på vedligeholdelsessituationen i Københavns Kommune.

Der blev første gang udarbejdet en status på vedligeholdelsessituationen i april 2009 i forbindelse med indstillingen om grundbudget til vedligehold i 2009. Nærværende status er justeret i forhold til konsekvenserne af Budgetforlig 2010.

Vedligeholdelseefterslæbet

Vedligeholdelseefterslæb defineres som den mængde vedligehold, der skal udføres ud over det, som et "normalt" vedligeholdelsesbudget vil kunne klare.

Vedligeholdelsesbehovet i Københavns Ejendommers portefølje er ultimo 2009 opgjort til ca. 2,4 mia. kr.

Et normalt vedligeholdelsesbudget til en portefølje af denne størrelse vil ligge på ca. 200 mio. kr. årligt (beregnet ud fra gennemsnitlige nøgletal). Det opgjorte behov er dermed 12 gange større end et normalt behov, hvilket er udtryk for et betydeligt efterslæb, som kun vil kunne afvikles ved en ekstra indsats.

22-10-2009

Sagsnr.
2009-113844

Dokumentnr.
2009-631451

Sagsbehandler
Anders Asbjørn Jensen

Vedligehold

1602 København V

Telefon
2673 4305

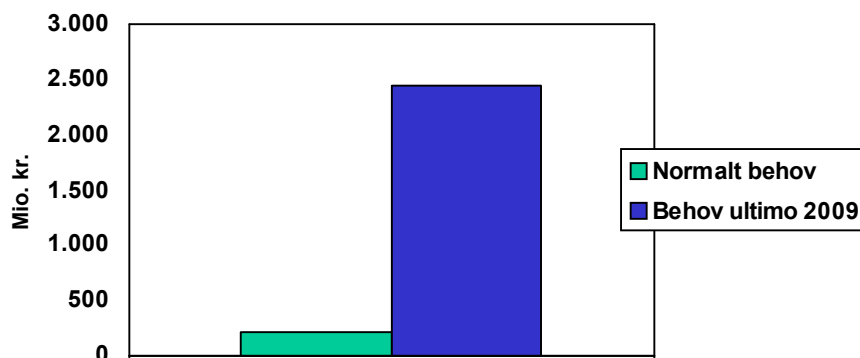
Mobil
2673 4305

E-mail
anjens@kff.kk.dk

EAN nummer
5798009781628

www.kk.dk

Aktuelt behov

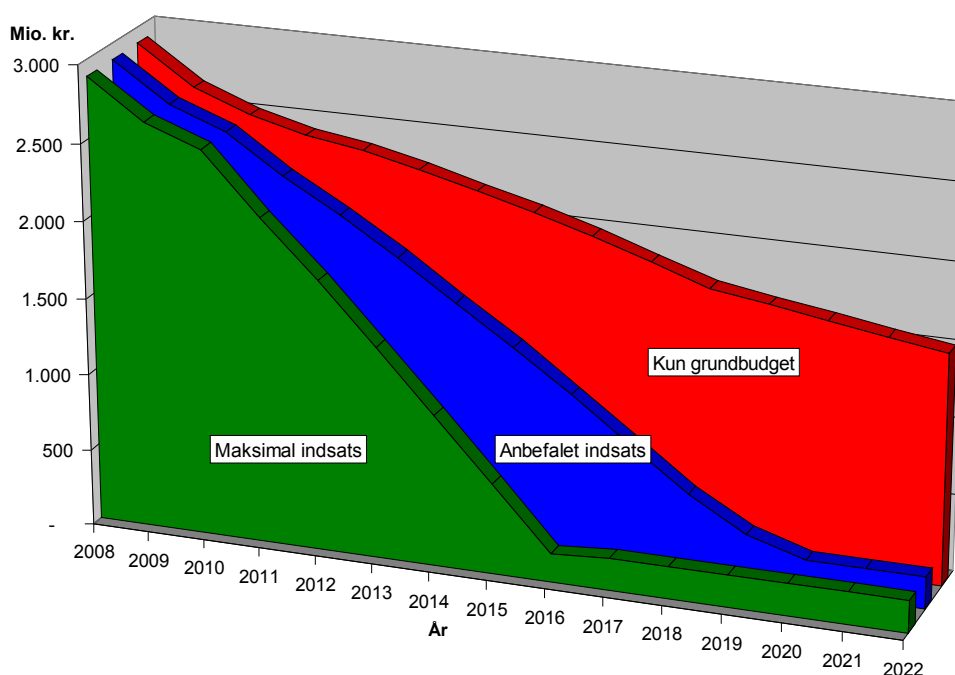


Vedligeholdelsesbehovet ovenfor er defineret som den del af vedligeholdelsen, der er Københavns Ejendommers ansvar (udvendigt vedligehold og basisinstallationer) samt den del, der er indeholdt i genopretningsplanerne for skoler og idræt. Forvaltningernes ansvar (indvendigt vedligehold) er ikke opgjort.

De nuværende bevillinger til genopretning på skole- og idrætsområdet nedbringer behovet til ca. 2,4 mia. kr.

Vedligeholdelsesstrategier

Der kan anvendes forskellige strategier til afvikling af vedligehold. Det ene yderpunkt er ikke at tilføres ekstra midler og kun anvende grundbudgettet. Det andet yderpunkt er en maksimal tilførsel af ekstra midler, svarende til hvad der er teknisk og kapacitetsmæssigt muligt at gennemføre. Efterslæbets afvikling jf. strategierne er illustreret i nedenstående graf:



Strategi	Resultat
<u>Kun grundbudget</u> <ul style="list-style-type: none"> Grundbudget 	Porteføljen vil ikke blive genoprettet og den vil i bedste fald ikke forfalde yderligere, med der er risiko for, at der vil opstå følgeskader, der medfører yderligere stigninger i vedligeholdelsesbehovet. Bygningerne vil opleves af brugerne som dårligt vedligeholdt med øgede driftsproblemer til følge.
<u>Anbefalet indsats</u> <ul style="list-style-type: none"> Grundbudget Skoler og idrætsanlæg genoprettes færdigt med en takt som i genopretningsplanerne på skole- og idrætsområdet i 2007-2009 	Porteføljen vil være genoprettet i 2020. Porteføljen vil generelt opleves vel vedligeholdt om 5-7 år.

Maksimal indsats

- Grundbudget
- Skoler og idrætsanlæg genoprettes færdigt med en takt som i genopretningsplanerne på skole- og idrætsområdet i 2007-2009
- En genopretningsplan på Socialforvaltningens område igangsættes

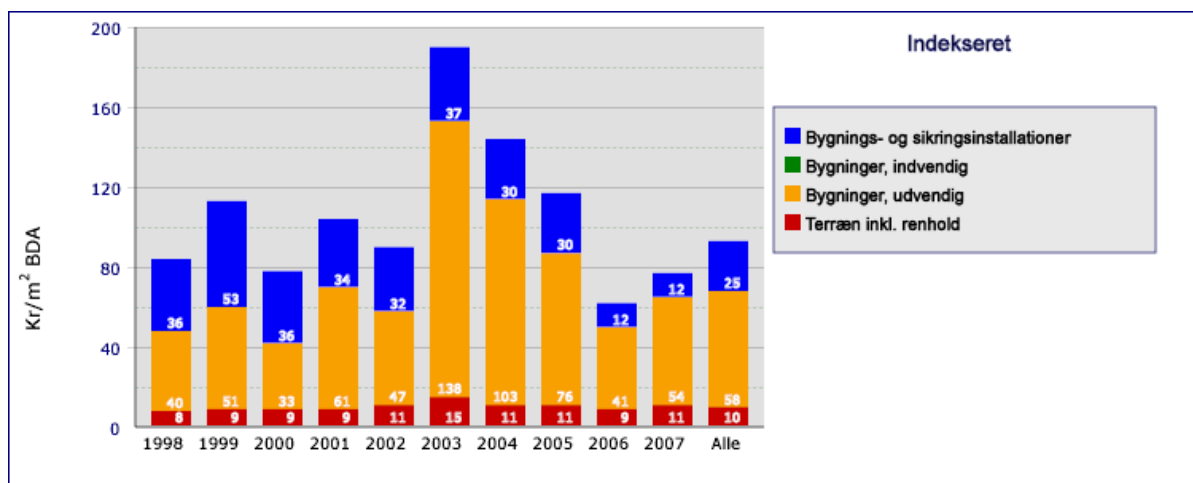
Porteføljen vil være genoprettet i 2016.
Porteføljen vil opleves velvedligeholdt om 3-4 år.

Strategierne fordrer følgende bevillinger:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Genopretning folkeskole	200	200	200	200	200	200			
Genopretning idræt	50	100							
Genopretning SOF	170	170	170	170					
Grundbudget	210	210	210	210	210	210	210	210	210

Normalt grundbudget

Et normalt grundbudget er beregnet på baggrund af DFM (Dansk Facilities Management) benchmarkings 10 års-statistik for vedligehold. Nedenstående graf viser udlejningsejendommers vedligeholdelsesudgifter over 10 år:



Grafen viser, at der er store udsving fra år til år. Disse kan forklares med, at specielt udvendig vedligehold kan variere meget. Tages gennemsnittet for alle år, fås et forbrug på 89 kr./m², som svarer til et normalt forbrug.

Københavns Ejendommers portefølje er på ca. 2,5 mio. m². Når der tages udgangspunkt i ovenstående normale forbrug på 89 kr/m², fås et

normalt vedligeholdelsesbudget på ca. 220 mio. kr. eller tæt på det nuværende grundbudget i 2010 på kr. 211 mio. Spredningen og karakteren af Københavns Ejendommers ejendomsportefølje betyder imidlertid, at der kan købes relativt effektivt ind, hvorfor ambitionen er at ligge under gennemsnittet for et normalt forbrug.

Usikkerhed i opgørelsen af behov

Behovet opgøres på baggrund af bygningssyn og budgettering af de enkelte arbejder med udgangspunkt i en simpel ”reetablering” af den oprindelige bygningsdel.

Der er relativt stor økonomisk usikkerhed på de enkelte opgaver, som kan bevæge sig i både op- og nedadgående retning, men samlet set vurderes opgørelsen retvisende.

Usikkerhed i opgørelsen drejer sig primært om 3 forhold:

- Stadig bygningssyn af ældre dato (dog meget få)
Med udgangen af november 2009 vil der være foretaget bygningssyn på alle kommunalt ejede ejendomme, i alt 765 ejendomme.
- Vurdering og budgettering
Det er på et overordnet niveau, at de enkelt arbejder vurderes og budgetteres.
- Konjunkturudsving
Byggearbejder er meget følsomme for konjunkturer. P.t. skønnes det, at byggepriserne falder med 10 % i forhold til 2008-niveau. Højkonjunktureren i 2007-2008 gav det modsatte resultat.

Den tilstandsvurdering, som Københavns Ejendomme har udført på Socialforvaltningens område, omfatter både Københavns Ejendommers og Socialforvaltningens vedligeholdelsesansvar. Det samlede behov til genopretning på Socialforvaltningens område er opgjort til 985 mio. kr. og fordeler sig ansvarsmæssigt således:

Københavns Ejendomme: 684 mio. kr. (69 %)
Socialforvaltningen: 301 mio. kr. (31 %)

Tilsvarende tilstandsvurdering for skoleområdet i forbindelse med opgørelsen af restbehovet for genopretning er opgjort til 1,42 mia. kr. og fordeler sig ansvarsmæssigt:

Københavns Ejendomme: 780 mio. kr. (55 %)
Børne- og Ungdomsforvaltningen: 640 mio. kr. (45 %)

I forhold til tidligere opgørelser af restbehovet, er det steget med 200 mio. kr. Stigningen er relateret til indvendig vedligehold, eksempelvis

basislokaler, gang- og trappearealer og bade- og omklædningsfaciliteter.

Det anbefales at koordinere de to ansvarsområder, da der er synergi mellem udvendig og indvendig vedligehold på følgende områder:

- For borgerne er der ingen forskel
- Færre byggegener for brugerne
- Samme planlægningskompetencer
- Stordriftsfordele

Andre forhold, der påvirker behovet

Vedligeholdelsesaktiviteterne kan medføre muligheder og krav, som ikke er medtaget i behovet:

- Energi
I forbindelse med renoveringer vil nye bygningsdele blive opgraderet til bygningsreglementets standard. Hvis kommunen skal leve op til de ambitiøse mål for reduktion af CO-udslip, er det dog nødvendigt at foretage yderligere tiltag. Disse ekstra tiltag er ikke medtaget i behovsopgørelsen.
- Tilgængelighed
Tilgængelighed er ikke medtaget i behovsopgørelsen, men hvis en renovering overstiger 9 % af ejendomsværdien, stilles der krav om etablering af niveaufri adgang mv.
- Moderniseringer og nye lovkrav
I visse tilfælde er en ejendom umoderne og lever ikke op til tidens standard for ejendommens funktion. I visse tilfælde kan en renovering være med til at løse nogle moderniseringsbehov, men det kræver ofte en ekstra bevilling, som ikke er medtaget i behovet. Det samme gælder når der indføres nye lovkrav, f.eks. krav om HPFI relæer.