

ØKXX: Indvendig vedligeholdelse: Investeringsønske til videre arbejde med initiativer fra budget 2019

Baggrund

Kommunens bygninger skaber rammerne for den velfærd, som bliver leveret af forvaltningerne til borgere. Ejendommene skal være i god stand, både udvendigt og indvendigt, for at kunne skabe gode rammer for byens borgere og kommunens medarbejdere.

Derfor skal midler til vedligeholdelse anvendes effektivt og på grundlag af faglig prioritering og planlægning, så der ikke fortsat opbygges et vedligeholdelsefterslæb. Samtidig skal det være lettere for kommunens mange decentrale enheder at håndtere vedligeholdelsesopgaver, så der skabes mere tid og rum til varetagelse af kerneopgaverne over for borgerne.

Ifølge hensigtserklæringen om indvendigt vedligeholdelse fra Budget 2019 skal dette opnås gennem en række nye initiativer:

1. Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling
2. Tilbud om abonnement til decentrale enheder
3. Måltrettet anvendelse af midler

Det videre arbejde med initiativerne sker i tæt samarbejde mellem Københavns Ejendomme og Indkøb og forvaltningerne. Det skal bemærkes, at Sundhed- og Omsorgsforvaltningens plejehjem holdes ude af implementeringen af initiativerne, fordi plejehjemmene, ifølge Moderniseringsplanen, overgår til almene boligselskaber inden 2025.

Indhold

I budget 2019 fremgår det, at der skal udarbejdes en analyse af det indvendige vedligeholdelsefterslæb for at afdække investeringsbehovet frem mod overførselssagen 2018-2019. Gennemgang af eksisterende data anslår det samlede indvendige vedligeholdelsesbehov til at ligge mellem 725-795 mio. kr. årligt. Det er ikke muligt at fremlægge en præcis opgørelse af vedligeholdelsefterslæbet pga. mangelfuldt datagrundlag, herunder manglende viden om både antal tekniske installationer og vedligeholdelsesstand for disse. I udgiftsanalysen af FM-området i Københavns Kommune, der er gennemført i foråret 2018 af KEID i samarbejde med forvaltningerne, er det det anslået forbrug på området, ca. 260 mio. kr. årligt. Der er således en betydelig difference mellem vedligeholdelsesbehovet og det faktiske forbrug på indvendigt vedligeholdelse i kommunen. Analysens resultater er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Indledende dialog med brugerne i udvalgte forvaltninger indikerer samtidig, at bygningernes stand ikke lever op til den forventede eller ønskede kvalitet. På baggrund heraf konkluderes det, at der eksisterer et betydeligt efterslæb for indvendigt vedligeholdelse.

En præcis og realistisk opgørelse af det indvendige vedligeholdelsefterslæb og -behov kræver et bedre datagrundlag end det eksisterende, og kan kun tilvejebringes gennem ejendomsfaglige bygningsyn.

På grund af anlægsloftet er det i dag ikke i fuldt omfang muligt at anvende allerede tildelte midler på området. Derfor sker der eksempelvis accelererende forfald på de tekniske installationer inden for KEID's ansvarsområde.

På den baggrund er det endnu vigtigere, at de eksisterende servicemidler på området prioriteres rigtigt og anvendes effektivt, så opbygning af yderligere vedligeholdelseefterslæb begrænses mest muligt.

Det anbefales derfor, at der i det videre arbejde sættes målrettet ind på de områder, hvor der kan sikres mest muligt vedligehold for pengene, overholdelse af lovmæssige sikkerheds- og funktionalitetskrav samt en lettelse af opgaveløsningen for brugerne, jf. principper for indvendigt vedligehold, tiltrådt af ØU den 12. juni 2018:

1. Opfyldelse af lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav i bygningerne
2. Effektiv indvendigt vedligehold gennem bedre styring og planlægning
3. Tydelig ansvarsfordeling gennem skelnen mellem bygningsfagligt, visuelt og funktionelt indvendigt vedligehold
4. Der anvendes tilstrækkelige midler til indvendigt vedligehold
5. Relevant faglighed blandt de medarbejdere, der rekvirerer og/eller udfører bygningsfagligt indvendigt vedligehold.

Såfremt det er muligt at finde enten service- eller anlægsmåltal, kan ekstraordinære indtægter fra salg af ejendomme og rettigheder i kommunen og uforbrugte midler fra puljen til udskiftning af MgO-plader disponeres til indvendigt vedligeholdelse og prioriteres til udvalgte ydelsesområder som eksempelvis sikkerheds- og funktionalitetskrav og køkkener.

De kommende år løftes eventuelle budgetønsker til generel prioritering af indvendigt vedligehold og indhentning af efterslæb, i forbindelse med budgetaftaler og i overførselssagen.

Løsning

Der arbejdes videre med nedenstående tre initiativer til sikring af en effektiv og brugervenlig vedligeholdelsesindsats.

1. Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling

En ændring af de eksisterende snitflader med en ny ansvarsfordeling, hvor dele af det byggefaglige og tekniske vedligehold overdrages til KEID. Overdragelsen vil sikre, at området håndteres og prioriteres på baggrund af byggefaglige hensyn og vurderinger inden for det tilgængelige økonomiske råderum. Dette forventes samtidig at højne compliance på indkøbsområdet.

Det er vigtigt, at denne type vedligehold håndteres af medarbejdere med en relevant faglighed, så lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav i bygningerne overholdes. Brugere og borgere skal kunne færdes trygt i kommunens bygninger, og der må fx ikke være ulovlige installationer, ligesom flugtveje, brandsikkerhed mv. skal være i orden.

Det skal samtidig være tydeligt for brugerne af kommunens bygninger, hvem der prioriterer midler og udfører vedligeholdelsesopgaverne, så det tager mindst mulig tid fra arbejdet med at levere velfærd.

2. Tilbud om abonnement til decentrale enheder

En abonnementsløsning for de indvendige vedligeholdelsesopgaver skal gøre det lettere for brugerne at fokusere på deres kerneopgaver og vil betyde en stærkere faglig prioritering og håndtering af indvendigt vedligehold.

Et abonnement kan fx indebære, at en kommunal udbyder (den respektive forvaltnings ejendomsenhed eller KEID) efter aftale med den decentrale enhed varetager planlægning og udførelsen af dennes vedligeholdelsesopgaver.

Det foreslås, at der afsættes midler til udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner for de decentrale enheder, som tilslutter sig abonnementsmodellen først. Dette for at skabe et øget incitament til tilslutning, så der opnås erfaringer med abonnementsmodellen.

3. Måltrettet anvendelse af midler

Der udarbejdes en model for årlig opgørelse af forbrug på indvendigt vedligeholdelse, hvilket skal understøtte, at tildelte midler til indvendigt vedligeholdelse anvendes på området. Dette kan for eksempel indebære, at forvaltningerne i fremtiden skal udarbejde en årlig opgørelse af forbruget på indvendigt vedligeholdelse.

Forventet effekt og opfølgning

Budgetønsket indebærer følgende aktiviteter:

Projektgennemførelse:

Midler til årsværk i KEID til gennemførelse af projektet i 2019 og 2020.

Registrering og prissætning af tekniske installationer samt bygningssyn af den samlede ejendomsporteføljen:

Både antal og vedligeholdelsesstand for forvaltningernes tekniske installationer er i vidt omfang ukendt. For, at KEID kan overtage området, er det som minimum nødvendigt med en registrering af installationerne. Dette for at a) sikre opfyldelse af lovmæssige sikkerheds- og funktionskrav, b) understøtte beregningen af økonomiske konsekvenser ved ny ansvarsfordeling samt c) kunne gennemføre et efterfølgende udbud af drift- og service af tekniske installationer. KEID har i dag udbudt drift og service af størstedelen af egne tekniske installationer til en ekstern leverandør. KEID ønsker at håndtere de fremtidige serviceaftaler og vedligeholdelsesopgaver på de overdragede tekniske installationer på tilsvarende vis. Størstedelen af opgaven er af sådan en teknisk karakter, at de ikke løses af en teknisk ejendomsleder på de decentrale enheder. I det omfang opgaven løses i dag, løses den primært af tilkøbt ekstern leverandør.

Bygningssyn på den samlede ejendomsportefølje muliggør en præcis opgørelse af vedligeholdelsesbehovet. Det foreslås derfor i scenarie 1 at afsætte midler til indvendigt bygningssyn af 100 pct. af porteføljen på alle omfattede ydelsesområder (indvendige overflader, tekniske installationer, faglokaler og køkkener). Syn af den samlede ejendomsportefølje forventes at tage op til tre år.

I scenarie 2 afsættes der udelukkende midler til registrering og prissætning af tekniske installationer, mens der ikke afsættes midler til bygningssyn. Registrering og prissætning kun af de tekniske installationer forventes at tage op til to år.

Systemunderstøttelse: Udvikling af KEID's eksisterende IT-systemer til håndtering af de nye opgaver som følge af nye snitflader mellem forvaltningerne og KEID, hvilket følger af en ændret ansvarsfordeling. Endvidere skal eksisterende IT-systemer udvikles til at kunne håndtere en abonnementsmodel.

Økonomi

Scenarie 1

Tabel 1 – Scenarie 1 Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr. – 2019 p/l)	ÅV*	Styrings- område	2019	2020	2021	I alt
1. Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling (udarbejdelse af nye snitflader, brugerinddragelse, kommunikation, beregning af økonomiske konsekvenser, planlægning samt implementering)	6,5	Service	2.744	1.715		4.459
2. Tilbud om abonnement til decentrale enheder (udarbejdelse af model, brugerinddragelse, kommunikation, økonomiopfølgning samt implementering)	1,5	Service	343	1.686		2.029
- Udarbejdelse og forberedelse af abonnementsmodel	1,5	Service	343	686		1.029
- Pulje til syn af de institutioner, der vælger at tilslutte sig abonnementsmodellen		Service	-	1.000		1.000
3. Målrettet anvendelse af midler (udarbejdelse af model, kommunikation, økonomiopfølgning samt implementering)	1,0	Service	343	343		686
Syn af alle ydelseskategorier		Service	4.200	10.600	6.100	20.900
Systemudvikling (Tilpasning af eksisterende systemer til håndtering af nye snitflader og abonnementsmodel)		Service	500	1.100		1.600
Udgifter i alt	9,0	Service	8.130	15.444	6.100	29.674

Scenarie 2

Tabel 2 – Scenarie 2 Oversigt over ønskets aktiviteter på alle styringsområder

Aktiviteter i forslaget (1.000 kr. – 2019 p/l)	ÅV*	Styrings- område	2019	2020	I alt
1. Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling (udarbejdelse af nye snitflader, brugerinddragelse, kommunikation, beregning af økonomiske konsekvenser, planlægning samt implementering)	6,5	Service	2.744	1.715	4.459
2. Tilbud om abonnement til decentrale enheder (udarbejdelse af model, brugerinddragelse, kommunikation, økonomiopfølgning samt implementering)	1,5	Service	343	1.686	2.029

- Udarbejdelse og forberedelse af abonnementsmodel	1,5	Service	343	686	1.029
- Pulje til syn af de institutioner, der vælger at tilslutte sig abonnementsmodellen		Service	-	1.000	1.000
3. Måltrettet anvendelse af midler (udarbejdelse af model, kommunikation, økonomiopfølgning samt implementering)	1,0	Service	343	343	686
Registrering og prissætning af tekniske installationer på forvaltningernes del af de nuværende snitflader		Service	3.850	3.150	7.000
Systemudvikling (Tilpasning af eksisterende systemer til håndtering af nye snitflader og abonnementsmodel)		Service	500	1.100	1.600
Udgifter i alt	9,0	Service	7.780	7.974	15.774

* Anvendt årsværkspris for AC'er (685.982).

Risikovurdering og proces

Med ændring af ansvarsfordelingen på indvendigt vedligeholdelse overdrages vedligeholdelsesopgaver fra forvaltningerne til KEID inden for forvaltningernes eksisterende økonomiske rammer (forbrug på området), mens indhentelse af vedligeholdelsesterslæbet for de opgaver, der overdrages til KEID, ikke håndteres ved denne løsning.

Udarbejdelsen af tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling, tilbud om abonnementsmodel til decentrale enheder og model for måltrettet anvendelse af midler er igangsat i samarbejde mellem alle forvaltninger. Økonomiudvalget forelægges et beslutningsoplæg inden sommeren 2019 med henblik på, at det kan indgå i forhandlingerne om budget 2020. Heri præsenteres de tre initiativer, de budgetmæssige konsekvenser samt implementeringsplan med henblik på, at initiativerne træder i kraft fra den 1. januar 2020.

Bevillingstekniske oplysninger

Tabel 3 - Scenarie 1

Service (1.000 kr. – 2019 p/l)	Udvalg	Bevilling	Indtægt/Udgift (I/U)	2019	2020	2021	2022	2023	I alt	*
Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling	ØU	KEID, service	U	2.744	1.715				4.459	
Tilbud om abonnement til decentrale enheder	ØU	KEID, service	U	343	1.686				2029	
Måltrettet anvendelse af midler	ØU	KEID, service	U	343	343				686	
Syn af alle bygningskategorier	ØU	KEID, service	U	4.200	10.600	6.100			20.900	
Systemudvikling	ØU	KEID, service	U	500	1.100				1600	

Serviceudgifter i alt				8.130	15.444	6100			29.674	
------------------------------	--	--	--	-------	--------	------	--	--	--------	--

Tabel 3 - Scenarie 2

Service (1.000 kr. – 2019 p/l)	Udvalg	Bevilling	Indtægt/Udgift (I/U)	2019	2020	2021	2022	2023	I alt	*
Tydelig og fagligt funderet ansvarsfordeling	ØU	KEID, service	U	2.744	1.715				4.459	
Tilbud om abonnement til decentrale enheder	ØU	KEID, service	U	343	1.686				2029	
Målrettet anvendelse af midler	ØU	KEID, service	U	343	343				686	
Registrering og prissætning af tekniske installationer på forvaltningernes del af de nuværende snitflader	ØU	KEID, service	U	3.850	3.150				7.000	
Systemudvikling	ØU	KEID, service	U	500	1.100				1600	
Serviceudgifter i alt				7.780	7.994				15.774	

Udfyldes ikke ved ønske om planlægningsbevillinger

Øvrige tekniske oplysninger

Bydel og adresse

Bydele

Bydækkende? (Hvis forslaget er bydækkende sættes kun kryds her) X							
Bispebjerg	Indre by	Vesterbro/kgs. Enghave	Valby	Amager Øst		Udenbys	
Nørrebro	Østerbro	Brønshøj/Husum	Vanløse	Amager Vest			
Adresse og matrikelnummer							

Høring

Har budgetnotatet været i høring?	Ja	Nej
Ejendomsfaglig høring i TEo/ByK/KEID		
IT-projekt (KIT)		