

26. Københavns Ejendommers porteføljestrategi (2010-18796)

Københavns Ejendommers porteføljestrategi forelægges for Kultur- og Fritidsudvalget til drøftelse.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter Københavns Ejendommers porteføljestrategi.

Problemstilling

Københavns Kommunes ejendomsportefølje er i takt med kommunens udvikling blevet udbygget ved henholdsvis nybyggeri, køb og leje af ejendomme. Københavns Ejendomme har som kommunens tværgående ejendomsenhed det samlede overblik over porteføljen, hvilket gør det muligt at anskue og udvikle porteføljen ud fra et kommunalt helhedsperspektiv på tværs af forvaltningerne. Ejendomsporteføljen udgør ca. 2,2 mio. m² ejede ejendomme og 0,6 mio. m² lejede ejendomme.

Københavns Ejendommers overordnede mission er at skabe de bedst mulige fysiske rammer for Københavns Kommunes aktiviteter på forretningsmæssige vilkår. Porteføljestrategien skal hjælpe til at sikre, at Københavns Ejendomme i praksis arbejder strategisk og systematisk med at pleje og udvikle porteføljen på et veloplyst, gennemsigtigt og prioriteret grundlag, så den overordnede mission at skabe de bedst mulige fysiske rammer understøttes.

Porteføljen bliver udfordret på flere måder:

- Demografi: Ændringer i befolkningstal og alderssammensætning giver ændrede kommunale behov
- Grøn vækst: Ejendommens energiforbrug bidrager væsentligt til Københavns Kommunes klimapåvirkning
- Ejendommens totaløkonomi: Udgør en væsentlig del af driftsomkostningerne ved de kommunale aktiviteter
- Værdipleje: Ejendommene i porteføljen er præget af et stort vedligeholdelseefterslæb og har derfor tabt værdi eller risikerer at tabe værdi

Løsning

Ovenstående strategiske udfordringer danner grundlag for Københavns Ejendommers fire porteføljevisioner:

Porteføljevisioner

1. porteføljevision: *Det skal være attraktivt at bo i Københavns Kommune*

- Københavns Ejendomme arbejder for, at kommunale aktiviteter kan foregå i tidssvarende, sunde og brugervenlige lokaler.

2. porteføljevision: *Vi opfylder Klimaplanens mål om 20 % reduktion af CO₂-udslip fra Københavns Kommunes bygninger fra 2005-2015*

- Københavns Ejendomme arbejder for, at den samlede portefølje er bæredygtig gennem

lavenergibyggeri ved nyanlæg, energiforbedringer ved renoveringsarbejder og rådgivning i energirigtig bygningsdrift.

3. porteføljevission: Københavns Kommunes ejendomsportefølje fungerer optimalt driftsøkonomisk såvel som i sin understøttelse af de kommunale aktiviteter

- Københavns Ejendomme arbejder for en optimering af ejendomsporteføljens totalværdi på tværs af forvaltningerne, så ejendommene understøtter de aktiviteter, de skal huse, på en driftsøkonomisk forsvarlig måde.

4. porteføljevission: Værdien af Københavns Kommunes ejendomsportefølje opretholdes eller øges

- Københavns Ejendomme arbejder for at fastholde og udvikle værdien af Københavns Kommunes ejendomme ved blandt andet at nedbringe vedligeholdelseefterslæbet.

Indsatsområder og mål

Københavns Ejendomes porteføljestrategi er på baggrund af visionerne opdelt i fire overordnede indsatsområder. De fire indsatsområder er:

- Dimensionering
- Porteføljedesign
- Porteføljepleje
- Udvikling og optimering

Dimensionering

Det er Københavns Ejendomes opgave i samarbejde med fagforvaltningerne at bidrage til at omsætte prognoser for udviklingen i behovet for kommunale aktiviteter til konklusioner om forventede behov for kommunale bygninger og arealer.

Mål: Det er Københavns Ejendomes målsætning at sikre, at den samlede viden om porteføljen inddrages så tidligt i processen, at de løsninger, der besluttes, bygger på et kvalificeret, tværgående oplyst grundlag.

Porteføljedesign

Københavns Ejendomme sammensætter kommunens ejendomsportefølje med udgangspunkt i sin viden om den eksisterende bygningsmasse og de eksisterende og kommende behov. Sammensætningen af ejendomsporteføljen indebærer beslutninger om nybyggeri, til- og ombyggeri, køb, salg, leje og udleje.

De to væsentligste faktorer, der lægges til grund for beslutningen om nybyg/køb/salg/leje er, hvilken type aktivitet arealet skal bruges til og den forventede tidshorisont på anvendelsen. Københavns Ejendomme prioriterer at etablere egne bygninger til kommunale kerneydelser med lange tidshorisonter (f.eks. skoler), hvorimod kommunale aktiviteter af mere midlertidig karakter – eller varierende omfang – med fordel kan foregå i lejede lokaler (f.eks. administration).

Mål: Det er Københavns Ejendomes målsætning, at ejendomsporteføljen består af ejendomme, som er velegnede til at understøtte kommunale aktiviteter, og at ejendomme,

der ikke i overvejende grad tjener kommunale formål, nu eller fremover sælges.

Porteføljepleje

Københavns Ejendomme bestræber sig på at bevare og/eller øge porteføljens værdi. I arbejdet med at pleje porteføljen skelnes imellem tre kategorier af ejendomme:

- Kommunale ejendomme, som anvendes til kommunale aktiviteter
- Lejede ejendomme, som anvendes til kommunale aktiviteter
- Kommunale ejendomme, som anvendes til andre aktiviteter

Alle ejendomme i de tre kategorier analyseres for egnethed til at understøtte kommunale aktiviteter, vedligeholdelsesstand, fleksibilitet, udvidelses- og omstillingsmuligheder, beliggenhed, kulturel værdi, totaløkonomi m.v.

I analysen udskiller et antal ejendomme sig som mindre egnede til på sigt at danne ramme om kommunens aktiviteter. Disse ejendomme betegnes ”disponible” og vurderes med henblik på alternativ anvendelse, nedrivning med henblik på nybyggeri, opsigelse eller salg m.v.

Ejendomme, som vurderes og prioriteres til fortsat at danne ramme om kommunale aktiviteter, underlægges Københavns Ejendomme bestræbelser på – inden for de afsatte økonomiske rammer – at vedligeholde eller øge porteføljens værdi for kommunen og brugerne ved:

- Genopretning: Når eksempelvis et vindue er så nedslidt, at det ikke kan renoveres, men må udskiftes.
- Vedligeholdelse: Når man eksempelvis hvert 5. år maler vinduet for at bevare dets værdi.
- Renovering: Når en ejendom renoveres, kan projektet både indeholde genopretning og vedligehold.
- Energirenovering.
- Driftsoptimering.

Mål: Det er Københavns Ejendomme målsætning, at vedligeholdelseefterslæbet på 2,6 mia. kr. er nedbragt i 2017. Det forudsætter, at der i perioden afsættes ekstraordinære midler til nye genopretningsplaner på i alt 2,6 mia. kr.

Mål: Det er Københavns Ejendomme målsætning, at CO₂-udslip fra alle ejendomme er reduceret med 20 % i 2015. Det forudsætter, at der i perioden afsættes ekstraordinære midler til energirenoveringer på i alt 235 mio. kr.

Udvikling og optimering

Københavns Ejendomme arbejder på at fremtidssikre og udvikle de fysiske rammer for kommunale aktiviteter, eksempelvis gennem at:

- Bygge- og renovere fleksibelt med gode udvidelses- og omstillingsmuligheder
- Optimere arealanvendelsen
- Udføre lavenergiløsninger
- Være proaktive sparringspartnere for fagforvaltningerne i forhold til nye muligheder og tiltag
- Opsøge viden og inspiration om ejendomsbranchens udvikling og trends via relevante netværk og foreninger

Mål: Det er Københavns Ejendomes målsætning at reducere Københavns Kommunes samlede arealbehov til kommunale aktiviteter med 2 % frem til 2014.

Økonomi

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Porteføljestrategien danner grundlag for Københavns Ejendomes videre arbejde med at optimere og udvikle Københavns Kommunes ejendomsportefølje.

Københavns Ejendomme vil i juni 2011 forelægge Kultur- og Fritidsudvalget en evaluering af arbejdet med porteføljestrategien.

Carsten Haurum

/Gyrithe Saltorp

bilag

[Bilag 1: Ejendomsporteføljen i tal](#)

