

Kultur- og Fritidsudvalget

YDELSE: Drift og vedligehold af ejendomsporteføljen

Ydelsens indhold

Drift, vedligehold og genopretning af ejendomme: Klimaskærm, basisinstallationer og indvendige fællesarealer. Desuden er Københavns Ejendomme kommunens bygherrefunktion.

Strategi og behov.

Københavns Ejendomes vedligeholdelsesstrategi er at forebygge følgeskader eller accelererende nedbrydning, samt holde det kvalitetsniveau, der bliver politisk vedtaget.

Grundlaget er systematiske bygningssyn på alle ejendomme, som identificerer vedligeholdelsesbehovet. Ultimo 2009 er alle bygninger synet.

Bygningssynene har dokumenteret et stort vedligeholdelsesbehov, som har karakter af efterslæb. Som det ses af tabel 1 forventes vedligeholdelseefterslæbet ved udgangen af 2009 at være på henholdsvis 1.351 mio. kr. for skoler, 300 mio. kr. for idrætsanlæg, samt 915 mio. kr. for øvrige ejendomme.

Kommunens bygherre

Udover at drive og vedligeholde kommunens ejendomme er Københavns Ejendomme kommunens bygherre, der udfører anlægsarbejder efter bestilling fra kommunens forvaltninger. Bygherrefunktionen finansieres via et administrationsbidrag, på 1½ pct. af omkostningerne, som forvaltningerne betaler til Københavns Ejendomme.

Økonomi

Pris

Der er nettoudgifter på 271 mio. kr. til drift og vedligehold af ejendomsporteføljen, inkl. ydelsens andel af udgifter til generel ledelse, administration samt hjælpefunktioner.

Tabel 1. Drift og vedligehold

<i>Drift og vedligehold af ejendomsporteføljen, samt anlægsprojektering</i>	Brutto- indtægter	Brutto- udgifter	Netto
Ledelse, administration og hjælpefunktioner i Kejd		16.781	16.781
Anlægsprojektering (ekskl. overhead)	-15.417	14.158	-1.259
Vedligeholdelse og GB		200.272	200.272
- Heraf daglig drift og akut vedligehold		43.725	
- Heraf planlagte vedligeholdelsesarbejder		98.740	
- Heraf rådgivning, Bygningssyn, og klargøring af vedligehold		24.947	
- Heraf driftpartnerskaber		32.860	
Driftsafdelinger		54.187	

Betjentservice (ekskl. overhead)	-25.170	29.852	4.682
Rengøring (ekskl. overhead)	-79.348	76.111	-3.237
I alt	-119.935	391.361	

Mængde/antal

Der er afsat 3 puljer til opgaveløsningen, Genopretningsplaner på skoler og idrætsanlæg, der begge er anlægspuljer, samt grundbudget på øvrige ejendomme, jf. Tabel 2.

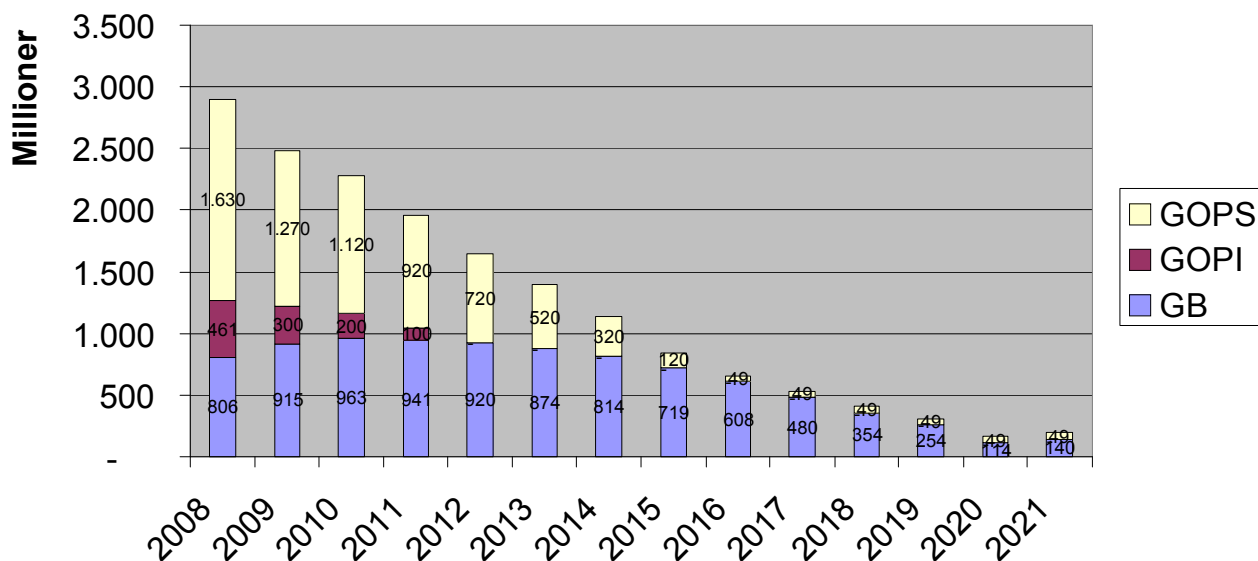
Tabel 2. Behov og midler

Bevilling	Anslået behov Udgangen af 2009 (mio. kr.)	Anslået resterende bevilling udgangen af 2009 (mio. kr.)
GOPF - Skoler	1.351	231
GOPI - Idrætsanlæg	300	0
GB - Grundbudget Øvrige ejendomme	915	200 mio. p.a.
I alt	2.566	

I tabel 2 ses også behovet for vedligehold af Kommunens bygninger. Københavns Kommune har i en periode valgt at afsætte ekstraordinære midler til genopretning af folkeskoler og idrætsanlæg. Behovet for genopretning af ejendommene er dog ikke fuldt dækket af de nuværende bevillinger.

Hvis bevillingerne til de resterende behov på skoler og idrætsanlæg fortsættes på samme niveau som den første bevilling, vil skoler og idrætsanlæg være oprettet i hhv. 2015 og 2012. Det betyder at der i en årrække herefter kan kanaliseres midler til resten af øvrige ejendomme, således at efterslæbet vil være indhentet i år 2020. Se diagram I.

Diagram 1: Efterslæbskurven, afvikling af behov.



Samtidigt viser diagram 1 med hvilken takt efterslæbet afvikles på øvrige ejendomme med den nuværende bevilling. Afviklingen er meget langsom, og faktisk behovet stigende i de kommende år, hvor det overstiger det realiserede vedligehold.

Prioritering

Enhedspris (2010 p/l)	271 mio. kr.
[ingen ændringer]	
I alt ny enhedspris i budgetforslag 2010	271 mio. kr.

Supplerende oplysninger:

6-by nøgletal:

Der forefindes ikke 6-by nøgletal på området.

DFM Nøgletal:

De sidste 10 års gennemsnit for vedligeholdelsesudgifter på udlejede ejendomme registreret hos Dansk Facility Management er 88 kr./m². Ganges det op med Københavns Ejendomes bygningsmasse på 2,5 mio. m² fås et årligt budgetbehov på 220 mio.

Det indikerer at grundbudgettet på 200 mio. er i nærheden af det niveau København Ejendomes budget bør ligge på, når ejendomsporteføljen er rettet op og kan karakteriseres som ”normalt vedligeholdt”.

Drift og vedligehold af idrætsanlæg, som Københavns Ejendomme overtog i 2008 er ikke medregnet i dette behov.

Københavns Ejendomme har overtaget vedligeholdelsesforpligtelsen på idrætsanlæggene fra KI uden tilstrækkelige midler til løbende vedligeholdelse jf. BR422/05. Når idrætsanlæggene er ført op til en tidssvarende standard, skal der være midler til løbende almindelig drift og vedligehold så standarden kan opretholdes. Det årlige driftsbehov for det udvendige vedligehold udgør ca. 50 mio. kr. Disse midler findes ikke i det nuværende vedligeholdelsesbudget.

Kultur- og Fritidsudvalget

YDELSE: Administration og udlejning af kommunens ejendomme

Ydelsens indhold

Københavns Ejendomme udlejer 778 lejemål til kunder internt i Københavns Kommune og udlejer 543 lejemål til eksterne lejere. Herudover administrerer Københavns Ejendomme 256 lejemål som Københavns Kommune har indgået hos eksterne udlejere (private udlejere, boligforeninger m.v.).

Tabel 3. Lejemål

2010	Kommunale lejemål	Udlejet til eksterne lejere	Lejemål hos eksterne udlejere
Antal lejekontrakter	778	543	256
Antal m ²	1.694.000	387.000*	200.000

**Hertil kommer udlejning af Vitskøl Kloster på 1,8 mio. m².*

I 2007 havde Københavns Ejendomme primært fokus på udarbejdelse af kontrakter til de kommunale lejere, opkrævning af husleje og implementering af nyt administrationssystem. I 2008 blev der udarbejdet kontrakter for idrætsanlæggene. I 2009 vil der blive udarbejdet kontrakter for de selvejende institutioner i kommunale ejendomme, og hermed er der udarbejdet lejekontrakter for samtlige ejendomme. Fra 2008 er der blevet opkrævet månedlig husleje hos de kommunale lejere, og dermed er der også givet kunderne det nødvendige overblik over huslejudgifterne. Samtidig er indført en model for udregning af forbrugsregnskaber for den enkelte ejendom, så kunderne får det fulde overblik over deres energiudgifter.

For at optimere værdien af ejendomsporteføljen, som skal ske via en vurdering af de enkelte ejendommers mulighed for at skabe økonomisk overskud, vil der i 2009 blive arbejdet med at skabe overblik over porteføljen og gennemføre en business case for 1/3 af ejendomsporteføljen målt i m². Dette sikrer en effektiv udnyttelse af porteføljen, således at ejendomme, som ikke giver overskud, og som ud fra en anvendelsesmæssig betragtning ikke opfylder kundernes efterspørgsel sælges fra.

Københavns Ejendomme vil i både 2009 og 2010 fokusere på indtjeningspotentiale hos kommunens private lejere, dvs. erhvervslejemål i kommunale bygninger, parkeringspladser og areallejemål.

For at sikre at kommunens ejendomme anvendes effektivt og på en måde, så de i videst muligt omfang understøtter de aktiviteter, der foregår i ejendommene, vil der være særlig fokus på følgende i 2010:

- Ejendomsporteføljestrategi

- Optimering af Ejendomsportalen
- Løbende opkrævning af driftsregnskaber

Københavns Kommunes ejendomsportefølje udlejes til kommunale lejere, erhvervsdrivende virksomheder, selvejende institutioner mv. Da kommunens ejendomme anvendes til en lang række formål, er nettoglejendeindtægterne fra ejendomsadministrationen derfor også placeret på en lang række funktioner.

Økonomi

Pris

Den samlede nettoindtægt for administration og udlejning af kommunens ejendomme udgør i 2010 budgettet 1078,4 mio. kr.

Tabel 4. Administration

<i>Administration og udlejning af kommunens ejendomme</i>	Bruttoindtægter	Bruttoudgifter	Netto
Ledelse, administration og hjælpefunktioner i Kejd		27.788	27.788
Ejendomsudgifter		269.614	269.614
Kommunal husleje	-1.228.606		-1.228.606
3. mand	-224.457	224.457	0
Private indtægter	-147.215		-147.215
I alt	-1.600.278	521.859	

Bruttoindtægten vedr. administration og udlejning af kommunens ejendomme er i 2010 budgetteret til 1.600 mio. kr. Heraf udgør indtægten fra kommunale lejere 1.228,6 mio. kr., indtægten vedrørende 3. mands lejemål udgør 224,5 mio. kr., mens indtægten fra udlejning til erhverv, boliger, mv. er budgetteret til 147,2 mio. kr. Tilsvarende er bruttoudgiften budgetteret til at udgøre 522 mio. kr., heraf er udgifter til 3 mands lejemål 224,5 mio. kr., endvidere er inkluderet ydelsens andel af udgifter til generel ledelse, administration samt hjælpefunktioner.

Mængde/antal

Københavns Ejendomme skal gennem en aktiv udlejning og administration af kommunens ejendomsportefølje sikre, at kommunens ejendomme anvendes effektivt og på en måde, så de i videst muligt omfang understøtter de aktiviteter, der foregår i ejendommene.

Prioritering

Enhedspris (2010 p/l)	990,2 mio. kr.
Tekniske korrektioner vedr. husleje	88,2 mio.kr.
I alt ny enhedspris i budgetforslag 2010	1078,4 mio. kr.

Supplerende oplysninger

6-BY NØGLETAL:

Der forefindes ikke 6-by nøgletal på området.

BRUGERTILFREDSHED:

Det er visionen, at Københavns Ejendomme manifesterer sig som en aktiv og professionel sparringspartner på ejendomsområdet i Københavns Kommune og dermed giver kunden en merværdi ved løsning af opgaverne.

Svarende til 2006 og 2007 blev der gennemført brugertilfredshedsundersøgelse i 2008. Formen var i 2008 dialogmøder, hvor Københavns Ejendomes kunder blev interviewet om 5 af Københavns Ejendomes kerneydelser.

Konklusionen på undersøgelsen var:

- Vi er allerede på vej
- Der er rum for forbedringer

Brugerundersøgelsen udmøntes i tiltag på både kort og lang sigte, og kunderne vil blive orienteret omkring de kommende initiativer.