



## Huslejemodel på Rådhuset

Økonomiforvaltningen – Københavns Ejendomme & Indkøb

4. november 2016



# Nuværende situation på rådhuset

## Nuværende Situation

- Høj basisleje på Rådhuset
- Tomgangen svarer til 6,4 m.dkk årligt
- Hver gang der lejes 1 m<sup>2</sup> lejes der reelt 1,76 m<sup>2</sup> – grundet fællesarealerne
- Ingen forvaltninger har ytret ønske om flere m<sup>2</sup> på Rådhuset – tværtimod ønskes yderligere fraflytning grundet den høje m<sup>2</sup> pris set i forhold til funktionaliteten



## Konsekvens

- Høj tomgang (9,25 %)
- Som dækkes af KEID
- Lejer betaler for "ikke brugbare" fællesarealer
- Endnu højere tomgang på Rådhuset

# Følgende 3 scenarier har været diskuteret med rådhusets lejere (forvaltningerne) med henblik på at realisere målsætninger

## Målsætning

- Den nuværende tomgang på Rådhuset ønskes reduceret således, at ejendommen aktiveres bedst muligt til gavn for kommunen helhedsøkonomisk og funktionelt
- Den relativt højere tomgang skyldes forventeligt den basisleje, der i dag betales for lokaler på Rådhuset.
- Basislejen er høj, blandt andet på grund af beliggenheden, og dertil omfatter Rådhuset store fællesarealer, som en lejer også betaler for
- Rådhuset skal bruges og være attraktivt til at understøtte kommunale funktioner, hvilket incitamentsmodellen skal kunne understøtte

## Scenarie A

Hvor lejen reduceres ved at fjerne fællesarealerne fra beregningen af basislejen.

## Scenarie B

hvor basislejen nedsættes til kr. 0 per m<sup>2</sup>.

## Scenarie C

hvor lejen skønsmæssigt fastsættes til kr. 350 per m<sup>2</sup> hvilket er en reduktion på 84 pct.

## Det indstilles at:

### Indstilling

- Basislejen på Rådhuset nedsættes fra ca. 2.315 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år til 350 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år (Scenarie C)
- Arealer og lejebetaling på Rådhuset tilpasses jf. vedlagte indstilling
- Forvaltningernes budgetter tilpasses den nye lejefastsættelse ved at forvaltningernes eksisterende budgetter fjernes, hvorefter der tildeles nye budgetter i overensstemmelse med den vedlagte indstilling
- De ledige lokaler i det tidligere Rådhusbibliotek indgår fremadrettet i Rådhusets fællesarealer og anvendes fx som arbejdsstationer til gavn for lejerne på Rådhuset.

### Formål

At Rådhusets arealer anvendes så effektivt som muligt, for at sikre bedst mulig arealudnyttelse og totaløkonomi.

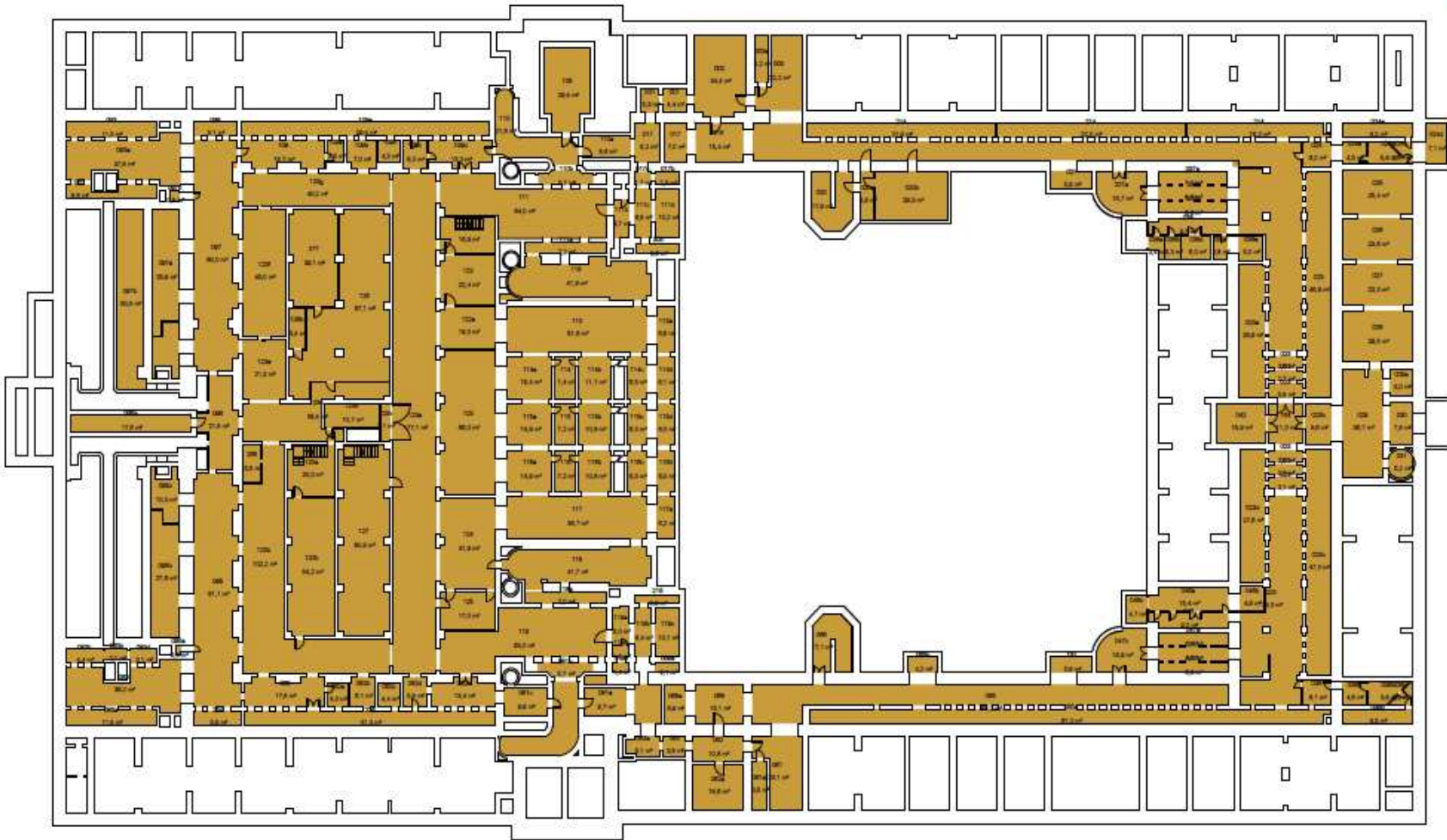
# Bilag

## Nuværende lokalefordeling på rådhuset

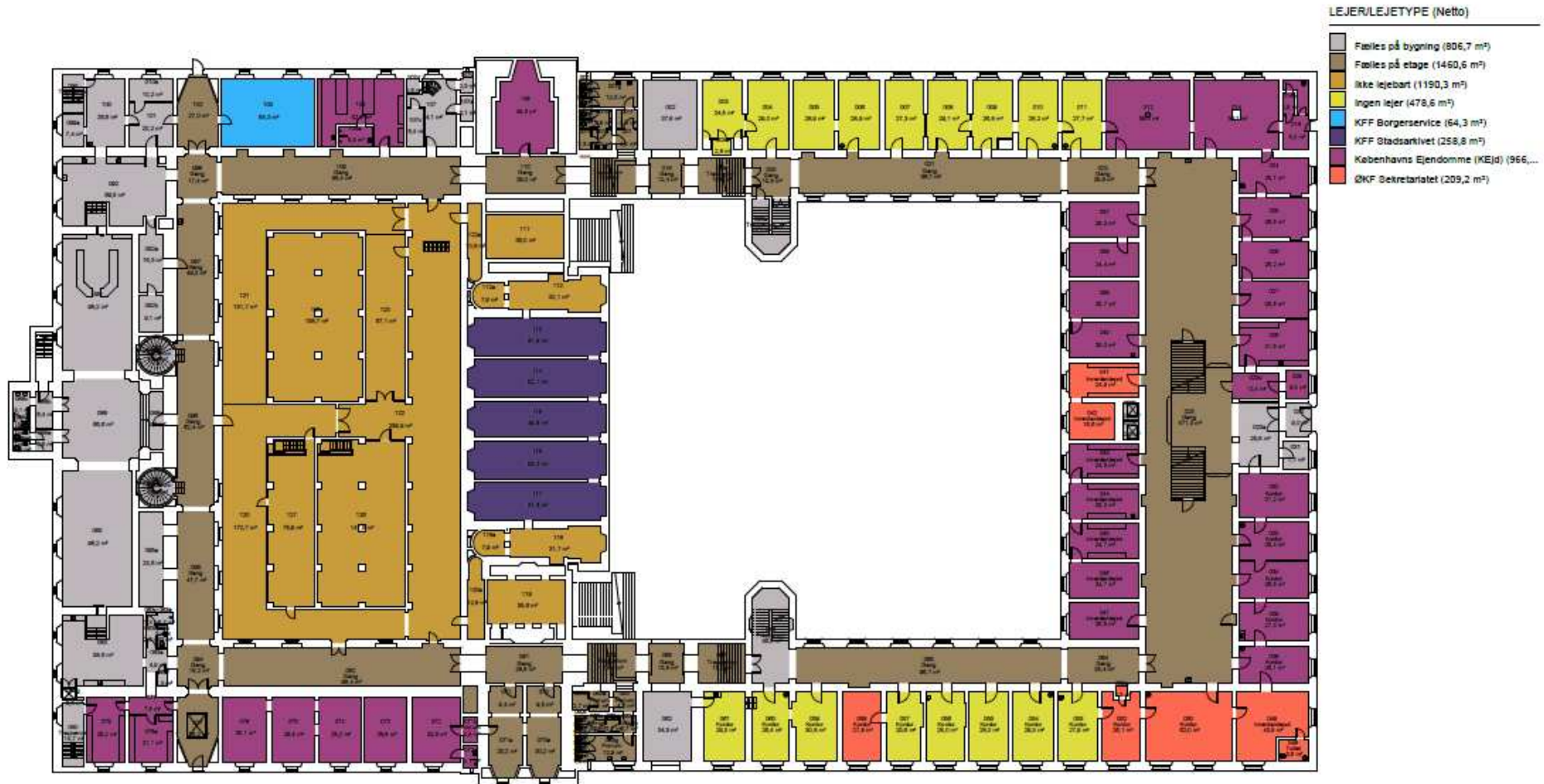
# Rådhuset – 2. kælderetage

LEJER/LEJETYPE (Netto)

Ikke lejebart (3475,7 m<sup>2</sup>)



# Rådhuset – kælder



# Rådhuset – stuen

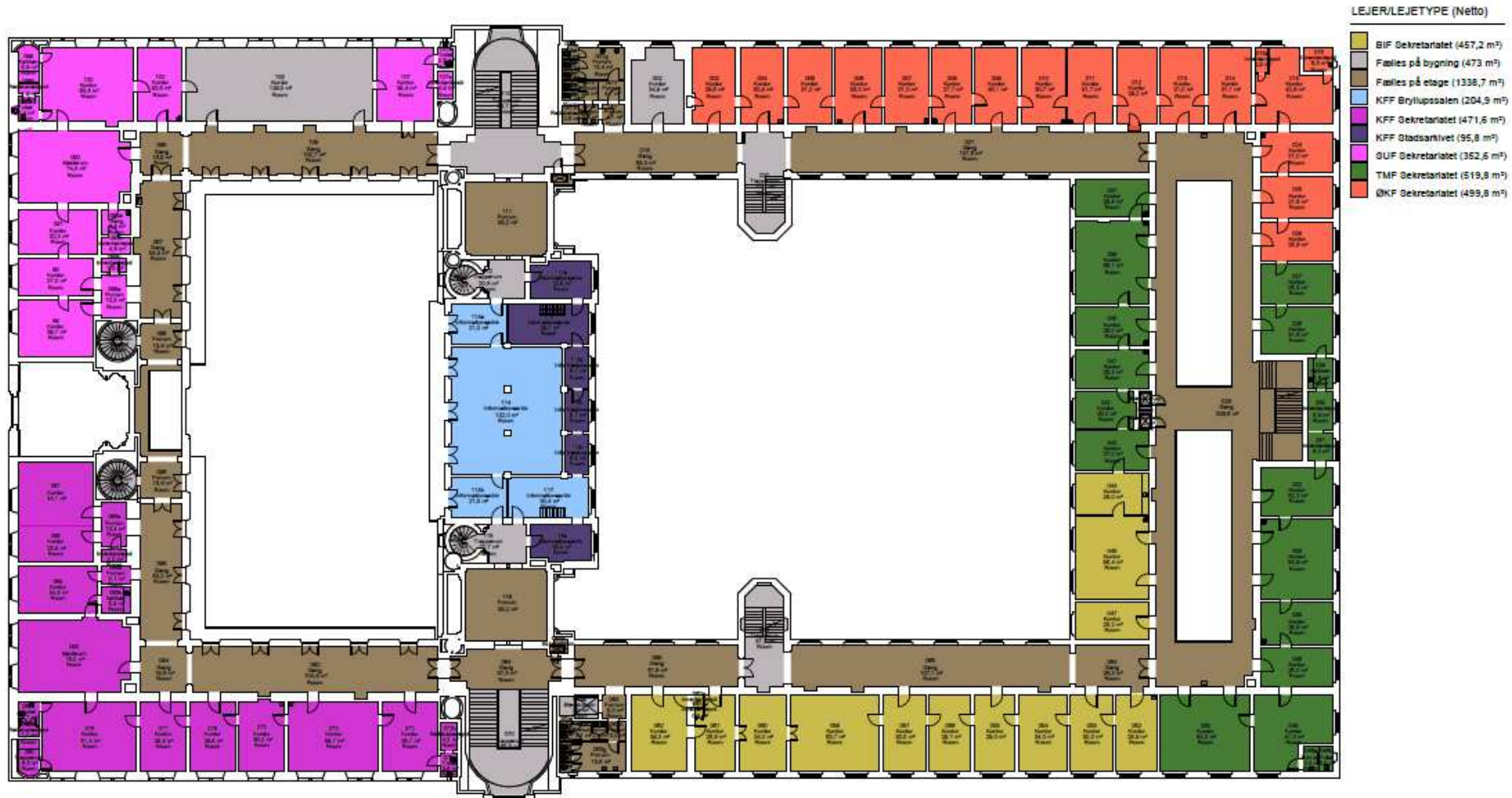
## LEJER/LEJETYPE (Netto)

- BUF Sekretariatet (550,4 m<sup>2</sup>)
- Fælles på bygning (748,7 m<sup>2</sup>)
- Fælles på etage (2696,4 m<sup>2</sup>)
- Ingen lejer (66,7 m<sup>2</sup>)
- KFF Borgerservice (123,4 m<sup>2</sup>)
- KFF Sekretariatet (299,1 m<sup>2</sup>)
- KFF Stadsarkivet (335,2 m<sup>2</sup>)
- BOF Sekretariatet (601,2 m<sup>2</sup>)
- BUF Sekretariatet (171,2 m<sup>2</sup>)
- ØKF Sekretariatet (75,1 m<sup>2</sup>)

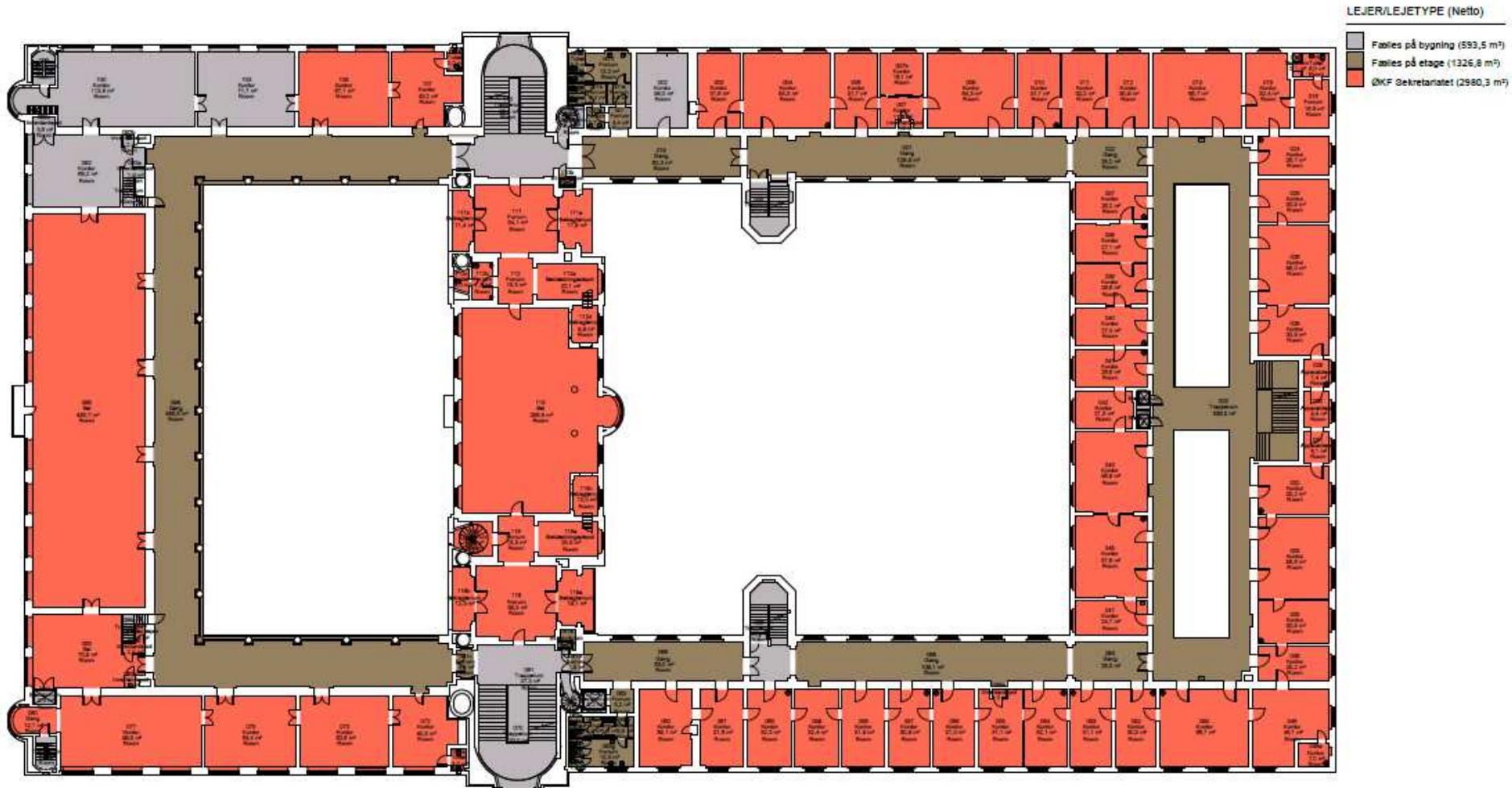




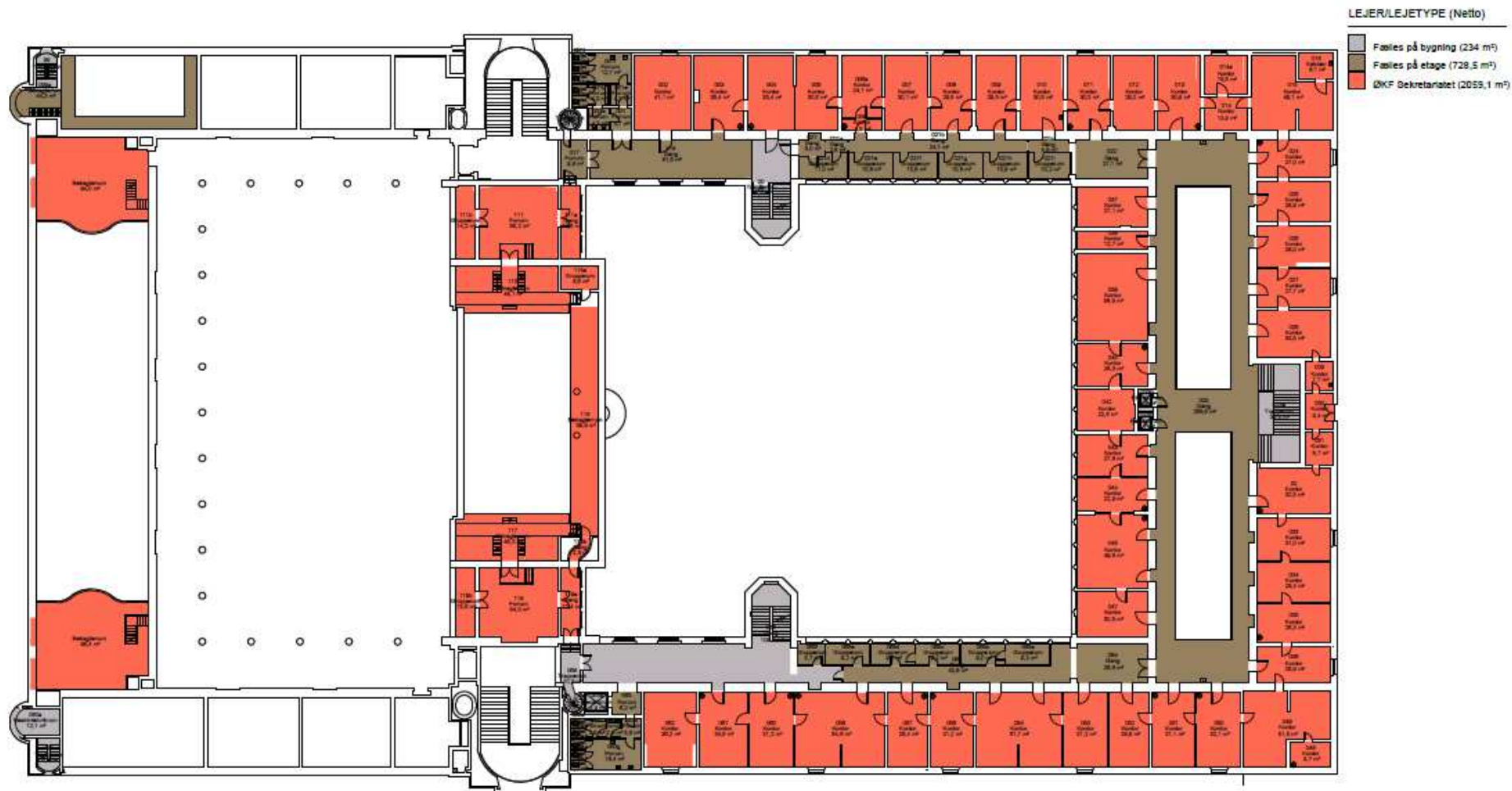
# Rådhuset – 1. etage



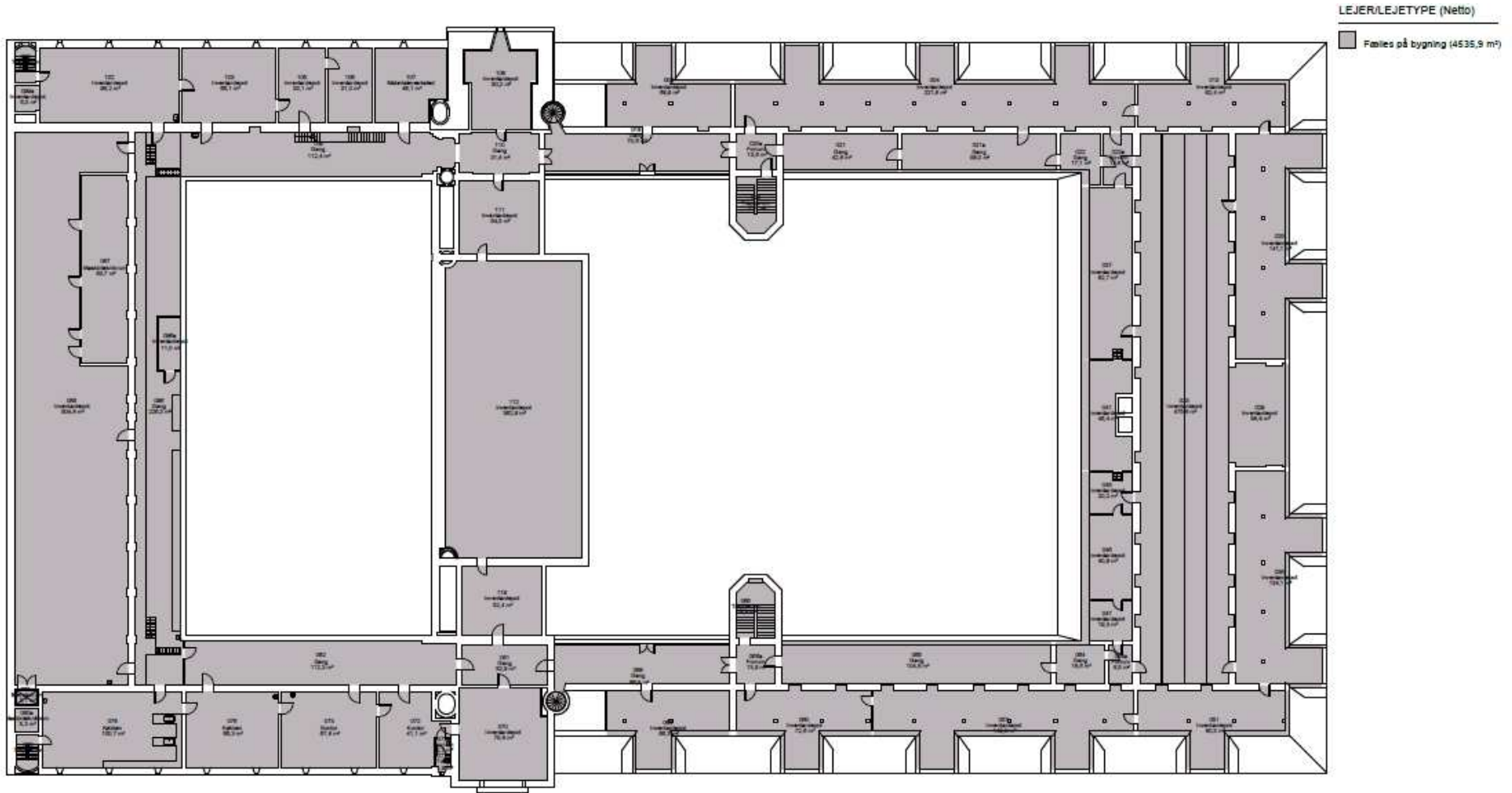
# Rådhuset – 2. etage



# Rådhuset – 3. etage



# Rådhuset – 4. etage



# Rådhuset – 5. etage

LEJER/LEJETYPE (Netto)

Fælles på bygning (790,5 m<sup>2</sup>)

