

Øget udlejning i Kødbyen

Effektiviseringsforslaget omhandler et samlet løft af Kødbyen gennem investering i lejemål, så de bliver mere attraktive og lettere at udleje.

1. Forslagets samlede økonomiske konsekvenser

1000 kr. 2017 p/l	Styrsområde	2017	2018	2019	2020
Varige ændringer					
Øgede lejeindtægter	Service	-1.700	-1.700	-1.700	-1.700
Samlet varig ændring		-1.700	-1.700	-1.700	-1.700
Implementeringsomkostninger					
Renovering af 2.000 m ²	Anlæg	9.400			
Samlede implementeringsomkostninger					
Samlet økonomisk påvirkning					
		7.700	-1.700	-1.700	-1.700
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	6				
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	6				

Note til alle tabeller: Alle *besparelser* skal angives med negativt (-) fortegn.

2. Baggrund og formål

Kødbyen er et vigtigt redskab i kommunens bestræbelser på at give rammer til bl.a. kreative erhverv. Der er fortsat en del af kvadratmeterne i Kødbyen, som er tomme, kun delvist udlejede eller udlejet til en lav leje, fordi de ikke er egnede til udlejning som følge af deres ringe stand. Der er i dag ikke midler i kommunens vedligeholdelsesbudget til at sætte dem i stand, og det er for dyrt for lejerne selv at forestå den fulde istandsættelse. Københavns Ejendomme (KEjd) vurderer, at der er et betydeligt potentiale i at investere i lejemålene, så de kan udlejes til bl.a. mindre virksomheder og kreative erhverv i overensstemmelse med Borgerrepræsentationsbeslutningen fra november 2011 om Kødbyen som hjemsted for fødevarereproducenter og kreative erhverv (17. november 2011, 2001-119178), samt for at understøtte kommunens strategi for at skabe en kreativ storby i vækst.

3. Forslagets indhold

Forslaget indebærer en investering i renovering og løft af lejemål på i alt 9,4 mio. kr. og en forventet merindtægt som følge af øget udlejning på 1,7 mio. kr. årligt ved udlejning af yderligere 2.000 m² i Kødbyen til bl.a. mindre virksomheder og kreative erhverv. Kødbyen har et samlet areal på 107.700

m2. Heraf er ca. 7.500 kvm (7 pct.) ikke udlejet i dag. Med denne investering forventes tomgangen at kunne reduceres til under 5 pct.

De kommende lejere vil fortsat selv skulle investere i klargøring af lejemålene, men de væsentlige investeringer afholdes af kommunen; investeringer, der gør det muligt, at lokaler, som typisk tidligere har været slagterum, kan bruges til fx kontor eller butik.

4. Økonomi

Forslagets potentiale udgør i alt 1,7 mio. kr. ved fuld indfasning.

De øgede indtægter fra udlejning er beregnet på baggrund af udlejning af yderligere 2.000 m2 i 2017. De forventede lejeindtægter er 850 kr. pr. m² i gennemsnit. En øget investering vil betyde renovering af flere m², som vil kunne medføre en øget lejeindtægt.

Investeringsbehovet er beregnet ud fra, at tidligere istandsættelser har kostet 4.700 kr. pr. m2.

Istandsættelse af 2.000 m2 koster således i alt 9,4 mio. kr.

Tabel 1. Varige ændringer

	1000 kr. (2017 p/l.)			
	2017	2018	2019	2020
Øgede lejeindtægter	-1.700	-1.700	-1.700	-1.700
Varige ændringer totalt, service	-1.700	-1.700	-1.700	-1.700

Tabel 2. Anlægsinvesteringer i forslaget

	1000 kr. (2017 p/l.)					Investeringspuljen (sæt X)
	2017	2018	2019	2020	I alt	
Renovering af 2.000 m ² ikke-udlejede kvm	9.400	0	0	0	9.400	x
Investeringer totalt, anlæg	9.400	0	0	0	9.400	

5. Fordeling på udvalg

Forslaget har ingen konsekvenser for udvalg eller forvaltninger uden for ØU / ØKF.

6. Implementering af forslaget

Investering i lejemål vil primært ske i 2017. Midlerne anvendes til renovering og (standard) indretning af lejemål og øvrige projekter med det formål at sikre nyudlejning og maksimere fremtidige lejeindtægter og lejertilfredsheden i området. Renoveringen vil indebære, at flere lejemål får isolering, varme og generelt gøres brugbare til virksomheder af forskellig karakter. Der er afsat ca. 4.700 kr. pr. m2 til renovering, hvilket dog ikke indebærer en totalrenovering. Lejerne vil derfor fortsat selv skulle investere i klargøring af deres lejemål. Investeringen fra kommunens side vil udgøre i alt 9.400 mio. kr. i 2017.

7. Forslagets effekt

Forslaget vil bidrage til at øge udlejningen i Kødbyen til bl.a. små virksomheder. Dette skal understøtte kommunens ambition om at være en kreativ storby i vækst.

8. Opfølgning

KEjd følger månedligt op på tomgangslejen i Kødbyen og vil fremadrettet også følge op på lejerne i Kødbyens tilfredshed med lejemålene og KEjds indsats.

	Hvordan måles succeskriteriet	Hvem er ansvarlig for opfølgning	Hvornår gennemføres opfølgningen
Gennem førelse af reovering	Gennemførelse af reovering af 2.000 tomme kvm	KEjd, Center for Service & Kunder, Planlægning og Produktion	Løbende + Kvartalsvis anlægsopfølgning
Successiv udlejning	Successiv udlejning i takt med gennemført reovering	KEjd, Center for Service & Kunder, SK-enhed Erhverv	Løbende indsats
Tilfredse lejere	Tilfredse lejere	KEjd, Center for Service & Kunder, SK-enhed Erhverv	Periodiske tilfredsheds-målinger

9. Risikovurdering

Den største risiko i forslaget er, at de afsatte midler til reovering af arealerne i Kødbyen ikke er tilstrækkeligt til at dække omkostningerne ved at reovere 2.000 m². Det kan fx skyldes, at lokalerne viser sig at være i ringere stand, end det hidtil er afdækket. Det vil betyde, at lejeindtægterne ikke bliver så høje som beregnet. Desuden kan skærpede miljøkrav betyde at omkostningerne pr. m² stiger og antallet af reoverede m² bliver lavere end forudsat.