

UDKAST EFFEKTIVISERINGSFORSLAG

Forslagets titel: Øgede indtægter fra erhvervslejemål i Kødbyen

Kort resumé: Øgede indtægter fra erhvervslejemål i Kødbyen gennem optimering af ejendomsadministrative processer.

Fremstillende forvaltning: Økonomiforvaltningen

Berørte forvaltninger:

<input checked="" type="checkbox"/>	Økonomiforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Socialforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Kultur- og Fritidsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Teknik- og Miljøforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Børne- og Ungdomsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Sundheds- og Omsorgsforvaltningen		

Angiv p/l:

1.1 FORSLAGETS SAMLEDE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

1.000 kr. 2020 p/l	Styringsområde	2020	2021	2022	2023	2024
Varige ændringer						
Korrektion af driftsudgifter fra private lejere	Service	-1.500	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Markedslejeregulering	Service	-500	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Samlet varig ændring		-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Implementeringsudgifter						
Implementering af tiltag	Service	4.972	4.972			
Samlede implementeringsudgifter		4.972	4.972	-	-	-
Tilbagebetalingstid	6 år					

Note til alle tabeller: Alle *besparelser* er angivet med negativt (-) fortegn.

1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Københavns Ejendomme- og Indkøb (KEID) gennemgået et udvalg af huslejekontrakter for erhvervslejemålene i Kødbyen. Denne proces har vist, at:

- 1) at der er potentiale for øgede drifts- og forbrugsindtægter
- 2) at der er potentiale for øgede lejeindtægter

En udbedring af ovennævnte forhold vil give mulighed for øgede indtægter.

1.3 FORSLAGETS INDHOLD

Forslaget medfører en indsats, som skal fokusere på:

- Korrekt opkrævning af drift- og forbrugsudgifter og husleje
- Markedslejeregulering

Korrekt opkrævning af drifts- og forbrugsudgifter og husleje

Der skal foretages en gennemgang og opdatering af de gældende lejekontrakter, hvor der på nuværende tidspunkt ikke er hjemmel til at opkræve lejerne for de opgaver på ejendommen, som påhviler lejers snitflade, men som historisk er blevet løst af KEID.

For nogle sager forventes der også at være mulighed bagudrettet engangseffekt i 2020, hvorfor potentialet vurderes at være 1,5 mio. kr. i 2020 faldende til 1,0 mio. kr. i 2021 og de efterfølgende år.

Markedslejeregulering

En foreløbig gennemgang har vist, at en relativ stor andel af erhvervslejemålene i Kødbyen har en husleje under markedsniveau, og at der er juridisk grundlag for at gå i dialog med de private lejere om at hæve huslejen til markedsniveau.

En forudsætning for at øge huslejen er, at en række udfordringer er løst, og at forbedringer på bygningerne er dokumenteret.

1.4 ØKONOMI

KEID har påbegyndt arbejdet med at vurdere lejernes drift- og forbrugsudgifter og husleje og forventer derfor med stor sandsynlighed, at der vil være et potentiale for indkrævning af højere husleje på 1 mio. kr. årligt.

Potentialet for regulering af markedslejen forventes at være gennemsnitligt 10-12% for hvert lejemål. Realiseringen af potentialet er især tidsmæssigt behæftet med nogen usikkerhed. Forventningen til øgede indtægter fra erhvervslejemål frem mod 2021 vurderes at være 1,0 mio. kr. med halv effekt i 2020.

En del lejemål er indgået inden for de seneste år og kan derfor først genforhandles om en årrække. Potentialet for en hævet husleje til markedsniveau for disse lejemål er ikke medtaget i denne case.

Tabel 1. Varige ændringer, service

	1.000 kr. 2020 p/ l				
	2020	2021	2022	2023	2024
Korrektion af driftsudgifter fra private lejere	-1.500	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Markedslejeregulering	-500	-1.000	-1.000	-1.000	-1.000
Varige ændringer totalt, service	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000

Arbejdet forudsætter en toårig finansiering af indsatserne. Midlerne skal anvendes til finansiering af henholdsvis 2 jurister, en ejendomsadministrator, 2 bygningsteknikere, en administrativ medarbejder og en projektleder inkl. overhead i perioden 2020 til og med 2021.

Tabel 2. Serviceinvesteringer i forslaget

	1.000 kr. 2020 p/ l						Innovationspulje (sæt X)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Projektansættelse i Købbyen		4.972	4.972				
Investeringer totalt, service		4.972	4.972				

1.5 FORDELING PÅ UDVALG

Forslaget påvirker kun ØU/ØKF.

1.6 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

Forslaget bygger videre på et igangværende projekt, hvor ovenstående potentiale er estimeret.

1.7 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Der gennemføres kvartalsvise møder med Købbyforeningen.

1.8 FORSLAGETS EFFEKT

Forslaget vil udover den økonomiske effekt medvirke til en professionalisering af driften af Købbyen til glæde for lejerne i Købbyen.

1.9 OPFØLGNING

En intern styregruppe vil følge op på implementeringen hver anden måned.

	1.000 kr. 2020 p/ l	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Opkrævning af drifts- og forbrugsudgifter	Merindtægter ved korrekt opkrævning af alle udgifter til drift og forbrug opgøres.	Styregruppen	Løbende og årlig opgørelse
Markedslejeregulering	Merindtægter ved markedslejeregulering opgøres.	Styregruppen	Løbende og årlig opgørelse

1.10 TEKNISK BILAG

Tablet 2. Fordeling af varige ændringer mellem udvalg, service

Udvalg	1.000 kr. 2020 p/ l	1.000 kr. 2019 p/ l				
		2020	2021	2021	2022	2023
Økonomiudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Koncernservice	Besparelse					
	Omkostninger					
Koncern IT	Besparelse					
	Omkostninger					
Københavns Ejendomme	Besparelse	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
	Omkostninger					
Byggeri København	Besparelse					
	Omkostninger					
Kultur- og Fritidsudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Børne- og Ungdomsudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Sundheds- og Omsorgsudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Socialudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Teknik- og Miljøudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	Besparelse					
	Omkostninger					
Total	Besparelse	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
	Omkostninger					

Table 3. Distribution of investment projects among committees

Committee	1,000 kr. 2020 p/l					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Økonomiudvalget						
Koncernservice						
Koncern IT						
Københavns Ejendomme		4.972	4.972			
Byggeri København						
Kultur- og Fritidsudvalget						
Børne- og Ungdomsudvalget						
Sundheds- og Omsorgsudvalget						
Socialudvalget						
Teknik- og Miljøudvalget						
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget						
Total		4.972	4.972			