



KØBENHAVNS KOMMUNE

Kultur- og Fritidsforvaltningen

Københavns Ejendomme

NOTAT

07-08-2014

Sagsnr.

2013-0244046

Dokumentnr.

2013-0244046-71

Sagsbehandler

Thomas Baggesen/Astrid

Just Lundqvist

Opsigelse af lejemål på Tycho Brahes Allé - bilag til august-indstillingen

Formål

- Casen understøtter udfasning af et 3. mandslejemål i meget ringe stand, med dårlige rammer for udførelsen af kommunale kerneydelser og ineffektiv arealudnyttelse.
- Kontrakten med udlejer er ufordelagtig for kommunen på grund af en ekstraordinær og dyr udvendig vedligeholdelsesforpligtelse.
- SOF og BUF ønsker begge at fraflytte lejemålet, der ikke kan opsiges delvist.

Opsummering

SOF og BUF ønsker at fraflytte ejendommen på grund af ejendommens dårlige stand og rammer for udførelse af kerneydelser. Det foreslås derfor at opsiges lejemålet og flytte SOF behandlingsenheden for stofmisbrugere til anden adresse, mens BUFs andel af lejemålet ikke behøver genplacering.

Forslaget vil indebære en samlet investering på anslået 6,4 mio. kr. i anlæg til genopretning af lejemålet, flytteomkostninger samt omkostninger til ombygning af nyt lejemål. Genopretningen vil under alle omstændigheder skulle foretages inden for en kortere årrække, og er anslået til 4 mio. kr.

Derudover indebærer forslaget driftsinvesteringer på 519.000 kr. i 2015 som følge af, at der må forventes dobbelt husleje i en periode på grund af ombygning af nyt lejemål og genopretning af Tycho Brahes Allé.

Forslaget estimeres at reducere de årlige driftsomkostninger med cirka 1,7 mio. kr. ved fuld indfasning i 2017. Tilbagebetalingstiden for nettoinvesteringen er dermed cirka 4 år.

KEjd er i dialog med SOF om muligheder for relokalisering af behandlingsenheden. Der er særlige udfordringer forbundet hermed grundet risikoen for naboprotester på den fremtidige placering. Uanset hvor relokaliseringen i sidste ende sker, er det totaløkonomisk fordelagtigt for kommunen at opsiges lejemålet på Tycho Brahes Allé og dermed skille sig af med et ineffektivt 3. mandslejemål med accelererende vedligeholdelsesefterslæb.



Adresse: Tycho Brahes Allé 35-37, København S

Areal: Ca. 2.200 m²

Nuværende brug: Delt lejemål. Behandlingsenhed for stofmisbrugere (SOF) samt opbevaring (BUF).

Energimærke: F

Bygningstilstand: Dårlig

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2476 9460

E-mail
AR6Q@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

Bidrag til porteføljestrategien

I samlokaliseringsscases indtænkes de tre hovedparametre kerneydelser, økonomi og ejendomsperspektiv i analysen af forslagets totalværdi, hvilket illustreres i figuren nedenfor.

Kerneydelser

Lejemålet er delt mellem SOF, som benytter den til behandlingsenhed for stofmisbrugere, og BUF som grundet den ringe stand benytter ejendommen til opbevaring. BUF har ikke behov for genplacering i forbindelse med opsigelse af lejemålet.

Begge forvaltninger ønsker at fraflytte ejendommen, men grundet det delte lejemål skal begge lejemål opsiges samtidigt. Der er 12 måneders opsigelse på lejemålet.

Ejendomsperspektiv

Det har tidligere været drøftet at benytte ejendommen til anden brug, men dens nedslidte stand og indretning betyder, at den ikke er vurderet velegnet til andre formål.

Lejekontrakten er ufordelagtig for Københavns Kommune pga. den ekstraordinære udvendige vedligeholdelsesforpligtelse og manglende mulighed for delopsigelse.

Økonomi

Grundet ejendommens dårlige stand vil der derfor være omkostninger til genopretning ved fraflytning fra lejemålet. Hvis forslaget ikke gennemføres vil denne omkostning blot blive udskudt og formentlig vokse hurtigere end prisudviklingen. Det anslås, at ejendommen under alle omstændigheder vil skulle gennemgå omfattende genopretning inden for en kortere årrække for at kunne bevares i drift.

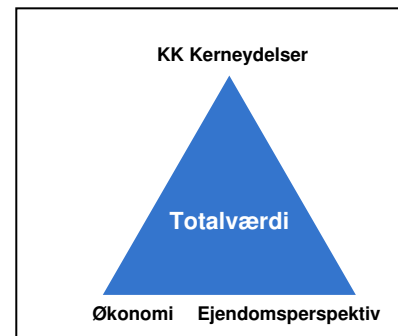
Huslejen ligger lavt på ca. 600 kr/m², men dertil skal lægges de ekstraordinære omkostninger til udvendig vedligehold og den ringe udnyttelsesgrad, hvilket samlet set gør ejendommen dyr.

Omkostninger til genopretning ved fraflytning af Tycho Brahes Allé 35 er blevet vurderet af en ekstern rådgiver. Konkret vil genopretningsniveauet eller alternativt kontant compensation skulle afklares gennem forhandling med udlejer. Der er regnet med en anslået udgift til genopretning på 4 mio. kr.

De øvrige udgifter går primært til indretning og lettere ombygning af SOFs nye lejemål samt til flytteomkostninger.

Totaløkonomisk vurdering

Tilbagebetalingstiderne er beregnet i ØKFs business case-beregner og følger beregningsprincipperne vedtaget i Det Fælles Projektråd. Der er beregnet to tilbagebetalingstider. Tabel 1 viser tilbagebetalingstiden



beregnet med den traditionelle metode på baggrund af bruttoinvesteringen, hvilket vil sige den foreslåede investering samt køb og salg. I tabel 2 beregnes tilbagebetalingstiden på baggrund af nettoinvesteringen, hvilket vil sige investeringen med justeringer for den langsigtede værdipåvirkning af kommunens aktiver. Hvis man beregner tilbagebetalingstiden med udgangspunkt i den samlede investering er resultatet 6 år (Tabel 1).

Tabel 1: Tilbagebetalingstid af bruttoinvestering

Anlægsinvestering (1.000 kr.)	6.400
Driftsinvestering (dobbelt husleje TB-Allé og nyt lejemål)	519
Bruttoinvestering	6.919
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse) (1.000 kr.)	-1.700
Tilbagebetalingstid bruttoinvestering (hele år)	6 år

En del af investeringerne i samlokaliseringscases har konsekvenser for den langsigtede værdi af kommunens aktiver, som den traditionelle business case ikke belyser. Udgifter og indtægter ved køb og salg modsvares af ændringer i den kommunale ejendomsporteføljes værdi, lige som investeringer, der nedbringer kommunens vedligeholdelsefterslæb, bidrager til modernisering og langsigtede investeringer i klimatiltag, vil øge værdien af kommunens aktiver. Når der beregnes på baggrund af den langsigtede værdipåvirkning af kommunens aktiver bliver tilbagebetalingstiden 4 år (Tabel 2).

Tabel 2: Tilbagebetalingstid af nettoinvestering

Anlægsinvestering (1.000 kr.)	6.400
Driftsinvestering (dobbelt husleje TB-Allé og nyt lejemål)	519
Fradrag for værdipåvirkning af kommunens aktiver (Tabel 3) (1.000 kr.)	-4.000
Nettoinvestering (1.000 kr.)	2.919
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse) (1.000 kr.)	-1.700
Tilbagebetalingstid nettoinvestering (hele år)	4 år

Casens påvirkning af de kommunale værdier på lang sigt fremgår af tabel 3. Da gennemførelsen af casen samlet set fører til en forøgelse af den kommunale ejendomsporteføljes værdi, skal investeringen reduceres med værditilvæksten ved beregningen af nettoøkonomien.

Tabel 3: Tiltag der påvirker værdien af kommunens aktiver og langsigtede økonomi

Tiltag	Beløb (1.000 kr.)
Reduktion af vedligeholdelsefterslæb (100 %)	4.000
Andel af modernisering, der øger ejendommens værdi (50 %)	0

Langsigtet investering i klima mv.	0
Samlet værdipåvirkning	4.000

Fejl! Henvisningskilde ikke fundet. viser pengestrømmene i orslaget.

Tabel 4. Investeringer og afledte effektiviseringer

(1.000 kr. – 2015 p/l)	2015	2016	2017	2018	2019
Anlægsinvesteringer					
Anlægsudgifter	2.076	4.000	0	0	0
Flytteomkostninger (inkl. genopretning af fraflyttede lejemål).	0	324	0	0	0
Anlægsinvesteringer i alt	2076	4324	0	0	0
Driftsinvesteringer (midlertidige)					
Husleje	519	0	0	0	0
Driftsinvesteringer i alt	519	0	0	0	0
Driftsomkostninger (varige)					
Drift af nyt 3. mandslejemål	0	1.038	1.038	1.038	1.038
Driftsgevinster (varige)					
Besparelser på drift og husleje	0	-2.044	-2.725	-2.725	-2.725
Effektiviseringer					
Afledte effektiviseringer i alt	0	-1.006	-1.687	-1.687	-1.687

Note: *-markeringer betyder, at bevillingen i 2014 eller 2015 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start.

Besparelserne opnås dels på grund af et lavere arealbehov fremadrettet (da det kun er SOF, der skal genplaceres), dels på grund af, at der forventes lavere driftsudgifter i et lejemål, der er i bedre stand, og hvor kommunen ikke har den udvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Det skal dog bemærkes, at der forventes en højere husleje (basisleje) pr. m² i et fremtidigt 3. mandslejemål til SOF, da det formentlig ikke er realistisk at finde et nyt lejemål til 600 kr. pr. m² pr. år. Der forventes derfor ikke effektiviseringsgevinster til SOF grundet højere omkostninger til husleje (Tabel 4). Den fremtidige husleje er beregnet på baggrund af nøgletal (1000 kr. pr. m²) og med et uændret arealforbrug.

Det er indregnet, at der må forventes dobbelt husleje i en periode på grund af ombygning af nyt lejemål og genopretning af Tycho Brahes Allé. Det skal bemærkes, at økonomien i casen viser et øjebliksbillede, da konkrete forhandlinger med både nuværende og kommende udlejer vil have indflydelse på den endelige økonomi i casen, herunder behovet for at betale dobbelt husleje.

Ved opsigelse af private lejemål frigives deponering, der for Tycho Brahes Allé 35 udgør 15,1 mio. kr. Der vil forventeligt være behov for at anvende en andel af denne deponering i forbindelse med indgåelse af et nyt 3.mandslejemål til SOF.

Tabel 4: Fordeling af effektiviseringsbidrag mellem udvalg

Forvaltning/ (1.000 kr. - 2015 p/l)	2015	2016	2017	2018
BUF	0	-905	-1.566	-1.566
SOF	0	0	0	0
KEjd	0	-101	-169	-169
I alt	0	-1.006	-1.687	-1.687

*SOF's effektiviseringsbidrag vil ikke blive påvirket af casen.

Det bemærkes, at SOF's budget til husleje i på Tycho Brahes Allé 35 vil blive inddraget, og at SOF vil få tilført nyt budget, der svarer til huslejen i et fremtidigt lejemål. SOF vil således ikke beholde det oprindelige budget, men få et nyt, der svarer til den nye husleje.

Den videre proces

KEjd er i dialog med SOF om muligheder for relokalisering af behandlingsenheden beliggende Tycho Brahes Allé. Konkretiseringen af et fremtidigt lejemål vil først finde sted, når der er truffet beslutning om opsigelse af Tycho Brahes Allé, hvor kommunen har et års opsigelsesfrist.