

# 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                                     | Styringsområde | 2017         | 2018          | 2019          | 2020          |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                       |                |              |               |               |               |
| <b>Varige ændringer</b>                               |                |              |               |               |               |
| Øgede lejeindtægter                                   | Service        | -1.700       | -1.700        | -1.700        | -1.700        |
| <b>Samlet varig ændring</b>                           |                | -1.700       | -1.700        | -1.700        | -1.700        |
|                                                       |                |              |               |               |               |
| <b>Implementeringsomkostninger</b>                    |                |              |               |               |               |
| Renovering af 2.000 m <sup>2</sup>                    | Anlæg          | 9.400        |               |               |               |
| <b>Samlede implementeringsomkostninger</b>            |                |              |               |               |               |
|                                                       |                |              |               |               |               |
| <b>Samlet økonomisk påvirkning</b>                    |                | <b>7.700</b> | <b>-1.700</b> | <b>-1.700</b> | <b>-1.700</b> |
|                                                       |                |              |               |               |               |
| 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i 2017. De forventede lejeindtægter er 850 kr. pr. m<sup>2</sup> i gennemsnit. En øget investering vil betyde renovering af flere m<sup>2</sup>, som vil kunne medføre en øget lejeindtægt.

Investeringsbehovet er beregnet ud fra, at tidligere istandsættelser har kostet 4.700 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Istandsættelse af 2.000 m<sup>2</sup> 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        |
| <b>Varige ændringer totalt, service</b> | <b>-1.700</b>        | <b>-1.700</b> | <b>-1.700</b> | <b>-1.700</b> |

**Tabel 2. Anlægsinvesteringer i forslaget**

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

#### 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 lejer tilfredsheden 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. m<sup>2</sup> 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<br>succeskriteriet                        | Hvem er ansvarlig for<br>opfølgning                                | Hvornår gennemføres<br>opfølgningen       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Gennem førelse af<br>renovering | Gennemførelse af renovering<br>af 2.000 tomme kvm       | KEjd, Center for Service &<br>Kunder, Planlægning og<br>Produktion | Løbende + Kvartalsvis<br>anlægsopfølgning |
| Successiv udlejning             | Successiv udlejning i takt med<br>gennemført renovering | KEjd, Center for Service &<br>Kunder, SK-enhed Erhverv             | Løbende indsats                           |
| Tilfredse lejere                | Tilfredse lejere                                        | KEjd, Center for Service &<br>Kunder, SK-enhed Erhverv             | Periodiske tilfredsheds-<br>målinger      |

## 9. Risikovurdering

Den største risiko i forslaget er, at de afsatte midler til renovering af arealerne i Kødbyen ikke er tilstrækkeligt til at dække omkostningerne ved at renovere 2.000 m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup> stiger og antallet af renoverede m<sup>2</sup> bliver lavere end forudsat.