



Bilag

Til Økonomiudvalget

Orientering om mulig pulje til reservationsleje ifm. tomgang i kommunale lejemål

Resumé

På Økonomiudvalgets møde d. 3. oktober i forbindelse med orienteringen om *Status på opfølgning på Intern Revisions særlige undersøgelse af Københavns Kommunes huslejemodel* ønskede Borgmester Line Barfod (Ø), at det i forbindelse med Indkaldelsescirkulæret for budget 2025 drøftes, om der skal etableres en pulje til finansiering af reservationsleje ifm. tomgang i kommunale lejemål.

Til sagens oplysning beskrives i dette notat den eksisterende proces for udlejning og reservation af lejemål, og derudover fremgår overblik over opsagte lejemål siden primo 2021.

Sagsfremstilling

Når et kommunalt lejemål bliver opsagt, sendes lejemålet i forvaltningsudbud med henblik på, at forvaltningerne kan reservere en ejendom eller indgå lejekontrakt, hvis de har midler hertil. Derudover har Økonomiforvaltningen mulighed for at reservere en ejendom i en afklaringsperiode med henblik på strategisk fastholdelse af ejendommen via salgsreservationspuljen.

Økonomiforvaltningen har i dette notat udarbejdet et overblik over de eksisterende processer for udlejning og reservation af lejemål, overblik over kommunale lejemål, der har været udbudt til forvaltningerne fra 2021-2023 samt forhold af relevans for en eventuel pulje til tomgang.

Proces for nye m2-behov og udlejning af KK's ejendomme

Når en fagforvaltning har et nyt m2-behov, der ikke kan løses inden for forvaltningens eksisterende lejemål, indmeldes behovet til Økonomiforvaltningen. Økonomiforvaltningen undersøger i samarbejde med forvaltningen, om behovet kan løses indenfor kommunens ejendomsportefølje. Alternativt, om behovet i stedet kræver indgåelse af 3. mandslejemål eller anskaffelse af ny ejendom.

Når et kommunalt lejemål bliver opsagt, sendes lejemålet i forvaltningsudbud. Her kan en forvaltning indgå en standardlejekontrakt eller en aftale om reservationsleje med KEJD. I de

11-12-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 19054

Dokumentnummer i F2
4220399

Sagsnummer eDoc
2023-0433714

fleste tilfælde har Økonomiforvaltningen, i samarbejde med relevante forvaltninger, forinden udbuddet vurderet, om der er aktuelle, eller kommende, kommunale behov der kan løses i lejemålet.

Er der behov for en længere afklaringsfase ift. at afklare lejemålets fremtidige anvendelse, besluttede aftaleparterne bag Budget 2017, at reservationsleje for et ledigt kommunalt lejemål kan finansieres gennem salgsreservationspuljen. På den måde er det muligt at fastholde en ejendom som kommunen har en strategisk interesse i at beholde, indtil den fremtidige brug af lejemålet er afklaret, og det kan overgå til en kommunal lejer.

Hvis der ikke indgås en leje- eller reservationsaftale ifm. forvaltningsudbuddet, kan KEJD, i kraft af indtægtskravet jf. huslejemodellen, udbyde lejemålet til privat erhvervsleje som overskudskapacitet. Dette kan være relevant, hvis lejemålet skal bevares i kommunalt ejerskab og bruges på kort eller længere sigt. Hvis lejemålet ikke vurderes at have fremtidigt potentiale til kommunale formål, er kommunen jf. kommunalfuldmagten forpligtet til at frasælge ejendommen. Alle salg af kommunens ejendomme godkendes politisk af Borgerrepræsentationen.

Fakta om opsagte lejemål i forvaltningshøring fra 2021 til 2023

Der har fra 1. januar 2021 til 1. november 2023 været 57 lejemål af kommunens bygninger i udbud hos forvaltningerne, hvoraf to lejemål fortsat er i høring. I 23 sager er der indgået en lejekontrakt med en af kommunens forvaltninger og for 24 sager er der indgået en lejeaftale med en privat aktør. Hertil er syv lejemål solgt og et er fortsat til salg med forventning om indstilling til BR i februar 2024. Alle salg godkendes af BR.

Det bemærkes, at de 57 udbud i nogle tilfælde vedrører lejemål på samme adresse, og at enkelte lejemål har været i udbud flere gange, hvorfor antallet af særskilt udbudte adresser er mindre. Det bemærkes, at der vil være yderligere lejemål der blevet udlejet eller solgt i perioden, men som har været i høring forud for 2021.

En eventuel pulje

Med de gældende retningslinjer for udlejning af kommunens ejendomme, kræver det midler for fagforvaltningen at reservere eller indgå aftale om et lejemål. Der kan således i princippet være tilfælde, hvor en forvaltning kan se muligheder ift. anvendelse af en ejendom i forvaltningsudbud, men ikke har midler til at reservere lejemålet.

Som det også fremgår af orientering til ØU 3. oktober, vedr. *Status på opfølgning på Intern Revisions særlige undersøgelse af Københavns Kommunes huslejemodel*, er Økonomiforvaltningens vurdering, at der

med de nuværende værktøjer eksisterer gode muligheder for strategisk fastholdelse af relevante ejendomme til kommunal anvendelse. Dette dækker over den eksisterende udbudsproces, i kombination med mulighed for benyttelse af salgsreservationspuljen, samt muligheden for politisk indstilling om finansiering af tomgangsleje i f.eks. længerevarende anlægssager.

Hvis der er politisk ønske om at afsætte en pulje til egentlig reservationsleje til tomgang i kommunale lejemål, anbefaler Økonomiforvaltningen, at muligheden bliver et supplement til gældende retningslinjer om, at en forvaltning kan indgå lejekontrakt om et lejemål ifm. forvaltningsudbud. Økonomiforvaltningen anbefaler, at udmøntning af midler fra en eventuel pulje, kan ske på baggrund af en indstilling til et fagudvalg og Økonomiudvalget, samt at en eventuel pulje vil være afgrænset til anvendelse og finansiering frem mod næstkommende budget/overførselssag.

En pulje til reservationsleje til tomgang i kommunale lejemål vil kræve særskilt finansiering og servicemåltal i fx Indkaldelsescirkulæret eller ifm. de politiske forhandlinger om budget eller overførselssag.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

Økonomiforvaltningen bemærker, at etableringen af en pulje til reservationsleje kan reducere forvaltningernes incitament til at finansiere reservationsleje indenfor egen ramme.

Økonomiforvaltningen bemærker samtidig, at omfanget af brugen af puljen vil afhænge af, hvilke lejemål, der bliver opsagt. Der kan derfor være risiko for, at en eventuel pulje vil have ubrugt finansiering og måltal eller for få midler til at virke året ud.

Økonomi

Sagen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

En evt. pulje til tomgang vil kræve finansiering i fx Indkaldelsescirkulæret eller ifm. politiske forhandlinger om budget eller overførselssag

Videre proces

Hvis der er politisk ønske om at afsætte en pulje til egentlig reservationsleje til tomgang i kommunale lejemål, vil Økonomiforvaltningen udarbejde forslag til principper og omfang af pulje.

Bilag

- Data vedr. udbudte kommunale lejemål 2021-2023

Data vedr. udbudte kommunale lejemål 2021-2023

Kommunalt/Erhverv/ Solgt	Lejemålets adresse		Indflytningsdato/salgdato
2021			
KOM	Rådhuspladsen 1	1550 København V	01-01-2021
KOM	Matthæusgade 1 1. sal	1666 København V	01-01-2021
ERH	Frederikssundsvej 83A og 83 B	2400 København NV	01-01-2021
KOM	Kobbelvænget 65, 1. sal	2700 Brønshøj	01-01-2021
KOM	Vesterbrogade 59	1620 København V	01-01-2021
ERH	Islands Brygge 1A, st.	2300 København S	01-02-2021
ERH	Kødboderne 22, st.	1711 København V	01-03-2021
KOM	Ingerslevsgade 44, st - 2. sal	1711 København V	01-03-2021
ERH	Flæsketorvet 89, 1. sal	1711 København V	01-03-2021
ERH	Slagtehusgade 16A kld.	1711 København V	01-04-2021
ERH	Gunnar Nu Hansens Plads 9	2100 København Ø	01-04-2021
ERH	Slagtehusgade 7C	1711 København V	15-04-2021
KOM	Rungsted Strandvej 320 A	2970 Hørsholm	01-05-2021
ERH	Slagtehusgade 20 st	1715 København V	15-07-2021
KOM	Griffenfeldsgade 44, KLD	2200 København N	01-08-2021
ERH	Skelbækgade 5E, 4.	1717 København V	01-08-2021
ERH	Flæsketorvet 39, st.	1711 København V	01-08-2021
ERH	Flæsketorvet 79	1711 København V	01-08-2021
ERH	Slagtehusgade 36, 1. mf.	1711 København V	01-10-2021
ERH	Slagtehusgade 10, 2. sal	1711 København V	01-10-2021
KOM	Valbyholm 17, st.	2500 Valby	15-10-2021
ERH	Slagtehusgade 36, 1. sal	1711 København V	01-11-2021
KOM	Tietgensgade 31, 1. sal	1704 København V	01-11-2021
KOM	Holmbladsgade 122	2300 København S	15-12-2021
SOLGT	Frankrigsgade 25, st.	2300 København S	01-09-2021
SOLGT	H.P. Ørums Gade	2100 København Ø	23-09-2021
SOLGT	Lille Lyngbyvej 11A	3320 Skævinge	01-12-2021
SOLGT	Vester Søgade 14	1601 København V	31-12-2021
2022			
KOM	Birkedommervej 41	2400 København NV	01-01-2022
KOM	Rådhuspladsen 1	1550 København V	01-01-2022
ERH	Gasværksvej 8E, st, tv.	1656 København V	15-02-2022
ERH	Flæsketorvet 40-42	1711 København V	01-03-2022
KOM	Forchammersvej 18	1920 Frederiksberg C	01-03-2022
ERH	Flæsketorvet 13, 1.	1711 København V	01-06-2022
ERH	Slagterboderne 16-20	1711 København V	01-06-2022
ERH	Flæsketorvet 21-43	1711 København V	01-06-2022
KOM	Hans Kirks Vej 6	2200 København N	01-07-2022
KOM	Hauser Plads 5	1127 København K	01-09-2022

ERH	Flæsketorvet 6, st. tv.	1711 København V	01-09-2022
ERH	Flæsketorvet 45-55	1711 København V	01-10-2022
KOM	Slagtehusgade 16A	1711 København V	01-12-2022
SOLGT	Bispebjerg Torv 16	2400 København NV	03-02-2022
SOLGT	Mjølnerparken 108A	2200 København N	01-09-2022
			2023
ERH	Slagtehusgade 36, 1. mf.	1711 København V	01-01-2023
ERH	Holmbladsgade 62, st. th.	2300 København S	01-02-2023
KOM	Lærkevej 3. 2. Sal.	2400 København NV	01-03-2023
KOM	Birkedommervej 41	2400 København NV	01-04-2023
KOM	Rådhuspladsen 1	1550 København V	01-04-2023
KOM	Hans Kirks Vej 6	2200 København N	01-04-2023
KOM	Rådhuspladsen 1	1550 København V	01-07-2023
UDBUD i gang	Baldersgade 10	2200 København N	01-08-2023
ERH	Slagtehusgade 46 stuen og 1. sal	1711 København V	15-08-2023
KOM	Rådhuspladsen 1	1550 København V	01-09-2023
KOM	Skelbækgade 5E, 4.	1717 København V	15-09-2023
UDBUD i gang	Frederikssundsvej 83A og 83 B	2400 København NV	01-10-2023
TIL SALG	Tranehavegårdsvej 20-22	2450 København SV	Forvaltningshøring 2021
SOLGT	Hermodsgade 23, st. tv.	2200 København N	01-07-2023