

DEN HVIDE KØDBY – Udlejningsscenarier pr. september 2009

I tabellen arbejdes med 3 grundlæggende scenarier:

- Scenarie 1: **Grundmodel for Københavns Ejendomme** er den situation, hvor KEJd har helt frie tøjler til at finde lejere i Kødbyen – evt. på længere sigt med selskabsdannelse og salg for øje
- Scenarie 2: **Kontrolleret udvikling** er den situation, hvor KEJd pålægges begrænsninger, men har friere tøjler på nogle få lejermål
- Scenarie 3: **Status quo** er den nuværende udlejningsstrategi, hvor KEJds udlejning er pålagt begrænsninger på alle lejermål

Den Hvide Kødby, nøgletal p.t.:

- Samlede lejeindtægter: 59 mio. kr.
- Direkte udgifter: 31 mio. kr.
- Beregnet provenu Københavns Kommune: 28 mio. kr.
- Beregnet provenu Kommunekasse (indtægtskrav): 24 mio. kr.
- Beregnet provenu Københavns Ejendomme: 4 mio. kr.

Den Hvide Kødby, nøgletal p.t.:

- Løbende driftsudgifter pr. år Københavns Ejendomme: 16 mio. kr.
- Estimeret finansiering fra oprindelige budgetter: 7 mio. kr.
- Vedligeholdelsesudgifter årligt fra Grundbudget: 10-15 mio. kr.
- Vedligeholdelsesefterslæb: 150 mio. kr.
- Udearealer, manglende finansiering i henhold til helhedsplan: 8 mio. kr.
- Tomgang: 12 mio. kr.
- Restancer: 16 mio. kr.

| | | Udlejning | Istandsættelse af lejermål/investeringer | Vedligehold | Udearealer | Køl | Helhedsplan/ny lokalplan |
|--------------------------------|--|--|--|---|--|--|--|
| Indhold og udfordringer | Grundmodel for Københavns Ejendomme | Tomme og evt. i fremtiden opsagte lejermål kan udlejes på kommerciel basis uden bindinger. Hvis ønskeligt evt. selskabsdannelse eller salg på længere sigt. | Kapitalstærke lejere vil kunne investere i lejermål, herunder istandsættelse. Der genereres desuden et overskud, der af KEJd kan bruges til at finansiere istandsættelser af lejermål. | Øgede indtægter vil muliggøre større indsats mod efterslæb. | Højere lejeniveau muliggør et vist niveau af investeringer. | Der kan satses på lejere, der vil aftage køl. Alternativt kan køleanlægget søges afhændet eller nedlagt, hvis anlægget viser sig urentabelt. | Elementer af helhedsplanen kan bibeholdes gennem planarbejde. Indgår som scenarie i COWIs analyse. |
| | Kontrolleret udvikling | Lejermål som eksempelvis Slagtehusgade 4 og Staldgade 38 udlejes til dagligvarehandel. Lejermål som eksempelvis Kødboderne 18 og Slagterboderne 13E stilles til rådighed for ikke kommerciel, men publikumsskabende, kunstnerisk/kreativ aktivitet. | Der vælges lejere, der har kapitalgrundlag til investeringer i lejermålene. Lejermål som eksempelvis Kødboderne 18 og Slagterboderne 13E stilles til rådighed som råhuse. | Øgede indtægter vil nedbringe løbende driftstab og dermed lette budgettet til akut vedligehold med afledt effekt på øvrig portefølje og indsats. | Vil kræve særskilte bevillinger. | Dagligvarebutikker vil kunne aftage køl. | På nogle få lejermål afviges målsætningen om kreative eller koderherv, men overordnet følges visionen. Der vil blive realistisk mulighed for ikke kommerciel kunstnerisk aktivitet. |
| | Status quo | 50/50 mellem koderherv og kreative kulturvirksomheder. | Ingen investeringer ud over basal udlejerforpligtelse. | Accelererende efterslæb. | Vil kræve særskilte bevillinger. | Færre til at dele udgifterne til ammoniak køleanlægget. | I fuld overensstemmelse med helhedsplan. |
| Økonomi | Grundmodel for Københavns Ejendomme | Lav risikoprofil: Provenu KEJd: 12 mio. kr. Drift og adm.: 14 mio. kr. Budget: 7 mio. kr. Resultat: 5 mio. kr. Tomgang: 3 mio. kr. (5 pct.) Restancer: Restanter kan udsættes, restancer nedbringes. Evt. salgsprovenu på længere sigt. | Københavns Ejendomme vil spare drift og administration, da lejermålene kan udlejes som de forefindes, eller istandsættes via merindtægter. | Det forventes, at øgede indtægter vil give mulighed for at anvende 5 mio. kr. årligt på planlagt vedligehold eller udearealer. I forbindelse med evt. salg kan der indgå klausuler om genopretning. | Det forventes, at øgede indtægter vil give mulighed for at anvende 5 mio. kr. årligt på planlagt vedligehold eller udearealer. | Nye kølekunder kan forbedre økonomien. Anlægget kan desuden indgå i et evt. salg, hvorved hovedstolen kan afvikles. Desuden mulig selskabsdannelse jf. nye regler for kommunal kølevirksomhed. | Helhedsplanen forlades til fordel for en strategi med salg for øje, evt. inkl. et projektsalg med lokalplan på plads osv. |
| | Kontrolleret udvikling | Mellem risikoprofil: Provenu KEJd: 7 mio. kr. Drift og adm.: 14 mio. kr. Budget: 7 mio. kr. Resultat: 0 mio. kr. Tomgang: 8 mio. kr. Restancer: øget nedbringelse. | Øget lejerfinansiering sandsynliggøres. Der skabes øget finansiering til opdelinger mv., der kan øge sandsynligheden for udlejning (positiv udlejningsspiral). | Break even vil aflaste budgettet til akut vedligehold og øge mulighed for planlagt vedligehold generelt i porteføljen, herunder også Kødbyen og evt. udearealer. | Break even vil aflaste budgettet til akut vedligehold og øge mulighed for planlagt vedligehold generelt i porteføljen, herunder også Kødbyen og evt. udearealer. | Der tilstræbes lejere, fx dagligvarebutikker, som kan aftage køl, så løbende driftstab undgås. | Der vil skulle tilføres midler i størrelsesordenen 5-10 mio. kr. evt. i form af internt lån/investeringsmidler for at føre helhedsplanen ud i livet. Investeringsniveau i COWIs analyse til Økonomiforvaltningen er betydeligt højere. |
| | Status quo | Høj risikoprofil: Nettoprovenu: 4 mio. kr. Drift og adm.: 16 mio. kr. Budget: 7 mio. kr. Resultat: -5 mio. kr. Tomgang: 12 mio. kr. Restancer: 16 mio. kr. | Budget til akut vedligehold dækker basale udlejerforpligtelser i minimumsløsninger. Pres på budgettet til akut vedligehold. | At bremse efterslæb kræver bevillingsmæssig ændring. Fx vil en nedsættelse af indtægtskravet med 10 mio. kr. give mulighed for at anvende 5 mio. kr. årligt på planlagt vedligehold eller udearealer. | En evt. nedsættelse af indtægtskravet med 10 mio. kr. vil give mulighed for at anvende 5 mio. kr. årligt på planlagt vedligehold eller udearealer. | Færre kuldeaftagende lejere kan gøre kuldepriser urealistisk høje med risiko for tab til kommunen til følge. Der er løbende tab p.t. op mod 1 mio. kr. Gælden i anlægget er p.t. 40 mio. kr. | Der vil skulle tilføres midler over en årrække for at føre planen ud i livet. Investeringsniveau i COWIs analyse til Økonomiforvaltningen er betydeligt højere. |