

18. Ikke-kommunale lejemål (2010-41825)

Borgerrepræsentationen (BR) skal bemyndige forvaltningerne til at arbejde videre med en række ejendomme med henblik på at forberede disse til salg.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) og Økonomiforvaltningen (ØKF) indstiller til hhv. Kultur- og Fritidsudvalget (KFU) og Økonomiudvalget (ØU), at det anbefales, at BR godkender,

1. at KFF og ØKF bemyndiges til at arbejde videre med en række ejendomme, jf. bilag 1, med henblik på at forberede disse til salg,
2. at de salgsindtægter, som måtte overstige det nødvendige beløb til brug for realisering af budgettet for salg af rettigheder og ejendomme i det pågældende salgsår, anvendes til de formål, som BR måtte beslutte, herunder de formål, der blev tiltrådt i forbindelse med Budget 2010: Idrætsrenovering, nyetablering af idrætsanlæg og næridrætspladser/lommeparker.

Problemstilling

Som led i Budget 2010 tiltrådte BR den 8. oktober 2009 en hensigtserklæring om salg af ejendomme, der ikke anvendes til kommunale formål. Hensigtserklæringen - H 21- har følgende ordlyd:

”Kommunen råder over en række ejendomme, som ikke anvendes til kommunale formål, og som derfor kan sælges med henblik på at disponere salgsprovenuet til andre formål, herunder idrætsrenovering, nyetablering af idrætsanlæg og næridrætspladser/lommeparker. Det drejer sig eksempelvis om Cirkusbygningen, Langelinie Pavillonen og Vitskøl Kloster. Økonomiforvaltningen skal i samarbejde med forvaltningerne komme med et oplæg, som beskriver mulighederne for at sælge dele af kommunens aktiver under hensyntagen til markedssituationen.”

På den baggrund har ØKF og KFF nedsat en fælles arbejdsgruppe, som har til formål at gennemgå Københavns Ejendomes (KEjd) portefølje af ejendomme, som udlejes til ikke-kommunale formål - med henblik på at vurdere, hvorvidt det kunne være hensigtsmæssigt for kommunen at afhænde nogle af disse.

Forvaltningerne har indtil videre identificeret 10 ejendomme, som umiddelbart forekommer salgsegne, og anmoder om bemyndigelse til at arbejde videre med disse (i bilag 1 er tre ejendomme behandlet som én ejendom, da de er udlejet sammen).

Løsning

KEjd administrerer ca. 850 ejendomme med et samlet grund- og bygningsareal på henholdsvis ca.

16,2 mio. m² og ca. 2,2 mio. m², der enten udlejes til kommunale eller ikke-kommunale formål.

KEjd har på baggrund af egne data udarbejdet en foreløbig liste over ejendomme, der er udlejet helt eller delvist til ikke-kommunale formål. Der er 191 ejendomme på denne liste, hvoraf KEjd vurderer, at 77 af ejendommene ikke vil kunne sælges, fx fordi der er en stor kommunal interesse for dem (fx Axeltorv 12, hvor BUF vil lave en børneby). Ifølge KEjd er der altså herefter 114 potentielt salgsegne ejendomme.

Efter at den fælles arbejdsgruppe har foretaget en indledende undersøgelse af de 114 ejendomme, kan det konstateres, at der formentlig kun vil være ca. 60 ejendomme, som umiddelbart skønnes at være salgsegne, idet de resterende ca. 54 ejendomme fx forventes anvendt helt/delvis til kommunale formål eller er disponeret på anden vis, herunder i forbindelse med salg til brug for realisering af det ordinære salgsbudget for 2010.

Ud af de ca. 60 ejendomme, har arbejdsgruppen foretaget en nærmere gennemgang af 10 ejendomme, der umiddelbart forekom mest salgsegne.

På baggrund af denne gennemgang må det konstateres, at de 10 ejendomme p.t. skønnes at være salgsegne, heriblandt Cirkusbygningen og Vitskøl Kloster, som blev særskilt nævnt i ovennævnte hensigtserklæring. I forbindelse med sidstnævnte ejendom vil TAMU's fremtidige lejerettigheder blive tilsikret ved en forlængelse af lejeaftalens uopsigelsesperiode ved udbuddet.

Derimod vurderes Langelinie Pavillonen, der også er nævnt i erklæringen, ikke at være egnet til salg, da den ligger på en grund, der er ejet af Staten. Kommunen har vederlagsfri brugsret til 2044 men ingen afståelsesret, og Staten har for få år siden oplyst, at man ikke vil være indstillet på at acceptere et brugerskifte – ligesom dette i givet fald ville udløse et krav om, at der skulle indgås en lejeaftale på sædvanlige markedsvilkår.

KEjd har foretaget en høring af samtlige forvaltninger, og ingen forvaltninger ønsker at anvende de 10 ejendomme helt eller delvist.

Uanset at markedssituationen for salg af ejendomme i disse år ikke er optimal, foreslås det alligevel, at de 10 ejendomme udbydes til salg, idet flere af ejendommene er "liebhaber-ejendomme", der ikke er så følsomme over for de sædvanlige udsving på ejendomsmarkedet, ligesom der ifølge ejendomsmæglerfirmaet Sadolin og Albæk er tegn på en gryende efterspørgsel efter investeringsejendomme (erhvervs-ejendomme), der ikke er belastede af overbelåning.

Økonomi

Indstillingen har hverken bevillingsmæssige eller økonomiske konsekvenser. De konkrete bevillinger, udmøntninger og salg af ejendomme vil efterfølgende blive håndteret i særskilte indstillinger.

Videre proces

Forudsat, at BR godkender denne indstilling, vil forvaltningerne arbejde videre med de i bilag 1 nævnte ejendomme. Såfremt forvaltningerne – på baggrund af sine nærmere undersøgelser – fortsat skønner, at ejendommene er salgsegne, vil ØKF udbyde ejendommene til salg.

Hvis ØKF herefter modtager tilfredsstillende bud på en/flere af ejendommene, vil ØKF indstille over for BR, at pågældende ejendom/ejendomme sælges til højstbydende. Et eventuelt salg af en/flere af ejendommene vil således blive forelagt konkret for BR. I den forbindelse vil det blive oplyst i indstillingen, om der ved salget vil fremkomme midler – og af hvilken størrelse - som BR kan anvende til andet end realisering af det ordinære salgsbudget.

I den forbindelse bemærkes, at ØKF forventer at realisere det ordinære salgsbudget for 2010 på 129 mio. kr.

Herudover vil arbejdsgruppen gennemgå de ca. 50 resterende ejendomme med henblik på at vurdere, om de er salgsegne eller ej. Ejendommene vil eventuelt senere blive udbudt til salg, hvis ØKF på baggrund af sine nærmere undersøgelser fortsat skønner, at ejendommene er salgsegne.

Claus Juhl

Carsten Haurum

bilag

[Bilag 1 - FORTROLIGT - Liste over umiddelbart salgsegne ejendomme](#)

