



Orientering

Til Økonomiudvalget

Kriterier for anvendelse af salgsreservationspuljen til reservation af kommunale lejemål

Resumé

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling af indkaldelsescirkulæret for Budget 2025 blev muligheder for etablering af en pulje til reservationsleje til tomgang i kommunale lejemål drøftet. Borgmester Sisse Marie Welling (SF) ønskede i den forbindelse en beskrivelse af modeller for kriterier for anvendelse af salgsreservationspuljen til reservationsleje af KK-lejemål.

Økonomiudvalget orienteres i dette notat om de kriterier, der i dag ligger til grund for anvendelse af salgsreservationspuljen til finansiering af strategisk reservation af kommunale lejemål. I notatet redegøres for, at den strategiske reservation af lejemål sker indenfor Økonomiforvaltningens administrative mandat. En model med udvidet mulighed for reservation af lejemål, der går udover dette mandat, vil kræve yderligere finansiering og udmøntning via et politisk mandat.

Sagsfremstilling

På Økonomiudvalgets møde d. 9. januar 2024 blev hovedelementer i indkaldelsescirkulæret for Budget 2025 drøftet. I den forbindelse svarede Økonomiforvaltningen på en politisk bestilling, hvor der ønskedes en beskrivelse af muligheden for at etablere en yderligere pulje til at fastholde kommunale lejemål i tomgang. I den forbindelse blev Økonomiudvalget orienteret om den eksisterende proces for udbud, udlejning og reservation af lejemål samt muligheden for, at Økonomiforvaltningen allerede i dag kan anvende salgsreservationspuljen til reservationer til strategisk fastholdelse af lejemål.

Ved behandling af indkaldelsescirkulæret på Økonomiudvalgets møde d. 24. januar 2024 blev muligheden for etablering af en pulje til reservationsleje til tomgang i kommunale lejemål drøftet. På mødet blev der ikke truffet beslutning om at gå videre med en ny pulje med udvidet mulighed for reservation af lejemål. Borgmester Sisse Marie Welling (F) ønskede dog en beskrivelse af modeller for kriterierne for anvendelsen af salgsreservationspuljen frem mod juniindstillingen. Bestillingen besvares med denne sag.

09-04-2024

Sagsnummer i F2
2024 - 7229

Dokumentnummer i F2
5194858

Sagsnummer eDoc
2024-0128065

Sagsbehandler
Alban Kuci

Eksisterende model og kriterier for anvendelse af salgsreservationspuljen til strategisk fastholdelse af lejemål

Der afsættes årligt med indkaldescirkulæret for det kommende budget en pulje med servicemåltal til salgsreservationsleje. Formålet med puljen er først og fremmest at kompensere Københavns Ejendomme for udgifter og manglende indtægter i forbindelse med salg af kommunens ejendomme, herunder særligt for tomgangsleje.

Derudover kan puljen benyttes til at finansiere reservation af en ledig, kommunal ejendom i en afklaringsperiode med henblik på at sikre strategisk fastholdelse af ejendommen. På den måde er det muligt at fastholde en ejendom, som kommunen har en strategisk interesse i at beholde, indtil den fremtidige kommunale brug af lejemålet er afklaret. Inden da vil lejemålet have været udbudt til forvaltningerne, som kan reservere lejemålet, hvis de har et formål og midler hertil.

Reservationer til strategisk fastholdelse af lejemål via salgsreservationspuljen udmøntes inden for Økonomiforvaltningens administrative mandat med udgangspunkt i følgende kriterier:

- Lejemålet reserveres mhp. fremtidig anvendelse til nødvendige, lovpligtige kommunale kapacitetsbehov, herunder dem, som fremgår af arealplanerne.
- Fastholdelse af lejemålet bidrager til en økonomisk og strategisk forsvarlig forvaltning af kommunens ejendomsportefølje.

Der er aktuelt ét lejemål reserveret strategisk via salgsreservationspuljen. Det drejer sig om et lejemål beliggende på Matthæusgade 1, 1. sal. Lejemålet på 1. sal er del af en større kommunal ejendom, hvor 1. salen fraflyttes som følge af en organisationsændring i SOF. Ejendommen benyttes i dag til borgerrettede såvel som administrative formål. Lejemålet på 1. sal er reserveret med henblik på at muliggøre en fremtidig, samlet brug af ejendommen og vurderes at være velegnet til kommunale formål.

Udvidelse af eksisterende muligheder for reservation af lejemål

Hvis der er politisk ønske om at udvide den eksisterende model for strategisk reservation af kommunale lejemål via salgsreservationspuljen til formål uden for det administrative mandat, vil det kræve yderligere prioritering af finansiering og servicemåltal. Det vil i givet fald være midler, der kan anvendes til reservation af et lejemål til formål, som ikke betinges af demografiske behov, og som Københavns Kommune som myndighed ikke er forpligtet til at løse. Dertil i tilfælde, hvor der ikke vurderes at være en strategisk og økonomisk fordel ved at reservere ejendommen.

I orientering af 9. januar 2024 bemærker Økonomiforvaltningen

desuden, at en udvidet mulighed for reservation af kommunale lejemål bør være et supplement til gældende retningslinjer for udbud, udlejning og reservation af kommunale lejemål. Dertil anbefales, at en evt. særskilt pulje afgrænses til anvendelse frem mod næstkommende budget/ overførselssag, samt at puljen udmøntes af Økonomiudvalget via indstilling fra et fagudvalg med henblik på et politisk mandat.

Midler til en evt. pulje kan afsættes i forbindelse med indkaldescirkulæret eller i forbindelse med de politiske forhandlinger om budgettet.

Økonomi

Det er ikke muligt at opgøre det konkrete behov for størrelsen af en evt. udvidet pulje til reservationsleje, da det vil afhænge af, hvilke lejemål der opsiges, samt brugen af puljen. Økonomiforvaltningen har til indkaldescirkulæret og på baggrund af de seneste års opsagte og udbudte lejemål vurderet, at en pulje kan beløbe sig til 2 mio. kr. årligt.

Bilag

Bilag 1 – Orientering vedr. mulig pulje til reservationsleje (9. januar 2024)



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 fleste tilfælde har Økonomiforvaltningen, i samarbejde med relevante forvaltninger, forinden

11-12-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 19054

Dokumentnummer i F2
4220399

Sagsnummer eDoc
2023-0433714

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 51 kommunale lejemål i udbud, hvoraf to lejemål fortsat er i udbud. Heraf er der i 23 tilfælde indgået en lejekontrakt med en af kommunens forvaltninger. I resterende 26 tilfælde, er der indgået en lejeaftale med en privat aktør. Det bemærkes, at udbuddene inkluderer flere lejemål på samme adresse, og at enkelte lejemål har været i udbud flere gange i perioden, hvorfor antallet af særskilte adresser er mindre. Det bemærkes, at 22 af de opgjorte 51 lejemål har adresse i Kødbyen, hvor der gælder særlige vilkår for udlejning. Ingen udbudte lejemål i perioden er indstillet til salg.

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

Data vedr. udbudte kommunale lejemål

| Kommunalt/Erhverv | Lejemålets adresse | Indflytningsdato | Areal | |
|-------------------|----------------------------------|----------------------|------------|----------|
| | | 2021 | | |
| KOM | Rådhuspladsen 1 | 1550 København V | 01-01-2021 | 160,2 |
| KOM | Matthæusgade 1 1. sal | 1666 København V | 01-01-2021 | 485,6 |
| ERH | Frederikssundsvej 83A og 83 B | 2400 København NV | 01-01-2021 | 355,7 |
| KOM | Kobbelvænget 65, 1. sal | 2700 Brønshøj | 01-01-2021 | 461,15 |
| KOM | Vesterbrogade 59 | 1620 København V | 01-01-2021 | 3.194,50 |
| ERH | Islands Brygge 1A, st. | 2300 København S | 01-02-2021 | 101,67 |
| ERH | Kødboderne 22, st. | 1711 København V | 01-03-2021 | 54,95 |
| KOM | Ingerslevsgade 44, st - 2. sal | 1711 København V | 01-03-2021 | 1.142,30 |
| ERH | Flæsketorvet 89, 1. sal | 1711 København V | 01-03-2021 | 957,86 |
| ERH | Slagtehusgade 16A kld. | 1711 København V | 01-04-2021 | 60,5 |
| ERH | Gunnar Nu Hansens Plads 9 | 2100 København Ø | 01-04-2021 | 477,7 |
| ERH | Slagtehusgade 7C | 1711 København V | 15-04-2021 | 185,29 |
| KOM | Rungsted Strandvej 320 A | 2970 Hørsholm | 01-05-2021 | 1.548,00 |
| ERH | Slagtehusgade 20 st | 1715 København V | 15-07-2021 | 29 |
| KOM | Griffenfeldsgade 44, KLD | 2200 København N | 01-08-2021 | 202,4 |
| ERH | Skelbækgade 5E, 4. | 1717 København V | 01-08-2021 | 38,08 |
| ERH | Flæsketorvet 39, st. | 1711 København V | 01-08-2021 | 285,19 |
| ERH | Flæsketorvet 79 | 1711 København V | 01-08-2021 | 62,78 |
| ERH | Slagtehusgade 36, 1. mf. | 1711 København V | 01-10-2021 | 267,5 |
| ERH | Slagtehusgade 10, 2. sal | 1711 København V | 01-10-2021 | 311,91 |
| KOM | Valbyholm 17, st. | 2500 Valby | 15-10-2021 | 444 |
| ERH | Slagtehusgade 36, 1. sal | 1711 København V | 01-11-2021 | 288,13 |
| KOM | Tietgensgade 31, 1. sal | 1704 København V | 01-11-2021 | 523,24 |
| KOM | Holmbladsgade 122 | 2300 København S | 15-12-2021 | 388 |
| | | 2022 | | |
| KOM | Birkedommervej 41 | 2400 København NV | 01-01-2022 | 1.508,25 |
| KOM | Rådhuspladsen 1 | 1550 København V | 01-01-2022 | 430,62 |
| ERH | Gasværksvej 8E st, tv. | 1656 København V | 15-02-2022 | 138,8 |
| ERH | Flæsketorvet 40-42 | 1711 København V | 01-03-2022 | 354,47 |
| KOM | Forchammersvej 18 | 1920 Frederiksberg C | 01-03-2022 | 684,6 |
| ERH | Flæsketorvet 13, 1. | 1711 København V | 01-06-2022 | 258,5 |
| ERH | Slagterboderne 16-20 | 1711 København V | 01-06-2022 | 157,58 |
| ERH | Flæsketorvet 21-43 | 1711 København V | 01-06-2022 | 2.483,36 |
| KOM | Hans Kirks Vej 6 | 2200 København N | 01-07-2022 | 688 |
| KOM | Hauser Plads 5 | 1127 København K | 01-09-2022 | 716,89 |
| ERH | Flæsketorvet 6, st. tv. | 1711 København V | 01-09-2022 | 131,55 |
| ERH | Flæsketorvet 45-55 | 1711 København V | 01-10-2022 | 1.210,08 |
| KOM | Slagtehusgade 16A | 1711 København V | 01-12-2022 | 62,4 |
| | | 2023 | | |
| ERH | Slagtehusgade 36, 1. mf. | 1711 København V | 01-01-2023 | 267,5 |
| ERH | Holmbladsgade 62, st. th. | 2300 København S | 01-02-2023 | 59 |
| KOM | Lærkevej 3. 2. Sal. | 2400 København NV | 01-03-2023 | 857,52 |
| KOM | Birkedommervej 41 | 2400 København NV | 01-04-2023 | 228,46 |
| KOM | Rådhuspladsen 1 | 1550 København V | 01-04-2023 | 431,79 |
| KOM | Hans Kirks Vej 6 | 2200 København N | 01-04-2023 | 688 |
| KOM | Rådhuspladsen 1 | 1550 København V | 01-07-2023 | 178,2 |
| UDBUD i gang | Baldersgade 10 | 2200 København N | 01-08-2023 | 573,1 |
| ERH | Slagtehusgade 46 stuen og 1. sal | 1711 København V | 15-08-2023 | 1.402,00 |
| KOM | Rådhuspladsen 1 | 1550 København V | 01-09-2023 | 172 |
| KOM | Skelbækgade 5E, 4. | 1717 København V | 15-09-2023 | 38,08 |
| UDBUD i gang | Frederikssundsvej 83A og 83 B | 2400 København NV | 01-10-2023 | 355,71 |