

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	Lejemål som eksempelvis Slagtehusgade 4 og Staldgade 38 udlejes til publikumsskabende dagligvarehandel. Lejemål som eksempelvis Kødbyerne 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. Lejemål som eksempelvis Kødbyerne 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.