

16. Muligheder for midlertidig anvendelse af ledige lejemål eller arealer (2009-117335)

Kultur- og Fritidsudvalget har ønsket en redegørelse for muligheden for midlertidige aktiviteter i ledige lejemål eller arealer.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller,

1. at Kultur- og Fritidsudvalget drøfter redegørelsen for muligheden for midlertidige aktiviteter i ledige lejemål/arealer og eventuelt træffer beslutning i sagen.

Problemstilling

Københavns Kommune har af forskellige årsager en relativt konstant mængde ledige lejemål og arealer i sin portefølje. Nogle lejemål er reserveret af forvaltningerne til senere anvendelse. Andre lejemål og arealer står ledige i kortere eller længere tid med gode eller mindre gode muligheder for hurtig udlejning eller genudlejning.

Set i et byplanmæssigt perspektiv kan det være både fornuftigt og gavnligt for byens borgere og brugere at bringe ledige lejemål eller arealer i spil til midlertidige aktiviteter. Københavns Ejendomme, der forvalter porteføljen, kan potentielt drage nytte af midlertidig anvendelse af ledige lejemål eller arealer, nemlig gennem synliggørelse af porteføljen og dens anvendelsesmuligheder og dermed forbedrede eller ligefrem øgede udlejningsmuligheder fremefter.

I det følgende belyses mulighederne for at anvende Københavns Kommunes ledige lejemål og arealer til midlertidige aktiviteter.

På sit møde den 10. september 2009 behandlede Kultur- og Fritidsudvalget en indstilling om ovenstående. Udvalget anmodede forvaltningen om – på baggrund af udvalgets drøftelser og tilkendegivelser – til mødet den 1. oktober 2009 at forelægge en revideret indstilling i sagen. Nærværende indstilling erstatter således den indstilling, der blev behandlet i udvalget den 10. september 2009.

Løsning

Det ligger i Københavns Ejendommens forretningsmodel, at Københavns Ejendomme skal udleje kommunens lokaler og arealer til markedsleje og er forpligtet til at minimere tomgang og optimere kommunens indtjening på alle lejemål og arealer. Midlertidig anvendelse af ledige lejemål eller arealer bør derfor som minimum ske udgiftsneutralt for Københavns Ejendomme. Udover de faste driftsudgifter, som er forbundet med midlertidig anvendelse (forsikring, forbrug, skatter, drift mv.), vil der være omkostninger til bl.a. fremvisning af lejemål, klargøring, udarbejdelse af lejekontrakt, ind- og fraflytningssyn og administration, der skal dækkes. Københavns Kommunes ledige lejemål, bygninger og arealer kan deles op i fem hovedkategorier:

1. Reserverede lejemål og arealer
2. Midlertidigt ledige lejemål og arealer
3. Lejemål og arealer, der har stået ledige gennem længere tid

4. Udlejede, men ikke anvendte, bygninger og arealer
5. Ubenyttede jordarealer

Ad 1. Reserverede lejemål og arealer

Flere af kommunens ledige lejemål og arealer er reserveret af forvaltningerne med henblik på senere anvendelse, eksempelvis til salg med henblik på boliger, til institutionsbyggeri eller fysiske omrokeringer. De pågældende forvaltninger kompenserer Københavns Ejendomme for den manglende lejeindtægt i reservationsperioden gennem betaling af reservationsleje.

Den konkrete mulighed for at bringe disse reserverede lejemål og arealer i spil til midlertidig anvendelse forudsætter, at lejemålet kan stilles til rådighed for den pågældende forvaltning, når forvaltningen reelt skal bruge det.

Ad 2. Midlertidigt ledige lejemål og arealer

Der er en del af kommunens portefølje, som helt naturligt står ledigt i kortere tid efter opsigelse fra en tidligere lejer, og indtil lejemålet igen er udlejet. Sådanne lejemål og arealer, som forventes at blive udlejet relativt hurtigt, kan være attraktive til anvendelse til midlertidige aktiviteter, da de typisk er i rimelig stand, også med hensyn til installationer mv.

Den konkrete mulighed for at bringe disse ledige lejemål og arealer i spil til midlertidig anvendelse forudsætter typisk meget tidsbegrænsede kontrakter.

Ad 3. Lejemål og arealer, der har stået ledige gennem længere tid

Der er desuden en del af kommunens portefølje, som står ledigt i længere tid og viser sig svære at udleje af forskellige årsager. Eksempelvis kan sådanne lejemål og arealer have dårlig beliggenhed eller være af en størrelse eller i en forfatning, der gør dem mindre attraktive for kommunal eller kommerciel anvendelse og dermed for udlejning. Sådanne lejemål og arealer kan godt være attraktive for anvendelse til midlertidige aktiviteter.

Den konkrete mulighed for at bringe disse ledige lejemål og arealer i spil til midlertidig anvendelse forudsætter, at det skal være forsvarligt at opholde sig i bygninger og på arealer afhængig af den pågældende aktivitet. Der vil for disse lejemåls vedkommende typisk kunne indgås lidt længerevarende, midlertidige kontrakter.

Ad. 4. Udlejede, men ikke anvendte, bygninger og arealer

En del af kommunens bygninger er udlejet til forvaltningerne, og dermed officielt registreret som udlejet, men bliver reelt ikke anvendt. Københavns Ejendomme har altså en standardlejekontrakt med den pågældende forvaltning, men hele eller dele af ejendommen/lejemålet kan af forskellige årsager stå tomt i en kortere eller længere periode, evt. fordi forvaltningen ikke ønsker at opsiges lejemålet, da man forventer at skulle anvende det på et senere tidspunkt, fx i forbindelse med flytning af enheder, omorganisering mv.

Den konkrete mulighed for at bringe disse udlejede lejemål og arealer i spil til midlertidig anvendelse

er for så vidt begrænset til de lokaliteter, hvor den pågældende forvaltning (lejerer) ikke har aktuelle planer, alternativt på meget tidsbegrænsede kontrakter og hvor der kan opnås en aftale med den pågældende forvaltning.

Ad. 5 Ubenyttede jordarealer

En del af kommunens portefølje består af ubenyttede arealer. Disse arealer kan være selvstændige ejendomme uden bygninger, som typisk ligger som "lommer" rundt omkring i København. Der kan også være tale om ejendomme, hvor en del af ejendommen har en bygning, som er udlejet, og hvor resten af ejendommen ligger ubenyttet hen. Sådanne arealer kan godt være attraktive for anvendelse til midlertidige aktiviteter.

Den konkrete mulighed for at bringe disse ubenyttede jordarealer i spil til midlertidig anvendelse forudsætter, at den midlertidige anvendelse er forenelig med den aktivitet, der evt. er udlejet til (hvis der ligger en udlejet bygning på arealet). Der vil for disse lejermåls vedkommende kunne indgås lidt længerevarende, midlertidige kontrakter.

Kommunikation

Med hensyn til hovedkategorierne 1-3 kan overblikket tilvejebringes i Københavns Ejendomme. Med hensyn til hovedkategori 4 kan overblik og muligheder tilvejebringes gennem indmeldingsmulighed for forvaltningerne. For hovedkategori 5 kan overblik tilvejebringes i et samarbejde mellem Københavns Ejendomme og Teknik- og Miljøforvaltningen. Der kan oprettes en digital børs på Københavns Ejendomes hjemmeside, hvor relevante lejermål og arealer fremgår, indmeldes eller søges.

Økonomi

Nærværende indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil i efteråret 2009 udarbejde et udkast til en politik på området, som vil blive forelagt Kultur- og Fritidsudvalget.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil 1 gang årligt (sidste møde i juni måned) orientere Kultur- og Fritidsudvalget om status på udlejning til midlertidige aktiviteter.

På Københavns Ejendomes hjemmeside vil de ledige lejermål og arealer blive offentliggjort. Hjemmesiden kan nås direkte eller via www.kk.dk.

Carsten Haurum

/ Gyrithe Saltorp

bilag

