



Bilag 2: Økonomiforvaltningens løsningsforslag til finansiering af reservationsleje

16-03-2009

Problemstilling

Sagsnr.
2009-16525

Vedtagelsen af en model for reservationsleje jf. bilag 1 vil i udgangssituationen påføre kommunens udvalg væsentlige udgifter, idet en lang række ejendomme er reserverede enten som følge af Borgerrepræsentationens beslutninger eller forvaltningernes egne administrative forhold. Københavns Ejendomme (KEjd) har varslet et krav overfor flere forvaltninger for reservationsleje på i alt 16,7 mio. kr. i 2008.

Dokumentnr.
2009-79137

Sagsbehandler
Troels Graversen

Løsning

De ejendomme der ligger til grund for KEjd's beregning og Kejd's lejekrav fremgår af appendiks 1.

Da disse lejemål fortsat er reserveret, og der må forventes tilsvarende reservationer de kommende år, er der dermed i udgangspunktet en udgift for udvalgene på 17,45 mio. kr.(2009 p/l) årligt der skal finansieres.

Efter etablering af KEjd i 2005 overtog enheden hovedparten af kommunens ejendomme. Både de der var benyttede af forvaltningerne,

Center for Økonomi

Rådhuset, 2. sal, 42
1599 København V

Telefon
3366 5048

E-mail
TRO@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

www.kk.dk

og de der stod tomme ved overdragelsen. De ejendomme der var benyttet af kommunens forvaltninger, overgik ved en række budgetkorrektioner til en ny huslejemodel, hvor forvaltningerne tilførtes de beløb de skulle betale KEjd for leje af ejendommene. Dette finansieredes ved et modsvarende indtægtskrav i KEjd's budget, svarende til huslejeopkrævningen. De ejendomme der var tomme ved KEjd's etablering, kunne KEjd efterfølgende leje ud uden et modsvarende indtægtskrav. Med andre ord, er KEjd konstrueret, så en vis udgift til tomgangsleje kan afholdes inden for den givne budgetramme.

Økonomiforvaltningen har søgt at opgøre, hvor stor en del af KEjd's ejendomsportefølje der ikke er ajourført med indtægtskrav, som følge af at ejendommen ikke har været anvendt til kommunal virksomhed ved overdragelsen. Økonomiforvaltningen har foretaget opgørelsen på baggrund af informationer indsendt af KEjd.

Der mangler i denne forbindelse en række oplysninger, herunder ejendommens lejeværdi. Det har dog været muligt for Økonomiforvaltningen at rekonstruere en liste over antal ejendomme uden indtægtskrav. Omfanget af ejendomme er ganske betydeligt, og fremgår af appendiks 2.

Det er dog ikke muligt at angive, hvor stor en samlet lejeindtægt KEjd kan opkræve, uden dette er modsvaret i indtægtskravet. Dog illustreres problemstillingen i appendiks 1, hvor det er opgjort, hvilke af de ejendomme der er krævet reservationsleje for i 2008, der er modsvaret af et indtægtskrav for KEjd. Som det fremgår, er kun et antal af de aktuelle ejendomme omfattet af KEjd's indtægtskrav, med en samlet sum på 8,9 mio. kr. KEjd er således ikke mødt med et indtægtskrav for 7,7 mio. kr. af det lejekrav der rejses.

Det er således Økonomiforvaltningens vurdering, at lejeværdien for den række ejendomme der fremgår af appendiks 2 giver KEjd mulighed for en række ubudgetterede merindtægter, der kan anvendes til finansiering af udvalgenes omkostninger til reservationsleje.

Skal udvalgene kompenseres i et omfang der imødegår de merudgifter de er blevet præsenteret for i 2008, skal der således foretages en forhøjelse af KEjd's indtægtskrav på 17,45 mio. kr. (2009 p/l) med efterfølgende opskrivning af udvalgenes rammer.

Forudsat udgiftsniveauet til reservationer for 2008 fortsættes, vil KEjd således i fremtiden kunne opkræve tilsvarende reservationsleje og dermed vil KEjd's økonomiske nettobalance være den samme som forud for vedtagelsen af reservationslejemodellen.

Reservationslejemodellen vil endvidere medføre, at KEjd i fremtiden fritages for en del af de udgifter de hidtil har afholdt i forbindelse med

salg af ejendomme, idet disse med den ny model modregnes i salgsprovenuet i perioden over et år.

Økonomiforvaltningen skal endelig bemærke, at forvaltningen har fået tilsendt et detaljeret budget og regnskab for 2008 fra Københavns Ejendomme, hvoraf det fremgår, at der i 2008 har været afholdt udgifter til vedligehold i et omfang væsentligt udover det budgetterede niveau. Der er derfor luft til en kompensation af forvaltningernes betaling af reservationsleje, uden dette vil medføre at der bruges mindre end budgetteret på vedligehold på kommunens ejendomme.

Økonomiske konsekvenser af finansieringsmodel for reservationsleje for det enkelte udvalg

En række af de reservationslejekrav, som KEjd tidligere har fremsendt retter sig ikke til de forvaltninger, der har ressortansvaret. Eksempelvis er reservationsleje i forhold til en lang række ejendomme vedrørende byudvikling fremsendt til Økonomiforvaltningen i stedet for Teknik- og Miljøforvaltningen som jævnfør kommunens styrelsesvedtægt, er givet ressortansvaret for udmøntning af kommunens boligpolitiske plan i form af fremme af alment boligbyggeri og dialog med private investorer og bygherrer om konkrete projekter.

Der forestår derfor en opgave for KEjd med at henføre reservationslejudgifterne til de rette forvaltninger.

I nedenstående fordelingen af det råderum der følger af KEjd's regulerede indtægtskrav, er der taget udgangspunkt i, at udgifterne bliver omfordelt til de rette forvaltninger. Dette giver følgende rammekompensation af forvaltningerne:

Udvalg	Lejekompensation kr.	%
BUU	531.876	3
KFU	314.100	1,8
Revision	531.940	3
SUU	1.044.906	6
SUD	278.502	1,6
TMU	14.109.546	80,9
ØU	642.731	3,9
Total	17.453.601	100

Lejekompensationen gives som varige rammeløft med effekt fra 1. januar 2009 (2009 p/l).

Appendiks 1: Lejekrav fra KEjd, som følge af reservationer

Lejekrav fra KEjd og KEjd's indtægtskrav på samme ejendomme			
Adresse	Lejekrav 2008 (2008 p/l)	Ejendomme med indtægtskrav	Ressortforvaltning
Amagerbrogade 241	90.000		ØKF
Axeltorv 12	500.000		ØKF
Gamle Vasbygade 49	2.847.903	2.847.903	TMF
Vester Voldgade 87	215.000	215.000	Revisionsdirektoratet
Grøndalsvænge Alle 13	3.514.747	3.514.747	TMF
Kødboderne 14	39.000		TMF
Kødboderne 18	636.000		TMF
Ragnhildgade 1	6.161.716		TMF
Slagtehusgade 10	76.800		TMF
Slagtehusgade 4	200.000		TMF
Vester Voldgade 87 1 og 2. sal	316.940	316.940	Revisionsdirektoratet
Abel Cathrinesgade 17, 2. sal	474.320	474.320	BUF
Carl Nielsens Alle 19, st.	33.725		BUF
Fensmarksgade 65-67 st., 1 og 2. sal	998.294	998.294	SUF
Krausesvej 3	265.608	265.608	SOF
Røde Kro Teater	300.000	300.000	KFF
Total	16.670.053	8.932.812	

Appendiks 2: Ejendomme i KEjd's portefølge uden angiveligt indtægtskrav

Ejd. nr.	Beliggenhed	Husnr.	Areal	Indtægtskrav for KEjd	Forventet indtjening
22820	A.F. Beyers Vej	005E, st			
	Absalonsgade	8	3040		
	Amagerbrovgade	241			
18610	Amager Strandvej	17			
	Amagerfælledvej	59	3974		
4953	Amagerfælledvej	135			
31268	Assensgade	4			
	Axeltorv	12			
9084	B. Thorvaldsens Pl	2	5817		
33783	Backersvej	94			
39900	Bavnehøj Allé	36	60		
433480	Bavnehøj Allé	32			
	Boltonvej	1	559		
	Borgervænget	27			
156176	Borups Allé	0			
67718	Bredegrund	0			
67734	Bredelandsvej	0			
	Brønshøjvej	17	2990,81		
	Brønshøjvej	1	309		
308774	Børskaj	12	160		
308774	Børskaj	12	160		
441563	Bådmandsgade	20			
	Carl Nielssens Allé	33-25-37	5485		
	Carl Nielssens Allé	31	2213		
	Carl Nielssens Allé	25	1026		
	Carl Nielssens Allé	39 A og B	917		
	Carl Nielssens Allé	11 A og B	862,5		
	Carl Nielssens Allé	27	750		
	Carl Nielssens Allé	19	403		
	Carl Nielssens Allé	17	366		
	Carl Nielssens Allé	15 C	246		
	Carl Nielssens Allé	19, st	118		
	Carl Nielssens Allé	21	50		
	Charlottesgade	12	428		
84906	Christians Brygge	2			
403211	Dahlerupsgade	04-jun	2833,14		
468429	Damhusdæmningen	14			
193390	Damhusdæmningen	4			
98621	Dannebrogsgade	045B			
98605	Dannebrogsgade	47			
493890	Ellebjergvej	072A			
298248	Emdrup Vænge	194A	204		
117707	Emdrupvej	0			

121771	Enghavevej	80	2350,7		
	Enghavevej	88			
	Enghavevej	84			
	Enghavevej	80-82	6220,7		
	Enghavevej	80-82	4000		
	Enghavevej	80-82	2237		
	Enghavevej	80	1797,79		
	Enghavevej	80-82	176		
	Enghavevej 80		702,82		
559238	Folehaven	140			
358950	Forbindelsesvej	9	653		
980731	Forlandet	39			
611035	Formosavej	0			
149226	Formosavej	0			
192709	Frederiksborggade	21			
	Frederiksborgvej	210	376		
	Frederikssundsvej	277	1074		
999424	Fuglsang Allé	97			
171116	Gadelandet	0			
174018	Gammel Køge Landevej	107			
180344	Gerlevvej	3			
180956	Gislingevej	14	3417		
134130	Glentevej	002A			
	Godthåbsvej	0			
264572	Grønlykkevej	1	268		
	Grønlykkevej	1	73		
509290	Guldbergs Have	19			
666786	Gunnar Nu Hansens Pl	1	6045		
31250	Halmtorvet	19	1313		
206424	Hammelstrupvej	0			
205525	Hammelstrupvej	046A			
	Hans Knudsens Plads	3B, 2.	1423		
6182	Hareskovvej	0			
220915	Herbergvejen	8			
221148	Herjedalgade	3			
349063	Hf. Frem	0			
310817	Hf. Stjernelund	410			
	Hovmestervej	19	344		
662470	Hulgårds Plads	15	1063		
62686	Hulgårdsvej	100Z			
191630	Husum Vænge	2			
191460	Husum Vænge	9			
	Hvidkildevej	61	41899		
	Højsagervej	17	533		
267466	Islevhusvej	86			
268853	Italiensvej	92			
226280	Jesper Brochmands G	12	227		
	Kaldæavej	14	3174		

	Kaldæavej	14	1682		
	Kaldæavej	14	1070		
	Kaldæavej	14	335		
303667	Kirsebærhaven	20			
	Klitmøllervej	7	500		
679152	Kobbelvænget	0			
420078	Kongelundsvej	248			
310841	Kongelundsvej	0			
310809	Kongelundsvej	211			
310795	Kongelundsvej	153			
310779	Kongelundsvej	0			
310671	Kongelundsvej	0			
320731	Krausesvej	17	539		
	Kyttingevej	1	453		
	Kødboderne	14			
	Kødboderne	18			
345610	Lindholmsvej	0			
492460	Livornovej	12	-		
29603	Lossepladsvej	14			
981010	Louis Pios Gade	6			
275680	Lygten	0			
354814	Lyngbyvej	0			
	Lyrskovgade	4	1524,82		
376931	Midgårdsgade	0			
3310	Mosesvinget	91			
395170	Nordre Fasanvej	210			
509460	Nørrebro Vænge	16			
420000	Oliebladsgade	11			
310752	Oliefabriksvej	30			
	Onkel Dannys Plads	7	490		
	Onkel Dannys Plads	5	135		
	Onkel Dannys Plads	3	75		
740722	Parkstien	0			
173674	Parkstien	001A			
434575	Peter Fabers Gade	8			
	Prinsessegade	80			
	Prinsessegade	56,st			
443833	Præstegårds Allé	31	243		
	Ragnhildgade	1			
	Remisevej	14	670		
565815	Ruten	12	17899		
569934	Ruten	12	205		
598756	Ruten	149			
	Ruten	1			
846865	Ryesgade	120	4299		
475956	Røde Mellemvej	149			
475646	Røde Mellemvej	72			
480518	Rådmandsgade	27	493		
409830	Saxtorphsvej	11			

101908	Selinevej	2		
3043	Sjælør Boulevard	007A		
485285	Skt. Hans Gade	27	901	
485560	Skt. Hans Gade	3		
487881	Skt. Peders Stræde	4	726	
	Slagtehusgade	4		
	Slagtehusgade	10		
37410	Slusevej			
201074	Snorresgade	26	69	
563154	Spontinisvej	55		
	Sporsløjfen	2	817	
	Staldgade	37	445	
523926	Stefansgade	0		
984354	Stengade	33	1015	
524493	Stengade	50		
15220	Stengade	18		
529274	Stoltenbergsgade	8		
574016	Storegårdsvej	9		
24520	Stormgade	20	1688,9	
979105	Strømmen	3		
114090	Strømmen	5		
973387	Stuðiestræde	52		
	Sundholmsvej	6	36,52	
981282	Tagensvej	186M		
	Tersløsevej	39	830	
713180	Thomas Koppels Allé	10	2955	
599175	Thomas Koppels Allé	12	941	
	Thomas Koppels Allé	13	625	
999378	Thomas Koppels Allé	13		
238610	Thomas Laubs Gade	004A, ,st		
467520	Tranehavegård	14		
32710	Tuborgvej	175		
842550	Tøndergade	10,st	-	
3485	Ukendt vejnavn	0		
499880	Utterslevgård	20,st		
19420	Valdemarsgade	4		
880346	Vejlands Allé	200	-	
497780	Vejlands Allé	200	-	
307913	Vermlandsgade	5		
	Vester Voldgade	131		
3159	Vestre Kirkegårds A	38		
630404	Vibevej	0	6927	
633411	Vigerslev Allé	0		
577228	Værkstedvej	58	26653	
621812	Wesselsgade	23		
	Ørnevej	0		
668614	Østerbrogade	029B		