



Bilag 1: Model for reservationsleje

16-03-2009

Baggrund

Sagsnr.
2009-16525

Borgerrepræsentationen besluttede 11. december 2008, at Økonomiforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen i samarbejde skulle formulere en model for reservationsleje til politisk godkendelse.

Dokumentnr.
2009-79124

Da opdraget fra Borgerrepræsentationen er at formulere en ny model for reservationsleje, gives indledningsvis en kort redegørelse for, hvilken økonomisk konstruktion bag Københavns Ejendomme, der har resulteret i sagen.

Sagsbehandler
Troels Graversen

Københavns Ejendommens etablering

Københavns Ejendomme (KEjd) er kommunens tværgående ejendomsselskab. KEjd's kerneydelser er vedligeholdelse, drift, administration, udlejning og byggeri på kommunens ejendomsportefølje.

Efter enhedens etablering i 2005 overtog KEjd hovedparten af kommunens ejendomme. Både de der var benyttede af forvaltningerne, og de der stod tomme ved overdragelsen.

De ejendomme der benyttedes af kommunens forvaltninger, overgik ved en række budgetkorrektioner til en ny huslejemodel, hvor forvaltningerne tilførtes de beløb de skulle betale KEjd for leje af

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

ejendommene. Dette finansieredes ved et indtægtskrav for KEjd, svarende til huslejeopkrævningen. De ejendomme der var tomme ved KEjd's etablering, har KEjd kunnet leje ud uden et modsvarende indtægtskrav.

Ved tilførsel af nye ejendomme til KEjd's portefølje, har princippet for den ny huslejemodel været gældende, således at KEjd har fået opskrevet deres indtægtskrav, tilsvarende basislejen for den gældende ejendom.

KEjd's budget er konstrueret, så differencen mellem driftsindtægter og det årlige indtægtskrav, nettobudgettet, anvendes til drift og vedligehold af ejendomsporteføljen.

Nuværende praksis for betaling ved reservations- og tomgangsleje

Der skal skelnes mellem tomgangsleje, som refererer til den manglende indtægt, der vil være ved at et lejemål står tomt, og så begrebet reservationsleje, som af KEjd er blevet anvendt som dækkende over det huslejekrav forvaltningerne er mødt med ved reservation af et lejemål.

Der er ikke truffet en beslutning i Borgerrepræsentationen vedrørende udgifter i forbindelse med reservation af ejendomme. I notat fra Økonomiforvaltningen til Økonomiudvalget af 5. december 2008 påpeges, at KEjd som udgangspunkt ikke har hjemmel til at opkræve kompensation af kommunens udvalg / forvaltninger i form af reservationsleje. Dette ville kun være muligt, såfremt Borgerrepræsentationen konkret har taget stilling hertil og givet det pågældende udvalg en bevilling hertil. Det følger af opgavefordelingen i kommunens styrelsesvedtægt og kommunens hidtidige praksis for planlægning af budget- og regnskabsområdet.

I forbindelse med salg af ejendomme, er det i dag KEjd der afholder udgifter til eventuel tomgang af en ejendom, i perioden fra den indmeldes til salg til ejendommen er solgt.

Det er KEjd's ansvar at udleje ledige ejendomme, på mest profitable vis, uanset ejendommen i en periode måtte være reserveret og ubenyttet.

Model for betaling af reservationsleje

En arbejdsgruppe, med repræsentanter fra KEjd og Økonomiforvaltningen, har udarbejdet hovedprincipperne for følgende

forslag til fremadrettet model for reservationsleje, som en præcisering af den huslejemodel der er gældende for KEjd.

Principper for reservationslejemodel

Det centrale princip i udformningen af modellen for reservationsleje er, at modellen giver incitamenter for alle involverede aktører, til at minimere de udgifter der følger af reservation af ejendomme. Incitamentet, muligheden for at nedbringe omkostningerne, skal placeres der, hvor udgiften afholdes.

Dette betyder, at den som reserverer, skal have et incitament til kun at reservere de grunde og ejendomme i de perioder, som er nødvendige for at løse en kommunal opgave. Herudover er det hensigtsmæssigt, at udgifter til reservationer indskrives i det politiske beslutningsmateriale, således at disse tydeliggøres, og der vil være et mere retvisende billede af en aktivitets samlede udgifter.

Bevilling til afholdelse af reservationsudgifter

Reservation af ejendomme foretages i flere sammenhænge, og der redegøres derfor nedenfor, hvordan reservationsleje håndteres i forskellige situationer.

1. Reservationer i forbindelse med anlæg, byudvikling, ombygninger mv.
2. Reservationer i forvaltningernes forberedelse af sager under pkt.1
3. Reservationer til forvaltningernes eget administrative brug

Ad 1)

I forbindelse med politisk beslutning om løsning af kommunale opgaver der medfører tomgangsleje, anvises finansiering af udgifter til reservationsleje i den politiske behandling, svarende til den mistede lejeindtægt fratrukket evt. indtægter ved korttidsudlejning for perioden.

Den enkelte forvaltning betaler husleje fra den dato der aftales overtagelse fra Kejd og der indgås ved den politiske beslutning en kontrakt mellem de to parter.

Med mindre der i den politiske behandling anvises alternativ finansiering, afholdes disse udgifter inden for den forvaltnings budgetramme, som har ressortansvaret for den pågældende opgave.

Ad 2)

I sagsbehandlingsfasen, forud for en beslutning i BR, kan der være et behov for, administrativt, at sikre reservationer af ejendomme, således

at disse kan være tilgængelige for de politiske udvalgs dispositioner. Udgifter til sådanne administrative reservationer indregnes i udgifterne til det aktuelle projekt, og bevilliges jf. pkt. 1 såfremt sagen nyder fremme. Såfremt der ikke findes politisk flertal for projektet, vil udgiften til administrativ reservation skulle afholdes inden for udvalgets egen ramme.

Ad 3)

Ved reservationer til anvendelse af ejendomme som led i administrative interne formål afholdes udgiften af forvaltningens egen ramme.

Fastsættelse af reservationslejens niveau

Vurderingen af KEjd's huslejekrav på reserverede ejendomme, sker på baggrund af KEjd's gennemsnitlige indtægt på ejendommen det foregående år.

Reservationslejen vil dog være afhængig af, hvor stor indtjening KEjd forventes at få på ejendommen i den reserverede periode.

Såfremt en ejendom reserveres for en længere årrække, indgår tidshorisonten i beregning af indtægtpotentialet.

Da lejemålet fremstår mindre attraktivt for potentielle lejere, i det der er tale om en tidsbegrænset leje, stiger indtægtpotentialet, desto længere en lejeperiode der er mulig.

Ved reservationer på under et år, vurderes KEjd's indtægtpotentiale at være 50 %. Er reservationen over 10 år forudsættes 95 % indtægtpotentiale. Indtægtpotentialets estimerede intervaller herimellem fremgår af tabellen nedenfor. Tabellen er udarbejdet i samarbejde med ekstern ejendomsmægler.

Reservation / år	Reservationsleje, % af basisleje, administrations- og vedligeholdelsesbidrag ¹
0-1	50
1-2	55
2-3	60
3-4	65
4-5	70
5-6	75
6-7	80
7-8	85
8-9	90
9-10	95

Forlængelse af reservation

Reservationers varighed kan forlænges. Men ved tredje forlængelse,

¹ Vedligeholdelsesbidrag bortfalder såfremt den planlagte anvendelse af ejendommen overflødiggør den; omfattende ombygning etc.

skal der som udgangspunkt betales fuld leje. Alle reservationer og forlængelse af reservationer skal begrundes, således at Københavns Ejendomme kan anvende denne begrundelse, når der udlejes tidsbegrænset.

Korrektion af KEjd's indtægtskrav

Efter ombygning- eller anlægsarbejdets afslutning genvurderes ejendommens indtægtpotentiale, på baggrund af hvilket KEjd's indtægtskrav opskrives, såfremt ejendommen forsat er en del af KEjd's portefølje. Er ejendommen ikke længere en del af KEjd's portefølje, nedskrives KEjd's indtægtskrav tilsvarende lejeværdien forud for den politiske beslutning. Ovenstående mekanisme gælder for så vidt angår basislejen.

Tomgangsleje i forbindelse med salg

Tomgangsleje som følge af, at KEjd har indmeldt en ejendom til salg, afholdes som udgangspunkt af KEjd de første 12 måneder, hvorefter udgifter til husleje modregnes i provenuet ved ejendomssalg. Det er KEjd ansvar i hele perioden at forsøge at udleje ejendommen på mest profitable vis.

Administrativ procedure

Københavns Kommune har etableret et internt afregningssystem, der anvendes ved udveksling af varer og tjenesteydelser imellem de forskellige budgetansvarlige enheder i kommunen.

På det regnskabsmæssige område bør der fastsættes objektive kriterier for registrering af indtægter hos sælgende enhed og indregning af omkostninger hos købende enhed. Følgende kriterier skal være opfyldt førend registrering af intern handel:

- Ydelsen indtægtsregistreres og omkostningsregistreres samtidigt i sælgers og købers regnskab
- Ydelsen svarer i omfang til det aftalte
- Ydelsens kvalitet er i overensstemmelse med det aftalte
- ydelsen er leveret og stillet til købers fulde rådighed

For så vidt angår intern udlejning af bygninger, lokaler samt arealer, herunder reservationer, bør den interne lejeindtægt/lejeomkostning derfor først registreres i KEjd's (sælger) og reserverende forvaltnings regnskab (køber) når følgende forhold er opfyldt:

- Rådigheden over lejemålet (lokaler, arealer) er overgået til reserverende forvaltning
- lejekontrakt foreligger i underskreven stand senest på dagen for lejemålets ikrafttrædelse
- Lejemålet er i overensstemmelse med lejekontrakten for så vidt

- angår omfang og kvalitet
- Der er foretaget syn af lejemålet

Det aktuelle reservationsønske vil således først være effektueret når disse kriterier er opfyldt.