



Bilag 1: Model for reservationsleje

12-01-2009

Sagsnr.

Baggrund

Dokumentnr.

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

Sagsbehandler
Thomas Bitsch Jørgensen

Reservationsleje forekommer, når et udvalg eller en forvaltning ønsker at disponere over et lejemål i en given periode, uden at indgå almindelig bindende lejekontrakt, med deraf følgende helt eller delvist lejetab (tomgang) for Københavns Ejendomme.

Model for betaling af reservationsleje

En arbejdsgruppe, med repræsentanter fra Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen, har formuleret følgende model for reservationsleje, som en præcisering af den huslejemodel der er gældende for Københavns Ejendomme.

Principper for reservationslejemodel

Det centrale princip i 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, 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.

Afholdelse af reservationsudgifter

Reservation af ejendomme foretages i flere sammenhænge, hvor der ønskes dispositionsmulighed over et lejemål med hel eller delvis udlejningsbegrænsning til følge.

1. Reservationer i forbindelse med anlæg, byudvikling, ombygninger, salg mv.
2. Reservationer i forbindelse med 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 reservationsleje, 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 Københavns Ejendomme og der indgås ved den politiske beslutning en kontrakt mellem de to parter.

Disse udgifter afholdes inden for det udvalgs budgetramme, som foretager reservationen, under iagttagelse af udvalgets ressortansvar.

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 ligeledes skulle afholdes af inden for udvalgets egen ramme.

Ad 3)

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

Fastsættelse af reservationslejens niveau

Vurderingen af Københavns Ejendomme's reservationslejekrav på reserverede ejendomme, sker ud fra historiske lejeindtægter og udgifter, hvor der for nyligt har været en anden lejer. Har lejemålet i en periode ikke været udlejet vurderes reservationslejen ud fra lejepotentialet.

Reservationslejen vil dog være afhængig af, hvor stor indtjening Københavns Ejendomme 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 over 1 år vurderes Københavns Ejendomme'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
1	50
2	55
3	60
4	65
5	70
6	75
7	80
8	85
9	90
10	95

Forlængelse af reservation

Reservationers varighed kan forlænges. Men ved tredje forlængelse, 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 Københavns Ejendomme's indtægtskrav

Efter ombygning- eller anlægsarbejdets afslutning genvurderes

ejendommens indtægtpotentiale, på baggrund af hvilket Københavns Ejendomme's indtægtskrav justeres, såfremt ejendommen fortsat er en del af Københavns Ejendomme's portefølje. Er ejendommen ikke længere en del af Københavns Ejendomme's portefølje, nedskrives Københavns Ejendomme's indtægtskrav tilsvarende lejeværdien forud for den politiske beslutning. Ovenstående mekanisme gælder for så vidt angår ejendommens basisleje, jf. huslejemodellen.

Reservationsleje i forbindelse med salg

Københavns Ejendomme kan indmelde ejendomme til salg hos Økonomiforvaltningen, der herefter afklarer, om man ønsker at gå videre med salg af den pågældende ejendom. Københavns Ejendomme kan forvente svar fra Økonomiforvaltningen inden for en måned, regnet fra den førstkomende d.1. efter ejendommen er indmeldt til salg. I denne periode afholder Københavns Ejendomme udgifter og lejetab på ejendommen.

Økonomiforvaltningen kan svare Københavns Ejendomme, at

1. ØKF/ØU går umiddelbart videre med salg - Økonomiforvaltningen overtager herefter udgifterne på ejendommen, og Københavns Ejendomes indtægtskrav nedskrives med indtægtpotentialet. Udgifterne modregnes i salgsprovenuet.
2. ØKF/ØU sætter ejendommen på salgslisten, men forventer en længerevarende sagsbehandling. Der aftales en periode, hvor ejendommen er til disposition for Københavns Ejendomme til udlejning, samt vilkårene herfor. Der aftales en reservationslejebetaling, hvor det forventede lejepotentiale i udlejningsperioden fraregnes (jf. reglerne for fastsættelse af reservationslejens niveau) Reservationslejen modregnes i salgsprovenu.
3. ØKF/ØU meddeler, at ejendommen ikke ønskes solgt på nuværende tidspunkt. Udgifter og indtægter bliver hos Københavns Ejendomme, der søger ejendommen udlejet. Såfremt afgørelsen er administrativ, kan Københavns Ejendomme begære et salg forelagt ØU inden for 2 måneder. I denne periode afholder Københavns Ejendomme udgifter og lejetab.

Er det ØKF der henvender sig til Københavns Ejendomme med ønske om salg af en given ejendom gælder samme regler som beskrevet under 1 og 2. Dvs. Økonomiforvaltningen overtager udgifter og lejetab med modregning i salgsprovenu - eller alternativt aftaler en reservation/lejebegrænsning i en sagsbehandlingsperiode.