



Bilag 1

20-01-2010

Huslejepolitik for Københavns Ejendomme

Sagsnr.
2011-6894

De overordnede rammer for Københavns Ejendomme

Dokumentnr.
2011-32888

I forbindelse med etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 besluttede Borgerrepræsentation den 24. november 2005 rammerne for Københavns Ejendomme opgaver, jf. BR 619/05.

Sagsbehandler
Grethe Skov

Af BR-indstilling 619/05 fremgår følgende:

”Etableringen af Københavns Ejendomme pr. 1. januar 2006 indebærer, at der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres.

Københavns Ejendomme vil med indførelse af huslejemodellen fungere som udlejer, mens forvaltninger, institutioner m.v. fungerer som lejere. Der er i den forbindelse udarbejdet en standardlejekontrakt, som er godkendt af styregruppen.

Huslejemodellen medfører, at der med udgangspunkt i principperne i Erhvervslejeloven skal betales husleje af lejerne/brugerne”.

Formålet med indførelse af huslejemodellen har bl.a. været at synliggøre, hvad det koster at drive kommunens ejendomme og dermed de udgifter, som er forbundet med forvaltningernes brug af både kommunale lejemål og tredjemandslejemål, herunder at ansøre forvaltningerne til at reducere deres lokalebehov.

Principper for huslejepolitikken i Københavns Ejendomme

Med udgangspunkt i BR 619/05 er der løbende etableret en række principper for huslejepolitikken i Københavns Ejendomme.

Typer af lejekontrakter

I forbindelse med dannelsen af Københavns Ejendomme findes der 2 typer lejekontrakter, som anvendes ved udlejning af kommunale lokaler/en kommunal ejendom:

- 1) En kommunal standardlejekontrakt, som anvendes ved *udlejning til kommunale institutioner m.v.*

Lejen i en kommunal standardlejekontrakt består af 4 elementer: En basishusleje, som er en 6 % forretning af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2004 (beløbet prisfremskrives årligt), et vedligeholdelsesbidrag på 147,80 kr. pr. m² (2011), et administrationsbidrag på 15,75 kr. pr. m² (2011) og driftsudgifter (herunder skatter og afgifter, forsikring, renholdelse m.v.). Herudover betales forbrugsudgifterne (vand, varme, el m.v.)

Udvalgene blev budgetkompenseret for udligning af den huslejebetaling, som dannelsen af Københavns Ejendomme og indførelse af huslejemodellen medførte. Kompensationen har udlignet udgangssituationen pr. 1. januar 2006. Alle efterfølgende bevægelser, som følge af afvikling af lejemål eller indgåelse af nye lejemål, fører ikke til regulering af udvalgenes budgetter. Ved nyanlæg kompenseres udvalgene alene for udgiften til basishusleje.

- 2) En erhvervslejekontrakt, som anvendes ved *udlejning til private* lejere, herunder også foreninger m.v.

Lejen i en erhvervslejekontrakt fastsættes til markedsleje.

Markedslejen fastsættes blandet under hensyn til lejemålets beliggenhed, anvendelse, størrelse, kvalitet, udstyr, vedligeholdelsesstand og de vilkår som i øvrigt aftales i

lejekontrakten.

Der er en række parametre, som kan indgå i forhandlingen fx tidsbegrænsning af lejemålet, korttidsudlejning, lejers istandsættelse af eller investeringer i lejemålet, dårlig vedligeholdelsesstand m.v. Det betyder at visse lejemål kan have en lav markedsleje og andre lejemål en høj markedsleje.

Markedslejen er således ikke en på forhånd fastlagt ”størrelse”, men fastsættes bl.a. ud fra de vilkår, som lejekontrakten indgås på.

Som eksempel kan nævnes ejendommen Ragnhildgade 1, hvor markedslejen for visse lejemål har været meget lav på grund af lejemålenes stand, manglende adgang til vand, el, varme og toilet, tidsbegrænsning m.v.

Udlejning til markedsleje ved private lejere, foreninger m.v.

Udlejning til markedsleje

Overordnet set er en kommune forpligtet til at udleje til markedsleje, hvis der er tale om en aktivitet, som kommunen ikke med hjemmel i kommunalfuldmagten eller særlovgivningen må yde lovlig støtte til. I sådanne tilfælde skal udlejningen ske efter reglerne om overskudskapacitet, hvor udlejning altid skal ske til markedsleje.

Aktivitet som lovligt kan støttes efter kommunalfuldmagten eller særlovgivningen

Er der tale om en privat lejer, forening eller lign., som udøver en aktivitet, som kommunen lovligt kan støtte efter kommunalfuldmagten eller særlovgivningen, kan kommunen beslutte at bevillige et huslejetilskud, og udlejningen kan dermed lovligt ske til under markedsleje.

Med udgangspunkt i BR 619/09 er det dog lagt til grund, at Borgerrepræsentationen har besluttet, at Københavns Ejendomme ved udlejning til private lejere, foreninger eller lign. altid skal udleje til markedsleje.

Borgerrepræsentationen beslutning om at indføre en huslejemodel, som bl.a. skal synliggøre de udgifter, som er forbundet med at drive og udleje kommunens ejendomme, må implicit fortolkes sådan, at Københavns Ejendomes udlejning til private, herunder også

foreninger eller formål, som fx er støtteberettigede, altid skal ske til markedsleje.

Deri ligger således, at et eventuelt lovligt huslejetilskud bevilliges fra den forvaltning/det udvalg, hvorunder det tilskudsberettigede formål hører.

Der sikres hermed gennemsigtighed og adskillelse mellem de udgifter og indtægter, som er knyttet til driften af kommunens ejendomme contra formål/aktiviteter som er støtteberettigede.

En fravigelse af princippet om, at Københavns Ejendomme er forpligtet til at udleje til markedsleje til private, vil skulle forelægges Borgerrepræsentationen.

Arealer

BR 619/09 om indførelse af en huslejemodel med en kommunal standardlejekontrakt omfatter alene kommunale bygninger/lejemål.

Der er ikke i BR 619/09 taget stilling til en model for udlejning af arealer (dvs. arealer uden kommunale bygninger) til kommunale forvaltninger.

Ved udlejning af arealer til private, foreninger m.v. fastsætter Københavns Ejendomme altid lejen til markedsleje.

Vedrørende forpligtelsen til at udleje til markedsleje contra tilskud efter kommunalfuldmagten, henvises der til argumentationen ovenfor.

Indtægtskrav

Københavns Ejendomme er pålagt et indtægtskrav til kommunekassen vedrørende udleje af de kommunale ejendomme, som skal opfyldes i forbindelse med udlejningen. Det betyder, at Københavns Ejendomme overordnet har til opgave at minimere tomgang i kommunale ejendomme og optimere indtjening på alle lejemål.

Huslejeindtægtskravet udgør i alt ca. 1,3 mia. kr. i 2011, som fordeler sig med ca. 1.177.000 tkr. på kommunale lejere og 148.000 tkr. på private lejere.

For at Københavns Ejendomme kan overholde sit budget i 2011, skal der dermed opnås for huslejeindtægter for kommunale og private på ca. 1,3 mia.

Hvis Københavns Ejendomme udlejer ejendomme til private til en pris, der ligger under ejendommenes lejepotentiale, vil Københavns Ejendomme som udgangspunkt ikke kunne overholde budgettet.

Reservationsleje

Borgerrepræsentationen vedtog den 28. maj 2009 en model for reservationsleje (2009-13477).

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

Ad. 2)

I sagsbehandlingsfasen 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 inden for udvalgets egen ramme.

Ad. 3)

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

Når en forvaltning reserverer et lejemål eller en ejendom fastsættes reservationslejen på samme måde, som lejen i en kommunal standardlejekontrakt, dvs. en beregning af basishuslejen, som er en 6 % forrentning af ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2004 (beløbet prisfremskrives årligt), et vedligeholdelsesbidrag på 147,80 kr. pr. m²

(2011), et administrationsbidrag på 15,75 kr. pr. m² (2011) og driftsudgifter (herunder skatter og afgifter, forsikring, renholdelse m.v.). Herudover betales 1/5 af forbrugsudgifterne (vand, varme, el m.v.)

En ændring af reservationslejemodellen forudsætter Borgerrepræsentationens tiltrædelse.

Vedrørende generel orientering om udlejning til erhvervsvirksomheder til markedsleje contra udlejning til kunstnere m.v. med mulighed for tilskud henvises til bilag 1.A.