



10-10-2013

Sagsnr.
2013-0230350

Dokumentnr.
2013-0230350-3

Bilag 4: Økonomiforklaring

Indledning

Det er materialesamlingens (BR 619/05) udgangspunkt, at ”der indføres en huslejemodel for de ejendomme, hvor ejerskabet overføres.”

Huslejemodellen indebærer, at forvaltningerne betaler basishusleje, vedligeholdelsesbidrag, administrationsbidrag og driftsudgifter, herunder forbrugsafgifter mv. til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Huslejemodellen er imidlertid kun direkte anvendelig på kommunalt ejede ejendomme, som udlejes til forvaltningerne.

Overførslen af ejendomme mellem forvaltningerne omfatter også ejendomme, som ikke kan overføres i overensstemmelse med huslejemodellen. Det gælder f.eks. de såkaldte tredjemandslejemål, hvor kommunale lokalebehov opfyldes ved at kommunen indgår lejemål hos en privat udlejer.

Derfor anvendes overførselsmodeller, der i videst muligt omfang er baseret på principperne i huslejemodellen, dog således, at hensynet til effektiv drift, økonomi og forvaltning varetages, ligesom der er taget udgangspunkt i de principper, som er blevet anvendt ved overførslen af tredjemandslejemål, som Kultur- og Fritidsforvaltningen allerede har i administration for forvaltningerne.

Jordarealer og kolonihaver

Der overføres 5 jordarealer og 16 kolonihaver fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Disse arealer udgør i alt ca. 108.689 m².

Der overføres 31 jordarealer fra Kultur- og Fritidsforvaltningen til Teknik- og Miljøforvaltningen. Disse arealer udgør i alt ca. 91.678 m².

I forhold til jordarealer, er der tale om udgiftsneutral udveksling af arealer mellem Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen. Arealerne er uudlejede, hvorfor huslejemodellen ikke er anvendelig. Der foretages ikke budgetkorrektioner mellem forvaltningerne ved overførslen af jordarealerne.

I forhold til kolonihaver, er huslejemodellen ikke anvendelig, da arealerne udlejes til tredjemand. For de 16 kolonihaver, overføres Teknik-

og Miljøforvaltningens indtægtsbudgetter inkl. det stigende indtægtskrav vedrørende indfasning af markedsleje til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Der overføres ikke budgetter til vedligeholdelse af kolonihaverne. Der overføres fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen et udgiftsbudget til administration af kolonihaverne. Niveauet herfor udgør efter gældende praksis 6 % af lejeindtægten.

Kommunale ejendomme

Der overføres fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen 6 lejemål med et samlet bruttoetageareal på 1.629 m², som Teknik- og Miljøforvaltningen selv anvender. De overføres og vil blive administreret efter huslejemodellen, således at Teknik- og Miljøforvaltningen fremover skal betale husleje til Kultur- og Fritidsforvaltningen henhold til den kommunale standardlejekontrakt. Teknik- og Miljøforvaltningen modtager fra Kultur- og Fritidsforvaltningen budgetkompensation til betaling af basisleje, mens den resterende del af huslejen skal afholdes inden for Teknik- og Miljøforvaltningens eksisterende budgetter til de pågældende ejendomme.

Erhvervslejemål

Der overføres i alt 37 ejendomme og erhvervs- og boliglejemål fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Ejendomme og lejemål udgør et samlet etageareal på ca. 5.311 m². Teknik- og Miljøforvaltningens indtægtsbudgetter overføres til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Der overføres udgiftsbudget til vedligeholdelse svarende til den gældende sats i huslejemodellen fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Der overføres udgiftsbudget fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen til administration svarende til Teknik- og Miljøforvaltningens hidtidige udgifter til administration af de pågældende ejendomme.

Tredjemandslejemål

For de 2 tredjemandslejemål, Teknik- og Miljøforvaltningen aktuelt lejer, overføres administrationen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Arealet for de to lejemål udgør skønsmæssigt 600 m². Da det ikke er kommunale bygninger, er de ikke omfattet af huslejemodellen. Der foretages ingen budgetkorrektioner i forbindelse med overførslen, men Kultur- og Fritidsforvaltningen vil fremover opkræve Teknik- og Miljøforvaltningen administrationsbidrag, der svarer til satsen for administrationsbidrag i den kommunale huslejemodel. Udgiften hertil afholdes inden for Teknik- og Miljøforvaltningens eksisterende budgetter til administration af de pågældende lejemål.

Byfornyelsesejendomme

Administrationsopgaven for 21 byfornyelsesejendomme overføres fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Disse ejendomme udgør et samlet etageareal på i alt ca. 35.940 m².

Vedr. overførsel af administrationsopgaver for byfornyelsesejendommene vil Kultur- og Fritidsforvaltningen opkræve Teknik- og Miljøforvaltningen udgifter svarende til de prisfremskrevne udgifter til administrationsydelser og ekstraydelser, som 2012 udgjorde 1,219 mio. kr. til Dansk Administrations Center A/S (DAC), som administrerer ejendomme indtil 31. december 2013. Honoraret til DAC er delt op i en fast del, der er afhængig af, hvor mange lejemål DAC administrerer for kommunen (pt. 256.501 kr. pr. kvartal ekskl. moms, beløbet indekseres jf. kontrakt). Herudover en ikke-fast del bestående af evt. bestilte ekstraarbejdstimer, der faktureres særskilt til pt. 649 kr. pr. time (beløbet indekseres ligeledes). Herudover tilkøbes enkeltstående ekstraydelser, der ikke er dækket af ydelsesbeskrivelsen i administrationskontrakten, når behovet for disse opstår.

Generelt

De private nettolejeindtægter, som Teknik- og Miljøforvaltningen pt. opnår ved udlejning af de ejendomme, lejemål og arealer, der overføres til Kultur- og Fritidsforvaltningen, tilfalder Kultur- og Fritidsforvaltningen pr. 1. januar 2014 mod at Kultur- og Fritidsforvaltningen indtægtskrav forhøjes og Teknik- og Miljøforvaltningens indtægtskrav reduceres tilsvarende.

I de beregninger, der ligger til grund for denne indstilling, er der som konsekvens af manglende eller ufuldstændige oplysninger foretaget enkelte estimer af f.eks. ejendomsværdier. Eventuelle fejl i de overførte budgetter som følge heraf, eller som følge af fejl i øvrigt i de data, der ligger til grund for nærværende indstilling, vil Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen korrigere i en kommende sag om bevillingsmæssige ændringer.

Tabel 1. Fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen 1.000 kr. 2014 p/l

Tabellen viser de forskellige typer ejendomme, som skal overføres til Kultur- og Fritidsforvaltningen, hvilke opkrævninger der følger heraf, samt budgetkorrektioner:

Kategori	Antal	Areal	Leje Indtægt-er p.a.	Basis-leje p.a.	Vedligehold p.a.	Administration p.a.	Drift vicevært	Budget-korrektion i alt
Jordarealer	5	3.205	0					0

Kolonihaver	16	350.179	-1.647			99		-1.548
Administrationsopgaven for byfornyelseejendomme	21	35.940	0			1.243	1.207	0
Erhvervs - og boliglejemål	37	5.311	-3.193		824	638		-1.730
Tredjemandslejemål	2	600				10		10
Mandskabsfaciliteter mv.*	6	1.629		752	253	27		752
I alt	87	396.864	-4.839	752	253	2.017	1.207	-2.516

*Budgetkorrektio n til mandskabsfaciliteter udgør alene basishusleje. De fremtidige opkrævninger udgør basisleje, vedligehold og administration.

Tabel 2 viser de varige budgetkorrektioner, der følger af overførslen af ejendomme til Kultur- og Fritidsforvaltningen pr. 1. januar 2014.

Tabel 2. Budgetkorrektioner 1.000 kr. 2014 p/l

Kategori			Kultur- og Fritidsforvaltningen (Bevilling- Københavns Ejendomme)		Teknik- og Miljøforvaltningen (Bevilling - Ordinær drift)		
			Antal	Bruttoareal	Beløb	IM-funktion	Beløb
Kolonihaver	16	3.205	-1.548		00.28.20.1	1.548	00.28.20.1
Administrationsopgaven for byfornyelseejendomme	21	35.940	0			0	
Erhvervs - og boliglejemål	37	5.311	-1.730		00.25.12	1.730	06.45.50.1
Mandskabsfaciliteter mv.	6	1.629	-752		00.28.20.1	752	06.45.51.1
Tredjemandslejemål	2	600	0			0	
Arealer til KEjd	5	3.205	0			0	
Arealer til TMF	31	91.678	0			0	
I alt	118	141.568	-4.030			4.030	

Der er et stigende indtægtskrav vedr. indfasning af markedsleje for de kolonihaver, som overføres fra Teknik- og Miljøforvaltningen til Kultur- og Fritidsforvaltningen. Det stigende indtægtskrav overføres til Kultur- og Fritidsforvaltningen, jf. tabel 3.

Tabel 3. Budgetkorrektio n – ændring i nettoindtægtskravet ved indfasning af markedsleje for kolonihaver

<i>1.000 kr. - 2014 p/l</i>	Kultur- og Fritidsforvaltningen	Teknik- og Miljøforvaltningen
Bevilling / IM-funktion	Københavns Ejendomme / 00.28.20.1	Ordinær drift / 00.28.20.1
2015	-58	58
2016	-212	212
2017	-722	722
2018	-1.326	1.326
2019	-1.767	1.767
2020	-2.200	2.200
2021	-2.365	2.365
2022	-2.224	2.224
2023	-2.235	2.235

Tabel 4. Fremtidige opkrævninger

Tabellen viser de fremtidige opkrævninger, som Teknik- og Miljøforvaltningen skal betale til Kultur- og Fritidsforvaltningen ifølge huslejemodellen:

Kultur- og Fritidsforvaltningens fremtidige opkrævninger fra Teknik- og Miljøforvaltningen (1000 kr. 2014 p/l)	
3. mandslejemål	10
Arealer	0
Byfornyelsesejendomme**	1.243
Kolonihaver	0
Eksternt udlejede lejemål	0
Mandskabsfaciliteter m.v.*	1.033
Jordareal	0
I alt	2.286

**De fremtidige opkrævninger for mandskabsfaciliteter er basisleje, administration og vedligehold efter huslejemodellen.*

***Ydelsen er variable, da den ud over udgiften til den faste administrationsydelse, er sammensat af antal boligenheder m.v. og desuden, jf. ovenfor under afsnittet Byfornyelsesejendomme vil blive suppleret med tilkøb af enkelttydelser.*

