



Bilag 13 - Ny model for salgsreservationsleje

09-08-2013

Baggrund

Borgerrepræsentationen besluttede på mødet den 28/5 2009 den nuværende model for reservationsleje. Indstillingen fastlægger principper for, hvornår og i hvilket omfang forvaltningerne skal betale reservationsleje til Københavns Ejendomme. Reservationsleje betales, når en forvaltning reserverer en ejendom til fremtidig brug. I samme sag blev det besluttet, at der skal betales salgsreservationsleje til Københavns Ejendomme for ejendomme som er sat til salg, eller hvor der er truffet beslutning om, at de skal sælges. Salgsreservationslejen skal betales for de ejendomme, hvor Københavns Ejendomme har et budgetmæssigt indtægtskrav og har tomgangsudgifter. Lejeindtægter i reservationsperioden fratrækkes delvist.

Sagsnr.

2013-57084

Dokumentnr.

2013-416014

Sagsbehandler

Kasper Thimgaard

Eftersom det er Økonomiforvaltningen, der varetager salg af ejendomme, vil det i praksis primært være Økonomiforvaltningen, som betaler salgsreservationsleje. Udgiften til salgsreservationslejen skal ifølge den gældende model finansieres af salgsprovenuet, når ejendomme sælges og betales derfor først til Københavns Ejendomme i forbindelse med effektueringen af salget af den pågældende ejendom.

Problemstilling

Den nuværende model medfører budgetusikkerhed i Københavns Ejendomme, idet der i det enkelte år afholdes driftsudgifter til f.eks. ejendomsskatter, forbrugsudgifter mv. samt opretholdes et indtægtskrav på ejendomme til salg hvilket håndteres ved besparelser på grundbudgettet til vedligeholdelse. Da salget af ejendomme ikke nødvendigvis sker indenfor det samme regnskabsår, bliver Københavns Ejendomme ikke nødvendigvis kompenseret for de afholdte udgifter og manglende indtægter i det enkelte år. Derudover kan det være vanskeligt at sikre en hensigtsmæssig anvendelse af indtægter fra salgsreservationsleje i indeværende år, hvis salget sker sent på året.

Derudover er den nuværende model ikke hensigtsmæssig ift. service og anlægsloftet idet Økonomiforvaltningens salgsindtægter er anlæg, mens Københavns Ejendomme i modellen er forudsat kompenseret på serviceområdet.

Løsning

En arbejdsgruppe, med repræsentanter fra Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen, har formuleret følgende model for salgsreservationsleje, som erstatter den hidtidige reservationslejemodel vedr. salg af ejendomme og dermed er gældende fra 2013 og frem.

Center for Økonomi

Rådhuset, 2. sal, vær. 39
1599 København V

Telefon
3366 2270

E-mail
kti@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800206

- I budgettet afsættes en stjernemarkeret anlægspulje under Økonomiudvalget til håndtering af salgsreservationsleje. Puljen opgøres på baggrund af oplysninger om ejendomme, som forventes optaget på salgsprogrammet og som har tomgangsleje. Intern Revision bistår Københavns Ejendomme og Økonomiforvaltningen med opgørelsen af puljens størrelse. Inden budgetårets start omplaceres anlægspuljen fra ØU til Københavns Ejendomme som herefter kan disponere over denne.
- Salgsreservationsleje skal betales fra tidspunktet, hvor en ejendom overgår til salg. Dette tidspunkt defineres som en måned efter, at Københavns Ejendomme har sendt anmodning til Center for Byudvikling om, at ejendommen sættes til salg, såfremt Økonomiforvaltningen er enig i, at ejendommen skal sælges. Salgsreservationsleje betales herefter, indtil den dato hvor køber overtager ejendommen. For at sikre at Københavns Ejendomme fortsat har incitament til at udleje ejendomme som er sat til salg for kortere eller længere perioder, vil der kun ske modregning i salgsreservationslejen for 50 pct. af eventuelle huslejeindtægter.
- Når der i budgetåret sælges ejendomme, opretholdes Københavns Ejendomes indtægtskrav i indeværende år, da Københavns Ejendomme via anlægspuljen allerede er fuldt kompenseret for de manglende indtægter fra ejendommen, uafhængigt af om ejendomme sælges i det pågældende år. Da Økonomiforvaltningen ikke skal finansiere indtægtskravet efter salgsdatoen, håndteres dette i stedet budgetmæssigt ved, at der omplaceres et beløb svarende til indtægtskravet i indeværende år efter salgsdatoen fra puljen til uforudsete udgifter, anlæg til kassen, hvilket bidrager til finansieringen af den afsatte pulje til salgsreservationsleje. Ved denne model sikres det, at Økonomiforvaltningen kun finansierer den del af puljen som vedrører salgsreservationsleje, mens fjernelsen af indtægtskravet efter salgsdatoen finansieres af puljen til uforudsete udgifter hvilket er i overensstemmelse med den nuværende praksis. Nedsættelsen af indtægtskravet på service i fremtidige år håndteres fortsat i budgettet. Sælges ejendomme efter udarbejdelsen af budgetforslaget for det kommende år, kompenseres Københavns Ejendomme også i det kommende år via puljen, hvorefter indtægtskravet varigt vil blive nedjusteret i det følgende års budget.
- Fjernes en ejendom fra salgslisten uden at være solgt enten fordi det ikke vurderes at ejendommen kan sælges til en tilstrækkelig høj pris eller fordi ejendommen igen skal anvendes i den kommunale serviceproduktion, betales der salgsreservationsleje for den periode, hvor ejendommen har

været til salg og Københavns Ejendomes indtægtskrav på ejendommen fastholdes.

Udgiften i Økonomiforvaltningen kan ikke dækkes af indtægten på den enkelte ejendom, da denne netop ikke sælges, men vil i stedet skulle finansieres af salgsindtægten på øvrige ejendomme.

- Ved regnskabsafslutningen opgøres en eventuel difference mellem den udmøntede pulje til Københavns Ejendomme og den faktiske berettigede kompensation og der korrigeres for dette i forbindelse med overførselssagen. Intern Revision bistår med opgørelsen af den berettigede kompensation og validerer denne.

Ovenstående model foreslås anvendt fremadrettet, og vil derfor skulle gentages årligt.

For at tydeliggøre udgiften til reservationsleje samt sammenhængen med indtægtskravet i Økonomiforvaltningen afsættes puljen under Økonomiudvalget og mellemfinansieres af kassen, idet der ikke længere nødvendigvis er tidsmæssig sammenhæng mellem betaling af salgsreservationsleje og de faktiske salgsindtægter.

Økonomiforvaltningen er herefter ansvarlig for at tilbageføre beløbet til kassen i forbindelse med salg af ejendomme.

Denne løsning sikrer samtidig, at Økonomiforvaltningen har incitament til at tage højde for salgsreservationslejen i forbindelse med salg af ejendomme.

Når der i det enkelte år sælges en ejendom, vil Økonomiforvaltningen derfor i salgsindstillingen få et forøget indtægtskrav svarende til salgsreservationslejen med modpost på kassen for at udligne mellemfinansieringen. Dermed vil det i den enkelte sag tydeligt fremgå, hvor meget af salgsindtægten der går til salgsreservationsleje, og hvor meget, der indgår til finansiering af kommunens samlede budget.