

Analysens bilag 1 Høring om huslejemodellen

Som led i arbejdet med analysen af huslejemodellen er forvaltningernes bestillerenheder bedt om at besvare en række spørgsmål om deres opfattelse af huslejemodellens mekanismer og erfaringer hermed. Hovedpointerne fra høringssvarene er sammenfattet herunder:

Spørgsmål	BUF	SUF	SOF	ØKF, rådhuset	BIF	TMF	KFF
Hvor er den budgetmæssige "risiko" vedrørende ejendomsudgifter placeret?	"Risikoen" ligger centralt. Skoler og institutioner får meldt budget ud til at dække udgiften til husleje, herunder vedligeholdelsesbidrag og administrationsbedrag. Det samme gælder for den fulde leje til et 3. mands lejemål. "Risikoen" for forbrugsudgifter ligger decentralt	En kombination af centralt og decentralt	Risikoen påhviler centralforvaltningen	Centralforvaltning betaler de primære udgifter vedr. husleje, driftsudgifter samt forbrug (Rådhuset), dog er de 10 lokaludvalg undtaget da de har decentral økonomi.	Risikoen påhviler centralforvaltningen	Risikoen påhviler som udgangspunkt centralforvaltningen	Gevinster/tab placeres decentralt.
Giver huslejemodellen, herunder specifikt mulighederne for delopsigelse, fagforvaltningens incitament til og mulighed for at begrænse deres pladsanvendelse?	Ja. Modellen giver incitament til, at der ved anlæg og ved indgåelse af lejemål optimeres på pladsen/m2. Med hensyn til delopsigelse ligger der et incitament for den enkelte forvaltning, dog således at KEjd skal skønne, at lejemålet er genudlejligt, før det udløser en økonomisk gevinst for forvaltningen.	Ja	Det er et af mange momenter, der indgår i vurderingen af, hvilke lokaliteter der på mest hensigtsmæssig måde medfører, at forvaltningen kan udføre de arbejdsopgaver, som ligger indenfor forvaltningens ressortområde.	Ja. På Rådhuset opsiges lokaler for at spare på omkostningerne.. men om det er hensigtsmæssigt på rådhuset er en anden sag	En fleksibel huslejemodul øger mulighederne for effektiv udnyttelse	Ja	Ja – Der er en løbende dialog mellem Københavns Ejendomme og Kultur- og Fritidsforvaltningen om mulighederne for delopsigelser – og at spare driftsmidler herved.
Hvilke budgetmæssige overvejelser ligger til grund for fagforvaltningens beslutning om, at leje i det private marked (3. mandslejemål), henholdsvis indenfor den kommunale portefølje?	Ved indgåelse af en lejeaftale på det private marked skal der deponeres, hvorfor det af den grund foretrækkes at finde lejemål i en kommunal ejendom.	3. mandslejemål anvendes kun, når der ikke er mulighed for at tilvejebringe et egnet kommunalt lejemål gennem KEjd. Deponeringskrav kan virke begrænsende i forhold til mulighederne for at optimere driftsunderstøttelse.	Forvaltningens vurdering af, hvilke lokaliteter, der på mest hensigtsmæssig måde medfører, at forvaltningen kan udføre de arbejdsopgaver inden for forvaltningens ressortområde. Den kommunale model for fastsættelse af den interne huslejberegning har medført, at der hos tredjemand har kunnet konstateres en lavere markedshusleje på det nuværende marked. Kravet om deponering ved indgåelse af 3. mands lejemål kan medføre, at mindre egnede kommunale	Kun 3. mands lejemål, når der ikke er et egnet lejemål.	Den samlede økonomi har betydning. Herunder at 3. mandslejemål typisk er dyrere og at der skal medregnes udgifter til deponering.	Deponering ved indgåelse af lejeaftaler i det private marked. TMF ser dog primært på beliggenhed i byen, når der opstår behov for nye lokaliteter.	Kultur- og Fritidsforvaltningen vil ved enhver lejlighed først søge at få dækket sine behov i kommunale lejemål.

			lokaler vælges.				
Hvilke andre overvejelser (end budgetmæssige) lægges til grund for valget mellem et privat (3. mands) lejemål eller et kommunalt lejemål?	Ofte er det et spørgsmål om, hvad der er til rådighed, når der skal findes plads til en institution/skole/administrativ enhed. Mange parametre indgår i en vurdering, og ofte er der ikke så meget/noget at vælge imellem.	-	Om disse giver mulighed for den mest hensigtsmæssige sikring for udførelsen af de arbejdsopgaver, som SOF skal varetage. Dette gælder især for borgerrettede arbejdsopgaver og mindre kontor- og lignende administrative arbejdsopgaver.	-	Processen for indgåelse af 3. mandslejemål er mere omstændelig pga. kravet om politisk godkendelse		Politiske ønsker, brugerønsker, kvalitet, geografisk placering, faglige vurderinger.
Har fagforvaltningerne andre kommentarer til huslejemodellen, standardlejekontrakten eller andet relevant?	Det er usikkert, om huslejeopkrævningen virker forståelig/logisk for den enkelte leder. Opkrævning af vedligeholdelsesbidrag kan virke noget abstrakt, da det ikke modsvares af en tilsvarende vedligeholdelsesmæssig indsats på den enkelte institution/skole. Navnlig er det iøjnefaldende, at det opkrævede vedligeholdelsesbidrag ikke synes at afspejles i et forhøjet Grundbudget.	Vedligeholdelsesbidrag: Er siden 2010 anvendt til andre formål end til det, som de er opkrævet. Konkret betyder det, at forvaltningerne betaler for samme ydelse to gange – først til KEjd over lejen og dernæst igen gennem driften til finansiering af nødvendigt vedligehold som følge af, at KEjd ikke opfylder sin vedligeholdelsesforpligtelse, jf. ØU 4/3 2014 pkt. 2. Administrationsbidrag: Mens KEjd kompenseres for administration af lejekontrakter gennem administrationsbidraget, er det oplevelsen, at forvaltningerne har ekstra administration, som ikke kompenseres – og som derfor finansieres gennem prioritering i forhold til den almindelige drift.	Standardlejekontrakten kan give en usmidig retsstilling forvaltningerne imellem, også i forhold til forvaltningens opgaveløsning. Etablering af et "lejeforhold" internt mellem forvaltningen idemæssigt som lejeforhold på det private marked ville efter forvaltningens opfattelse forudsætte at alle vilkår og forpligtelser også kunne relateres på linie hermed, hvilket f.eks. i forhold til vedligeholdelse af kommunale lejemål forekommer problematisk med de økonomiske muligheder for at gennemføre vedligeholdelsesarbejder, som udlejer normalt vil være forpligtet til på det private marked.	-	Nej	Bestemmelserne i standardlejekontrakterne er generelt for stive og uhensigtsmæssige i forhold til det konkrete lejemål. Der bør være mulighed for individuelle tilpasninger i standardlejekontrakterne, når det er indlysende.	