



23-11-2014

Sagsnr.
2014-0227447

Dokumentnr.
2014-0227447-8

Sagsbehandler
Malene Meier Schultz-
Jørgensen

Analysens bilag 2. Erfaringer fra andre kommuner og Staten

1. Husleje fastsættelse i andre kommuner

Arbejdsgruppen har været i dialog med en række af de kommuner (Frederiksberg kommune, Gentofte kommune, Silkeborg kommune m.fl.), som har indført en central ejendomsenhed, men som ikke har indført en huslejemodel. Ingen af disse har overvejelser om at indføre en huslejeordning – herunder en markedsleje fastsættelse. Dette med henvisning til, at de administrative omkostninger forbundet hermed ikke skønnes at står i mål med de gevinster, der skønnes at kunne opnås udover de gevinster, som de pågældende styringssystemerne allerede giver mulighed for.

Ifølge KLs rapport ”Ejendomsadministration i kommuner og Regioner” fra 2008 har Århus kommune har som den eneste kommune i 2007 indført en markedsleje for administrative lokaler med henblik på ressourceoptimering og tilpasning i lokaleforbrug i nedadgående retning.

2. Husleje fastsættelse i Staten

Arbejdsgruppen har været i dialog med Bygningsstyrelsen, som har en huslejemodel (SEA – ordningen som ramme om Statens portefølje af kontorejendomme)

Den statslige huslejeordning er for så vidt angår kontorlejemålene (og herunder en række specialejendomme, som politiejendomme, domstole, arkiver mv.) i sin grundlæggende struktur sammenlignelig med Københavns Kommunes huslejemodel, hvor institutionernes brug af lokalerne er reguleret af en lejekontrakt og hvor der betales en husleje for det areal, som der gøres brug af.

Huslejen er baseret på en markedslejevurdering, som fastsættes hvert 4. år ved brug af eksterne ejendomsmæglere. Det er hensigten, at prisen for et givent lejemål skal afspejle den husleje, som et givent lejemål ville kunne indbringe på markedet. Et lejemåls pris skal dermed afspejle, hvor attraktivt lejemålet må anses for henset til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, funktion mv. Udover markedslejen opkræves drift, skatter og afgifter, og administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen.

Modellen muliggør, at værdiforøgende arbejder på et lejemål kan finansieres ved at Bygningsstyrelsen optager lån i Staten, mod et lejetillæg til lejen.

Bygningsstyrelsen oplyser, at markedslejemodellen giver udfordringer, idet det bl.a. opleves, at lejen i perioder faktisk overstiger den leje, som opkræves i alternative tredjemandslejemål. Det betyder, at det er svært at fastholde de statslige institutioner i samlokaliseringer/bofællesskaber, og dermed at porteføljestrategiske beslutninger undermineres. Bygningsstyrelsen overvejer derfor pt. en revision af huslejemodellen, så Bygningsstyrelsen er konkurrencedygtig i forhold til markedet.

Bygningsstyrelsen overvejer også en mulig revision af huslejeordningen med henblik på at sikre, at der afsættes fornødne midler til planlagt vedligeholdelse af bygningerne, som ikke udhules af mere tungtvejende udgiftsposter.

Bygningsstyrelsen har ikke planer om at gå bort fra en markedsleje, selvom de peger på, at modellen opleves som meget administrativ tung og ressourcekrævende. Bygningsstyrelsen skønner, at det koster ca. 5 kr. pr. kvadratmeter lejemål til direkte og indirekte henførbare udgifter hver gang porteføljen skal markedslejevurderes.