



13-11-2015

Ny model for salgsreservationsleje

Baggrund

Den nuværende model for salgsreservationsleje blev besluttet i Augustindstillingen til Budget 2014 (ØU 21/8 2013).

Salgsreservationsleje betales 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.

Eftersom det ligeledes er Københavns Ejendomme, der varetager salg af ejendomme, vil det i praksis primært være Københavns Ejendomme selv, som betaler salgsreservationsleje. Udgiften til salgsreservationslejen skal ifølge den gældende model finansieres af salgsprovenuet, når ejendomme sælges mens Københavns Ejendomme bliver kompenseret for manglende indtægter og afholdte udgifter i det enkelte år.

Problemstilling

Den nuværende model medfører, at udgifter til dækning af manglende indtægter samt faktisk afholdte udgifter tildeles Københavns Ejendomme i det enkelte år via den afsatte pulje til salgsreservation som afsættes hvert år i budgettet. Puljen mellemfinansieres af kassen og skal efterfølgende tilbagebetales af Københavns Ejendomme i takt med, at de pågældende ejendomme sælges. Denne model medfører, at der på ejendomme som står til salg i flere år kommer et betydeligt finansieringsefterslæb. Efterslæbet håndteres først når de pågældende ejendomme sælges, upåagtet at der i det enkelte budgetår er realiseret merindtægter på salg af ejendomme og rettigheder, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Løsning

Økonomiforvaltningen har på baggrund af ovenstående problemstilling foretaget en ændring af modellen således, at finansiering af salgsreservationslejepuljen sker i det enkelte år gennem det samlede salgsprovenu, uanset om de pågældende ejendomme sælges i løbet af året eller først i et senere budgetår. Der ændres således ikke på den samlede økonomi i modellen, der sker alene en fremrykning af finansiering af den afsatte pulje, hvilket mindsker risikoen i modellen og letter administrationen af ordningen.

Den nye model er gældende fra 2015 og frem.

I budgettet afsættes hvert år en pulje under Københavns Ejendomme 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 med opgørelsen af puljens størrelse.

Salgsreservationsleje skal betales fra tidspunktet, hvor en ejendom overgår til salg. Dette tidspunkt defineres som den måned hvor

Sagsnr.

2015-0258290

Dokumentnr.

2015-0258290-2

Sagsbehandler

Kasper Thimgaard

Økonomiforvaltningen - Center for Økonomi beslutter, at ejendommen sættes til salg. 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 vedr. huslejen i indeværende år, da Københavns Ejendomme via salgsreservationspuljen allerede er fuldt kompenseret for de manglende indtægter fra ejendommen, uafhængigt af om ejendomme sælges i det pågældende år.

Københavns Ejendomme regulerer løbende i sagerne om bevillingsmæssige ændringer indtægtskravet på salg af rettigheder i det enkelte år således, at de mellemfinansierede midler til puljen tilbagebetales i det enkelte år. I det tilfælde, at der ikke er tilstrækkelige merindtægter i det enkelte år, vil tilbagebetalingen ske det følgende år.

Da Københavns Ejendomme 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 til kassen, hvilket bidrager til finansieringen af den afsatte pulje til salgsreservationsleje. Ved denne model sikres det, at Københavns Ejendomme 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 Københavns Ejendomme kan ikke dækkes af indtægten på den enkelte ejendom, da denne netop ikke sælges, men vil i stedet skulle finansieres af salgsideindtægten 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.