



**Til BUU og ØU**

23-08-2012

### **Notat om deponering i forbindelse med midlertidige lejemål**

Sagsnr.  
2011-74367

Dokumentnr.  
2012-658970

Københavns Kommune har i de seneste år indgået en række kortvarige lejemål på pavilloner, der primært er blevet anvendt til tidlig opstart af planlagte permanente daginstitutioner. I forbindelse med indgåelsen af disse lejemål er der ikke foretaget deponering af anlægsmidler, da det har været vurderingen, at der ikke skulle deponeres for midlertidige lejemål.

På baggrund af en konkret sag om opstilling af midlertidige pavilloner til skoler, har ØKF imidlertid gjort opmærksom på, at der påhviler en deponeringsforpligtigelse på disse pavilloner. Dette notat redegør for omfanget og løsningsmodeller for den manglende deponering.

#### **Problemstilling**

Såfremt en kommune indgår aftaler om leje og leasing, der sidestilles med en kommunal anlægsopgave, skal der deponeres et beløb tilsvarende den offentlige ejendomsvurdering eller opførselsomkostningerne. Formålet hermed er at sidestille leje med anlæg og erhvervelse.

I forbindelse med en række daginstitutions- og skoleprojekter har kommunen lejet pavilloner til midlertidig husning af børn og unge under anlægsarbejdet med de permanente institutioner. Der er ikke deponeret for disse pavilloner, idet BUF har opfattet lejemålene som midlertidige. Det gælder dog dels, at der ved lejeaftaler på over et år alene kan opnås deponeringsfritagelse ved ansøgning herom til ministeriet, dels at det forudsættes, at lejemålet ikke forlænges udover en kortvarig periode, der maksimalt er 3 år. Det skal hertil bemærkes, at der ikke er ansøgt om deponeringsfritagelse, samt at lejemålene for en del af pavillonerne er forlænget, bl.a. for at kunne anvende dem til tidlig opstart af andre institutioner.

På den baggrund er der et deponeringsefterslæb samt en udfordring i forhold til kommende projekter, hvor deponeringen ikke er indregnet i projekternes økonomi.

#### **Baggrunden for at anvende tidlige opstarter**

BUF har igennem en årrække anvendt midlertidige pavilloner til at sikre kapacitetsbehovet på daginstitutioner og skoler. Pavillonerne anvendes i forbindelse med igangværende byggesager, som nødinstitutioner eller ved tidlig opstart af daginstitutioner og skoler.

Pavillonerne bruges til genhusning når eksisterende bygninger skal ombygges og skolen eller institutionen ikke kan være i lokalerne

#### **Drift og Anlæg**

Gyldenløvesgade 15  
1502 København V

EAN nummer  
5798009386410

under selve byggeriet. Det kan også være nødvendigt at genhuse ved nybyggeri/tilbygninger, fordi det sikkerhedsmæssigt ikke er forsvarligt at have institution eller skole nær selve byggepladsen. Genhusningen sker som udgangspunkt kun i forbindelse med selve byggeperioden og pavillonerne nedtages så snart de nye permanente lokaler kan ibrugtages.

Hvis en skole eller institution ikke kan benytte eksisterende lokaler eksempelvis på grund af vandskade benyttes midlertidige pavilloner som nødinstitution i den periode hvor skaden udbedres.

Midlertidige pavilloner anvendes også til tidlig opstart af daginstitutioner eller skoler for at opfylde behovet for pladser, mens den permanente løsning etableres. I 2011 og i 2012 er en række daginstitutioner startet tidligt op i pavilloner for at opfylde pladsgarantien på daginstitutionsområdet. Aktuelt er der også behov for at lave tidlige opstarter i pavilloner til skoler, sideløbende med at skolerne udbygges.

Den maksimale byggetid er fastsat til 27 måneder på daginstitutioner og 46 måneder på skoler. Behovet for anvendelse af midlertidige pavilloner til tidlige opstarter af ny kapacitet vil derfor være afhængig af byggeriets karakter og om der undervejs i byggeriet opstår uforudsete hændelser som kan forsinke byggearbejderne.

Der skal søges byggetilladelse ved opstilling af midlertidige pavilloner og pavillonerne skal opfylde gældende lovkrav vedrørende energi, brand, tilgængelighed m.v. Der gives kun byggetilladelse til en midlertidig pavillon, hvis den permanente løsning kan anvises.

### **Deponeringsefterslæb fra tidligere år**

I løbet af de seneste år er der opført pavilloner rundt om i byen til tidlig opstart af daginstitutioner, og fritidshjem. På nuværende tidspunkt er der et antal pavilloner, der har stået mere end et år, og som der ikke er deponeret for.

Som udgangspunkt fastsættes deponering ud fra den offentlige ejendomsvurdering. Da der ikke findes en offentlig ejendomsvurdering for pavillonerne, er der i stedet taget udgangspunkt i værdien af pavillonerne, som den er oplyst af pavillonleverandøren eller en skønnet værdi.

Tabel 1 viser de konkrete pavilloner og deres værdi.

**Tabel 1: Opgørelse af deponeringsefterslæb**

| Adresse                             | Tidlig opstart af                      | Deponering inkl. moms (kr.)* |
|-------------------------------------|--|------------------------------|
| Njalsgade 101a                      | Amagerfælled skole<br>KKFO             | 2.081.307                    |
| Njalsgade 103                       | Amager fælledvej 135                   | 13.390.175                   |
| Njalsgade 105                       | Spanager, Udflytter                    | 9.240.000                    |
| Rovsinggade                         | NY DI, Ultimo 2012                     | 8.000.000                    |
| Scandiagade 100                     | Støberigade, senere<br>Vestre Teglgade | 10.177.931                   |
| De Gamles By, Edith Rodes<br>vej 12 | De Gamles By, Edith<br>Rodes vej       | 9.200.000                    |
| Gerlevvej 3                         | Gerlevvej 3                            | 8.000.000                    |
| Nyborggade 46                       | Nyborggade 23                          | 11.679.175                   |
| Ellestykket 32                      | Blommestien<br>10/Ellestykket 32       | 1.282.875                    |
| Kobbelvænget 65                     | Kobbelvænget 65                        | 4.495.286                    |
| Kirkebjerg Skole                    | BH-klasser/Klub                        | 1.274.391                    |
| Utterslev Skole                     | BH-klasser/Klub                        | 1.274.391                    |
| Øster Farimagsgade Skole            | BH-klasser                             | 1.030.515                    |
| Kildevældsskolen                    | Special BH-klasser                     | 1.888.483                    |
| <b>I alt</b>                        |  | <b>83.014.529</b>            |

\*) Ved adresser hvor værdien af pavillonerne er oplyst i lejekontrakten, anvendes denne. På øvrige adresser er der anvendt en skønnet værdi. BUF vil efterfølgende fremskaffe de konkrete værdier.

Det samlede deponeringsbehov kan således opgøres til 83 mio. kr.

Tabel 2 viser hvordan deponeringsbehovet forventes at udvikle sig de kommende år i takt med, at de eksisterende pavilloner fraflyttes. Der er taget udgangspunkt i den pt. planlagte anvendelse af pavillonerne. Dette kan ændre sig.

**Tabel 2 Akkumuleret deponeringsefterslæb**

| (kr.)                                   | 2012       | 2013        | 2014        |
|---|------------|-------------|-------------|
| <b>Deponering i alt</b>                 | 83.014.529 | -35.612.478 | -47.402.050 |
| <b>Akkumuleret deponeringsefterslæb</b> | 83.014.529 | 47.402.050  | 0           |

Det fremgår af tabellen, at når den sidste pavillon fraflyttes, falder deponeringsbehovet til 0.

### **Løsningsforslag**

Hele BUF's anlægsramme er disponeret til konkrete projekter, og der er ikke disponeret midler til deponering i forbindelse med tidlige opstarter mv. Deponeringen kan derfor ikke finansieres af anlægsrammen.

ØKF foreslår derfor, at Borgerrepræsentationen ansøges om at bevilge et træk på kommunes låneramme svarende til deponeringsefterslæbet. Den disponible låneramme i 2012 er på nuværende tidspunkt opgjort til 156,2 mio. kr.. Hvis der bevilges et træk på lånerammen, vil deponeringsforpligtigelsen bortfalde.

Deponeringsproblematikken er fremkommet i forbindelse med en anlægsbevilling, der ønskes behandlet af BUU d. 12/9 2012. Bevillingen omfatter pavilloner til tidlig opstart af spor på Hansted Skole og Katrinedal Skole samt til Skansebjerg fritidshjem. Pavillonerne har en tidshorisont på 4 år, og udløser deponeringskrav på ca. 3,8 mio. kr. Da der ikke er ledige midler på BUFs anlægsramme, og deponering ikke er indregnet i anlægsøkonomien, foreslås det, at deponeringskravet på 3,8 mio. kr. også dækkes ved at bevilge et træk på lånerammen, i samme sag som deponeringsefterslæbet. Det samlede træk på lånerammen bliver derved 86,8 mio. kr. Et træk på lånerammen har ikke betydning for kommunens anlægsudgifter eller anlægsloftet i 2013.

Konkret har BUF planlagt yderligere midlertidige pavilloner ved Christianshavns Skole og på Ålekistevej, der er finansieret i KBH i Vækst og budget 2012. Deponeringsforpligtigelsen ved disse projekter kan modregnes i de beløb der frigives når de midlertidige pavillonlejemål opsiges de kommende år. Modregningsadgangen kan anvendes indenfor det samme regnskabsår som aftalen opsiges eller senest d. 31 marts i det efterfølgende år. Herefter bortfalder modregningsadgangen for det opsagte lejemål.

### **Kommende sager**

Fra anlæg finansieret i budget 2013 og frem, vil deponeringsforpligtigelsen indgå som en del af budgetønskerne til midlertidige pavilloner.

Det undersøges om der i 2013 budget er behov for yderligere finansiering til deponeringen i forbindelse med midlertidige pavilloner.

Det skal bemærkes, at deponering af midler er en finanspost, hvorfor deponerede beløb ikke indgår i de anlægsudgifter, der henregnes til anlægsloftet i 2013. Dette er i tråd med den hidtidige praksis i kommunen.