

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Punkt 25.

Forslag til ændringer i fremmede lejemål som konsekvens af den nye forvaltningsstruktur, kontanthjælpsreformen samt organisationsændringer mv.

2012-35196.

Magistraten indstiller i samarbejde med Skole- og Kulturforvaltningen, Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen samt Ældre- og Handicapforvaltningen, at byrådet godkender følgende ændringer i fremmede lejemål:

- At der som konsekvens af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar 2014 foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 1-4 for **Skoleforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser.
- At der som konsekvens af kontanthjælpsreformen, jf. særskilt punkt på dagsordenen, foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 5-13 for **Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser samt nye lejemål.
- At der som konsekvens af ændringer i organisationsstrukturen foretages de i sagsbeskrivelsen nævnte fremmede lokalemæssige ændringer nr. 14-18 for **Ældre- og Handicapforvaltningen**, herunder de nævnte opsigelser samt nye lejemål.
- At de samlede **økonomiske konsekvenser** vil afhænge af indflytnings- henholdsvis fraflytningstidspunkter. Det skønnes, at eventuelle merudgifter i 2014 kan finansieres af en forventet merindtægt i 2013 og i 2014 på fremmede huslejeindtægter i AaK Bygninger på ca. 1,0 mio. kr. Det vurderes endvidere, at de skønnede merudgifter grundet nye og ændrede lejemål vil gå lige op med sparede huslejeudgifter grundet opsigelser og nye lejebetinger fra og med 2015. I forbindelse med budgetlægningen for budget 2015 i august måned 2014 udarbejdes en status for sagen.
- At den i sagsbeskrivelsen viste **grovskitse for øvrige omflytninger** grundet købet af SOSU-skolen samt den nye forvaltningsstruktur anvendes for det videre arbejde, idet der fremlægges en detaljeret tidsplan herfor, når den endelige dato for overtagelsen af SOSU-skolen ligger fast.

Sagsbeskrivelse

I denne sag beskrives en række konsekvenser for kommunens fremmede lejemål af den nye forvaltningsstruktur pr. 1. januar, kontanthjælpsreformen samt organisationsændringer i Ældre- og Handicapforvaltningen.

Det vil sige såvel indgåelse af nye og ændrede fremmede lejemål som opsigelse af eksterne lejemål.

Skoleforvaltningen

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Hele Skoleforvaltningen samles så hurtigt som muligt efter 1. januar 2014 på adressen Godthåbsgade 8, idet det nuværende UU, jf. særskilt punkt på dagsordenen, placeres fysisk i Uddannelseshuset i Kayeødgade.

Med henblik på at gennemføre en række mindre bygningsmæssige ændringer, så PPR Øst (Tranumparken) og PPR Vest (Skelagervej) kan flyttes til Godthåbsgade 8, flyttes Kultur- og Fritidsafdelingen midlertidigt fra Godthåbsgade 8 til det tidligere Firmasport, Godthåbsgade 8A fra 1. maj 2014 indtil Kultur- og fritidsafdelingen kan samles i den nye Sundheds- og Kulturforvaltning på adressen Danmarksgade 17 forventeligt omkring 1. maj 2015.

Alle disse ændringer har følgende lokalemæssige konsekvenser for fremmede lejemål:

- 1) UU - som i dag er på adressen *Ny Kastetvej 1*, der er solgt for 4,3 mio. kr. pr. 1. december 2014, flytter i løbet af efteråret og senest den 30. november 2014 ind i Uddannelseshuset, Kayeødgade (se nedenfor).
- 2) PPR Øst – som i dag er på adressen *Tranumparken 16*, flytter i løbet af efteråret 2014 ind i Godthåbsgade 8, og det nuværende lejemål kan *opsiges med 6 måneders varsel til senest den 30. november 2014*. Årlig leje inkl. forbrugsafgifter ca. 1,1 mio. kr.
- 3) PPR Vest – som i dag er på adressen *Skelagervej 377*, flytter i løbet af efteråret 2014 ind i Godthåbsgade 8, og det nuværende lejemål kan *opsiges med 6 måneders varsel til senest den 30. november 2014*. Årlig leje inkl. forbrugsafgifter ca. 0,7 mio. kr.
- 4) Udgifterne til de mindre ombygninger og forandringer i *Godthåbsgade 8* samt udgifterne til den midlertidige indretning og driften af det tidligere Firmasport til Kultur- og fritidsafdelingen er budgetteret på et særskilt budget i 2014 vedrørende den nye forvaltningsstruktur.

Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen

Som konsekvens af kontanthjælpsreformen har Familie- og Beskæftigelsesafdelingen foreslået en række organisationsmæssige ændringer, jf. særskilt punkt på denne dagsorden.

Alle disse ændringer har følgende lokalemæssige konsekvenser for fremmede lejemål:

- 5) *Uddannelseshuset* kan etableres i *Kayeødgade 35-39* med i alt ca. 150 medarbejdere og et samlet lejet areal på 4.300 m².

Lejemålet anvendes pt. af Jobcenter ung, Socialafdelingen, AKU og Feriefonden, og har et samlet areal på 2.413 m². Der er på nuværende tidspunkt tale om en uopsigelig til 2016. I forbindelsen med etableringen af det nye Uddannelseshus for unge under 30, er der indledt forhandlinger med udlejer AOF om en ombygning og udvidelse af lejemålet Kayeødgade 35-39. Det fremtidige Uddannelseshus for unge under 30 vil have behov for et lejemål på ca. 4.300 m². Udlejer har under forhandlingerne accepteret, at foretage en ombygning af lejemålet, således at der vil blive etableret en kantine i kælderen, hvorved det lejede areal udvides. Herudover udvides lejemålet ved, at Aalborg Kommune lejer yderligere lokaler, der i dag anvendes af udlejer selv. Disse lokaler skal også nyindrettes til Aalborg Kommunes brug. Endvidere vil der blive frigjort plads ved, at AKU og Feriefonden flytter ud af lejemålet og over i andre lokaler

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

pr. 1. januar 2014. Det forventes, at de fornødne ombygninger kan færdiggøres i løbet af efteråret og senest pr. 30. november 2014.

Den nuværende samlede årlige leje er pr. 1. januar 2013 2,1 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter. Under forhandlingerne har udlejer accepteret, at lejen fastsættes til 825 kr. pr. m² med en 10-årig lejeaftale startende ved indflytningen i hele Uddannelseshuset, hvilket svarer til en samlet årlig leje på 3,5 mio. kr. ekskl. forbrugsafgifter. Lejen reguleres med nettoprisindekset, dog minimum 2%.

- 6) **Projektafsnittets Kantineprojekt** – som i dag er på adressen **Østerbro 7**, som er solgt for 19,8 mio. kr. pr. 1. december 2014, flytter i lighed med UU ind i Uddannelseshuset.
- 7) **AKU Aalborg** – som i dag har adressen **Kayerødsgade 35-39**, flytter pr. 1. januar 2014 midlertidigt ind i Sundheds- og Kvarterhuset i Aalborg Øst, indtil de kan flytte permanent ind i nybyggeri på hjørnet Nyhavnsgade og Rendsburggade forventeligt pr. 1. august 2015. Og lejemålet er opsagt pr. 31. december 2013. Årlig husleje ca. 200.000 kr. som medtages til det nye lejemål.
- 8) **Feriefonden** – som i dag har adressen **Kayerødsgade 35-39**, flytter senest 31. december 2013 ind i Administrationsbygningen på Boulevarden.
- 9) **"Sygedagpengehuset" foreslås** etableret på Vesterbro 14 med i alt ca. 143 arbejdspladser og et samlet lejet areal på ca. 4.000 m². Under forhandling har A. Enggaard a/s accepteret, at lejen fastsættes til 800 kr. pr. m² mod, at lejeaftalen er uopsigelig i 10 år fra indflytningstidspunktet. Den årlige leje vil herefter være ca. 3,2 mio. kr. Udover lejen betales udgifter til parkering, fælles- og driftsudgifter, samt forbrugsudgifter. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 2% og maksimum 4%.

Lejemålet overtages forventeligt i løbet af efteråret og senest den 1. november 2014.

Udlejer har i forbindelse med forhandlingerne udarbejdet en projektmappe, hvor det er skitseret, hvorledes lokalebehovet kan opfyldes. Den endelige plan for indretning af lejemålet foretages i dialog med forvaltningen, idet udlejer påtænker at lave en gennemgribende renovering af lejemålet inden forvaltningens indflytning. Udlejer skønner, at udlejers udgift til renovering vil være omkring 14 til 16 mio. kr., eksklusive moms.

Renoveringen omfatter:

- Ruminddeling tilpasset forvaltningens ønsker
- Nye gulvbelægninger – linoleum og gulvtæpper
- Nye skillevægge i lejemålet
- Alle vægge er nymalede ved indflytning
- Nye nedhængte lofter
- Ny belysning tilpasset brug af lokalerne
- Nye døre

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

- Toiletter opdateres med toiletceller gulv til loft, ligesom interiør, vægge mm. opdateres
- Fællestrapper opdateres med maling og linoleum.

Til lejemålet hører ca. 57 parkeringspladser, hvoraf 21 er i kælderniveau.

Grunden til lejemålets samlede areal i forhold til eksempelvis ”Myndighedshuset”, jf. pkt. 14), er, at lokalebehovet for ”Sygedagpengehuset” er baseret på ca. 100 enkeltmandskontorer, hvorimod dette ikke er tilfældet for lokalbehovet til ”Myndighedshuset”.

- 10) **Kastetvej 26/Strandvejen 35** Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen lejer pt. i alt 5.824,8 m² på Kastetvej 26/Strandvejen 35 til en årlig leje pr. 1. januar 2014 på 4,5 mio. kr. ekskl. forbrugsafgifter. Lejemålet anvendes af Sprogskolen og Jobcenter/Socialafdelingen til undervisning og administration. Udlejer har i forhandlingerne accepteret, at der sker en reduktion af den samlede årlige leje på 10% med virkning fra 1. januar 2014, mod at Aalborg Kommune accepterer en uopsigelighed i 10 år, således at lejemålet først kan opsiges fra Aalborg Kommunes side til den 1. januar 2024. Herudover har udlejer accepteret, at en del af Sprogskolens administrationslokaler flyttes internt på Kastetvej 26, hvilket medfører, at Sprogskolen får større lokaler, men at beliggenheden er mindre attraktiv, idet den ligger i en bygning i baggården. Lejen reguleres i de nuværende aftaler efter nettoprisindekset, dog minimum 2,5% pr. år. Som en del af aftalen vil også minimumsreguleringen af lejen falde fra 2,5% pr. år til 2% pr. år.

Udlejer har endvidere accepteret, at indgå en tidsbegrænset lejeaftale til 1. januar 2015 for den del af lejemålet der anvendes af Jobcenteret. Denne del af lejemålet udgør 1.369,6 m². Huslejen for denne del af lejemålet er ligeledes reduceret med 10% for resten af året og vil herefter udgøre 963.500 kr. for 2014.

Såfremt Aalborg Kommune vælger at indgå lejeaftalen på de foreliggende vilkår, vil det medføre en besparelse i 2014 på 378.593 kr. i form af en lejenedsættelse. Herudover vil lejen, for den del af lejemålet der ophører pr. 1. januar, medføre en besparelse på 963.500 kr. i 2015 og fremefter, hvortil kommer sparede forbrugsafgifter.

- 11) **Kjærulfsgade 2** kan som konsekvens af ovennævnte ændringer **opsiges til fraflytning ultimo 2014/primo 2015**. Den årlige husleje er ca. 1,7 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter, og der er 12 måneders opsigelsesvarsel. Der skal påregnes en engangsudgift ved fraflytningen i størrelsesordenen 200.000 kr., jf. nuværende lejekontrakt.
- 12) **COOP Hobrovej 461** kan også som konsekvens af ovennævnte ændringer **opsiges til fraflytning ultimo 2014/primo 2015**. Den årlige husleje er ca. 1,8 mio. kr. inkl. forbrugsafgifter, og der er 6 måneders opsigelsesvarsel.
- 13) Herudover vil der i løbet af 2015 som konsekvens af de nævnte ændringer være mulighed for at foretage yderligere mindre lokalemæssige ændringer bl.a. med mulighed for opsigelse af fremmede lejemål. Der fremlægges en status herfor i forbindelse med budgetlægningen i august måned 2014.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Ældre- og Handicapforvaltningen

Organisationsændringerne i Myndighedsafdelingen og Ældreafdelingen pr. 1. januar 2014 betyder, at der ikke længere er en geografisk opdeling af organisationen. En fysisk samling af hver af de to afdelinger vil derfor understøtte den nye organisering.

- 14) **"Myndighedshuset"** foreslås etableret på Lindholm Brygge 31 med i alt ca. 179 medarbejdere og et samlet lejet areal på ca. 2.812 m² til en årlig leje pr. 1. oktober 2014 til 2.239.700 kr. Lejen reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 2,5%. Lejen for basislokalerne er aftalt til 775 kr. pr. m².

Dette vil frigøre lokalerne Sankt Peders Gade 3a, Gundorfslund 5-6 og Diskovej 20. Diskovej forventes genanvendt til genhusning af de funktioner, som Ældre- og Handicapforvaltningen i dag har på Østerbro 7. Forvaltningen undersøger, om der er andre eksterne lejemål, der med fordel kan flyttes til Sankt Peders Gade og dermed frigives. Gundorfslund frigøres som internt lejemål.

Der har været afholdt møde med PFA om oplægget til lejekontrakt. Udlejer har krævet, at der indbetales et depositum på 1.119.850 kr., eksklusiv moms, svarende til 6 måneders leje. Under forhandlingerne har udlejer accepteret, at dette depositum modsvares af en tilsvarende fast engangsrabat på 1.119.850 kr., der modregnes i lejen for 1. og 2. kvartal 2015. Lejemålet er for lejer uopsigeligt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og for udlejer i 20 år.

Lejemålet overtages nyistandsat med den mellem udlejer og forvaltningen aftalte indretning. Det er aftalt, at indflytningen kan ske pr. 1. oktober 2014.

Der vil være mulighed for at opnå forlejeret til Lindholm Brygge 35.

Til lejemålet hører 30 parkeringspladser. Det er over for udlejer nævnt, at der er ønske om yderligere 20 parkeringspladser. Udlejer har givet tilsagn om en drøftelse heraf, når en af de nuværende store lejere fraflytter 1. august 2015.

- 15) En samling af Ældreafdelingens funktionsområder i Rantzausgade 8 vil frigøre de lokaler, som ældreområdet i dag anvender (Borgergade 39, Badehusvej 11, Gasværksvej 24, Østerbro 7 og Sofiendalsvej 95-97).
- 16) Ovenstående ændringer gør det også muligt at samle de administrative funktioner fra Handicapafdelingens fem fagcentre samt centrale ledelses- og stabsfunktioner på Storemosevej i Hammer Bakker. Derved frigøres (Mølleå 1, Løkkegade 7, Bodil Hjorts Vej 5, Poppelvej 14, Rantzausgade 8, 1. sal, Danmarksgade 17).

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

- 17) Træningsenhed Øst flyttes til de frigjorte lokaler på Mølleå 1 (jf. pkt. 16) og den kommunalt ejede del af Riishøjcentret søges solgt, med mulighed for tilbageleje af produktionskøkkenet.
- 18) Herudover vil der i løbet af 2015, som konsekvens af de nævnte ændringer, være mulighed for at foretage yderligere mindre lokalemæssige ændringer bl.a. til de forebyggende sundhedsmedarbejdere fra Sundhed og Bæredygtig Udvikling, som i dag er i Østerbro samt med mulighed for opsigelse af fremmede lejemål. Der fremlægges en status herfor i forbindelse med budgetlægningen i august måned 2014.

Økonomiske konsekvenser

I henhold til Lånebekendtgørelsens § 3, stk. 7 skal ”Indgåelse af aftaler, herunder leje- og leasingaftaler, om benyttelse af ejendomme, lokaler mv. ... hvis etablering kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave” henregnes til en kommunes låntagning. Dvs. nye lejemål skal modregnes i kommunens låneramme.

Og videre i Lånebekendtgørelsens § 5, stk. 5 ”Når en kommune opsiger en lejeaftale og indgår en ny lejeaftale inden for det samme regnskabsår eller senest den 31. marts i det efterfølgende regnskabsår, reduceres beløbet opgjort efter stk. 1 med værdien af det opsagte lejemål ligeledes opgjort efter stk. 1.”

Det er således vigtigt af hensyn til at undgå deponering på grund af manglende låneramme, at der er ”balance mellem nye fremmede lejemål og opsigelser af eksisterende fremmede lejemål”.

Dette skønnes at være tilfældet i en samlet vurdering af alle de ovennævnte ændringer.

Grovskitse for øvrige omflytninger

I forbindelse med købsaftalen for SOSU-skolen er det aftalt, at den konkrete overtagelse fastlægges senest pr. 30. marts 2014. Det nuværende skønnede overtagelsestidspunkt er 1. november 2014.

Hvis overtagelsen af SOSU-skolen sker 1. november 2014 foreslås følgende grovskitse:

- a) Ældre- Handicapforvaltningen flytter ind på SOSU-skolen senest med udgangen af januar måned 2015 - afdelinger flyttes bl.a. fra Danmarksgade 17b og Rantzausgade 8, 9000 Aalborg.
- b) Sundheds- og Kulturforvaltningen flytter ind i Danmarksgade 17 senest med udgangen af marts måned 2015 - Kultur og Fritidsafdelingen flyttes fra Godthåbsgade 8A, og Sundhed og Bæredygtig Udvikling flyttes fra Rantzausgade 4.
- c) Og alle omflytninger er på plads senest inden sommerferien 2015.

Så snart overtagelsestidspunktet for SOSU-skolen er på plads, udarbejdes en detaljeret flytteplan.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013

Beslutning:

Godkendt.

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 16.12.2013