



Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Punkt 4.

Status over økonomiske konsekvenser af en række omflytninger og bygningsmæssige ændringer grundet ny forvaltningsstruktur mv..

2012-35196.

Borgmesterens Forvaltning fremsender i samarbejde med de respektive forvaltninger følgende status til orientering for Magistraten, idet stillingtagen sker i forbindelse med byrådets drøftelser af Budgetforslag 2015-18:

- at der skønnes en samlet merindtægt i 2014 grundet *salg af ejendomme* i størrelsesordenen 16,9 mio. kr. samt som konsekvens heraf et beløb i sparede årlige forbrugsafgifter mv. fra og med Budgetforslag 2015 på 3,1 mio. kr. ,
- at der skønnes en samlet merudgift i 2015 grundet *køb af ejendom* på 3,5 mio. kr. samt som konsekvens heraf et beløb i øgede årlige forbrugsafgifter mv. fra og med Budgetforslag 2015 på 1,3 mio. kr.,
- at der skønnes en samlet engangsudgift i 2014 grundet *nye lejemål* på 4,2 mio. kr. samt som konsekvens heraf et beløb i øgede årlige huslejeudgifter mv. fra og med Budgetforslag 2015 på 10,3 mio. kr.,
- at der skønnes en samlet engangsudgift i 2014 grundet *opsigelser af lejemål* på 1,5 mio. kr. samt som konsekvens heraf et beløb i årlige mindredgifter mv. på 7,3 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015 på 8,5 mio. kr.,
- at der skønnes at være balance i forhold til Lånebekendtgørelsens deponeringsregler i en samlet vurdering af alle de ovennævnte ændringer, idet der er nye huslejer i størrelsesordenen 7,5 mio. kr., der skal medregnes henholdsvis opsagte husleje i størrelsesordenen 8,0 mio. kr., der skal modregnes. Idet der her alene er tale om husleje og ikke forbrugsafgifter, rengøring mv.
- at der i forhold til Budget 2014 sammenlagt er tale om merindtægter for salg af ejendomme fratrukket engangsudgifter mv. i størrelsesordenen 11,2 mio. kr., idet dette resultat er helt afhængigt af, at de nævnte ejendomme kan sælges og det til mindst de nævnte beløb,
- at der fra og med Budgetforslag 2015 skønnes balance mellem øgede og reducerede driftsudgifter. Et evt. manglende beløb i størrelsesordenen 0-1,5 mio. kr. vil blive fundet ved yderligere fraflytninger af lejemål eller salg af ejendomme, idet bl.a. Rantzausgade 4 er ledigt fra foråret 2015,
- at der er tale om merudgifter til køb af ejendom på 3,5 mio. kr. i Budgetforslag 2015, samt
- at de nævnte tillægsbevillinger forelægges byrådet til beslutning inden vedtagelsen af Budget 2015-18, idet det samlede ”nettoprovenu” i størrelsesordenen godt 7,7 mio. kr. foreslås reserveret til evt. yderligere omkostninger i forbindelse med indretningen af den tidligere SOSU skole til Ældre- og Handicapforvaltningen, samt evt. manglende provenu ved Ejendomsanalysens salg af ejendomme.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Sagsbeskrivelse

1) Salg af ejendomme

I budget 2014 er der indregnet en indtægt på 25 mio. kr. begrundet i en række af de bygningsmæssige ændringer, der sker som konsekvens af ny forvaltningsstruktur mv.

Magistraten har i mødet den 25. februar 2013 besluttet at sælge ejendommen **Østerbro 7** med overtagelsesdag den 1. december 2014 for i alt 19.800.000 kr. Det er aftalt, at enkelte af lokalerne først fraflyttes pr. 31. december 2014. Der er truffet aftale omkring fremtidig placering for alle, herunder bl.a. placering i Kayeødsvej, Nordkraft mv. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 1,0 mio. kr. jf. Bilag 1.

Magistraten har i mødet den 16. september 2013 besluttet at sælge ejendommen **Ny Kastetvej 1-3** med overtagelsesdag den 1. december 2014 for i alt 4.335.000 kr. UU flytter til Kayeødsvej. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,3 mio. kr. jf. Bilag 1.

Magistraten har i mødet 16. juni 2014 besluttet at sælge ejendommen **Sundsholmen 21** med overtagelsesdag den 1. december 2014 for i alt 4.750.000 kr. Det er aftalt, at der skal overføres 1,5 mio. kr. af salgssummen til Ældre- og Handicapforvaltningen som delvis dækning af flytteomkostninger mv. til Perikumvej. De samlede forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,5 mio. kr. jf. Bilag 1.

Ejendommen **Rishøjcentret** er sat til salg pr. 31. december 2014 med en anslået vurderingspris på 6,0 mio. kr. under forudsætning af, at Ældre- og Handicapforvaltningen indgår en 3-årig lejeaftale 2015-17 med en årlig huslejeudgift på 600.000 kr. Beløbet skal i givet fald overføres til Ældre- og Handicapforvaltningen med 600.000 kr. i hvert af årene 2015-17. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,9 mio. kr. jf. Bilag 1, som ”medtages” ved fraflytningen ultimo 2017.

Ejendommen **Landholmsvej 3** ligeledes sat til salg med overtagelse senest 31. december 2014 med en anslået salgspris i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. Ved salg af ejendommen skal der skaffes lagerlokaler til Hjælpemiddelprojektet, idet afklaring heraf sker efter salg af ejendommen. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,3 mio. kr. jf. Bilag 1.

Ejendommen **Restrup Kærvej 35** overvejes sat til salg med overtagelse pr. 31. december, idet der overvejes en flytning til Støberiet. Ejendomsværdien er 3,2 mio. kr. så der indregnes et beløb i størrelsesordenen 2,0 mio. kr. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,2 mio. kr. Jf. Bilag 1.

Ejendommen **Sandtuevej 30** overvejes sat til salg med overtagelse pr. 31. december, idet der overvejes en flytning til Støberiet. Ejendomsværdien er 4,2 mio. kr. så der indregnes et beløb i størrelsesordenen 3,0 mio. kr. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 0,3 kr. Jf. Bilag 1.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Ejendommen **Rådhuset i Gandrup** overvejes sat til salg med overtagelse pr. 31. december, idet der overvejes en flytning bl.a. til Tranumparken samt andre kommunale ejendomme. Ejendommen er tidligere vurderet til 3,0 mio. kr. Forbrugsafgifter mv. udgør årligt 1,0 mio. kr. Jf. Bilag 1.

Alt i alt skønnes et samlet salg af ejendomme grundet ny forvaltningsstruktur mv. på 44.385.000 kr. Herfra skal trækkes de ovennævnte 1,5 mio. kr. til Ældre- og Handicapforvaltningen samt samlede salgsmkostninger mv. i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. Samlede merindtægter i forhold til budgetkravet på 25 mio. kr. i Budget 2014 udgør således et beløb i størrelsesordenen 16.885.000 kr. Hertil kommer også et årligt beløb fra og med Budgetforslag 2015 i sparede årlige forbrugsafgifter mv. på 3,6 mio. kr.

Der henvises i øvrigt til en særskilt sag vedrørende salg af ejendomme i Ejendomsanalysen.

2) Køb af ejendomme

Byrådet besluttede i mødet den 12. december 2011 at afgive bud på køb af **SOSU-skolen (Storemosevej 17-21 og Viren 15)** på 18.152.419 kr. svarende til det beløb SOSU-skolen selv havde betalt. Beløbet på 18,2 mio. kr. er indregnet i Budget 2014. Til de årlige forbrugsafgifter samt rengøring mv. indregnes et beløb i størrelsesordenen 2,0 mio. kr., idet det hermed er forudsat, at samtlige øvrige årlige udgifter til forbrugsafgifter, rengøring mv. ”forbliver” på de øvrige fraflyttede adresser, dvs. Godthåbsgade 8, Danmarksgade 17 samt, Rantzausgade 4 og 8. Jf. Bilag 1.

I forbindelse med kommunesammenlægningen overtog Aalborg Kommune ejendommen **Forchhammersvej 13-15** fra amtet, som havde ”belånt” bygningen ved en leasingaftale. Det er muligt at gøre en køberet gældende pr. 1. juli 2015 til en samlet pris på 3,5 mio. kr., og den årlige leasingafgift udgør ca. 650.000 kr. Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen ønsker fortsat at gøre brug af ejendommen. Ved et køb reduceres de årlige leasingudgifter således med 650.000 kr. i 2015. De øvrige driftsudgifter ændres ikke.

Samlet årligt merudgift fra og med Budgetforslag 2015 på 2,0 mio. kr. fratrukket 650.000 kr. eller i alt 1.350.000 kr.

Hertil kommer et beløb på 3,5 mio. kr. til køb af Forchhammersvej.

3) Nye og ændrede lejemål

Byrådet besluttede den 16. december 2013 (punkt 25) at der kunne indgås følgende 4 nye og ændrede lejemål, idet der kunne forhandles en 10-årig uopsigelighedsperiode mod en attraktiv husleje.

Myndighedshuset etableres på **Lindholm Brygge 31** med en udgift i 2014 på 1,6 mio. kr. (betaling af depositum, der modregnes af udlejer i lejen for 2015) Det er aftalt, at Ældre- og Handicapforvaltningen udlægger beløbet i 2014 mod at få hele udgiften finansieret i 2015 og fremefter. Hertil kommer engangsudgifter til kabling mv. for i alt 0,7 mio. kr. i 2014. Evt. husleje i 2014 finansieres



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

af Ældre- og Handicapforvaltningen. De samlede udgifter udgør 4,7 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015 jf. Bilag 1.

Sygedagpengehuset etableres på **Vesterbro 14** med en engangsudgift til kabling mv. på 1,2 mio. kr. Evt. husleje i 2014 finansieres af Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen. De samlede udgifter udgør 5,4 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015 jf. Bilag 1.

Uddannelseshuset etableres i **Kayerødsgade 37-39** med en engangsudgift til kabling, indretning af køkkenen i kælderetagen (kompensation for nedlagt køkkenen i Østerbro 7)-på 2,0 mio. kr. Evt. husleje i 2014 finansieres af Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen. De samlede merudgifter udgør 1,8 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

På adressen **Kastetvej 26/Strandvejen 35** er det samlede lejemål som planlagt reduceret. De samlede mindreudgifter udgør 1,9 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

AKU, der pr. 1. januar 2014 er flyttet til **Sundheds- og Kvarterhuset i Aalborg Øst** har hidtil boet ”gratis” i Kayerødsgade betalt af Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen. Det er planen, at AKU skal flytte til Boligselskabet Himmerlands nye ejendom på hjørnet af Nyhavnsgade og Rendsburggade, så snart dette hus er færdigbygget omkring sommeren 2015. Det foreslås hermed, at kontoen for tilskud til AKU øges med 0,3 mio. kr. til betaling af huslejen i Budget 2014 med et engangsbeløb og fra og med 2015 i Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Samlet engangsudgift i 2014 på 4,2 mio. kr. og en samlet merudgift på 10,3 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015.

4) Opsagte lejemål

Byrådet besluttede ligeledes den 16. december 2013 (punkt 25) at der kunne opsiges følgende 4 eksisterende lejemål, hvortil kommer yderligere 2 lejemål.

Lejemålet **Kjærulfsgade 2** er opsagt til fraflytning pr. 31. december 2014. Der er i henhold til huslejekontrakten aftalt et beløb på 0,5 mio. kr. i ”fraflytningsomkostninger”. De samlede årlige mindre udgifter udgør 2,4 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **COOP Hobrovej 461** er opsagt til fraflytning pr. 31. december 2014. Der er i henhold til huslejekontrakten aftalt et beløb på 0,5 mio. kr. i ”fraflytningsomkostninger”. Det overvejes om der skal indgås en ny lejekontrakt for ca. 250 m², idet dette sammen med en række andre omflytninger i Familie- og Beskæftigelsesforvaltningen vil frigøre Rantzausgade 4 til andre formål. De økonomiske konsekvenser herved udgør i givet fald et årligt beløb i størrelsesordenen 250.000 kr. De samlede årlige mindre udgifter udgør 2,5 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

Lejemålet **Skelagervej 377 og 379a+b** er opsagt til fraflytning pr. 31. december 2014. Der er i henhold til huslejekontrakten aftalt et beløb på 0,3 mio. kr. i ”fracflytningsomkostninger”. De samlede årlige mindre udgifter udgør 0,8 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **Tranumparken 16** er tidligere vurderet til at kunne opsiges til fraflytning pr. 31. december 2014. Men ejeren af ejendommen kræver en opsigelse af hele lejemålet, dvs. såvel de lokaler, som PPR fraflytter, som de lokaler børnehaven på samme adresse bruger. Opsigelsen er derfor foreløbig sat i bero, idet det vurderes, hvad der kan være i de lokaler PPR Øst fraflytter pr. 1. december 2014. Det overvejes om Familie- og Beskæftigelsesforvaltningens medarbejdere i Gandrup Rådhus kan flyttes til Tranumparken.

Lejemålet **Attrupgårdvej 4** er allerede fraflyttet, og Boligselskabet Lejerbo har accepteret at frigøre Aalborg Kommune fra den eksisterende lejekontrakt pr. 31. december 2014 uden yderligere omkostninger, idet ejendommen forventes nedrevet. De samlede årlige mindre udgifter udgør 0,2 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **Strubjerg 163** er allerede fraflyttet og Sundby-Hvorup Boligselskab har accepteret at frigøre Aalborg Kommune fra den eksisterende lejekontrakt pr. 31. december 2014, mod at Aalborg Kommune betaler nedrivningsomkostningerne skønsmæssigt ansat til 0,1 mio. kr. De samlede årlige mindre udgifter udgør 0,2 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **Strubjerg 165** afventer afklaring vedrørende Løvvangskolens renovering, idet Sundby-Hvorup Boligselskab også har accepteret at frigøre Aalborg Kommune fra den eksisterende lejekontrakt pr. 31. december 2014, mod at Aalborg Kommune betaler nedrivningsomkostningerne skønsmæssigt ansat til 0,1 mio. kr. De samlede årlige mindre udgifter udgør 0,2 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **Østre Alle 91** er opsagt til fraflytning. De samlede årlige mindre udgifter udgør 1,0 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015. Jf. Bilag 1.

Lejemålet **Lindholm Brygge 8**, hvor Aalborg Kommune er lejer og TAMU fremlejer, er fra Aalborg Kommunes side opsagt pr. 31. marts 2015, mod at TAMU overtager lejemålet. Der er ikke tale om årlige mindre udgifter, idet TAMU har betalt samtlige udgifter på 2,5 mio. kr. årligt; men Aalborg Kommune frigøres fra den eksisterende lejekontrakt. Jf. Bilag 1.

Samlet engangsudgift i Budget 2014 på 1,5 mio. kr. og en samlet mindreudgift på 7,3 mio. kr. fra og med Budgetforslag 2015.

Herudover forventes en række yderligere opsigelser af lejemål grundet omflytninger fra lejede ejendomme til kommunens egne ejendomme i størrelsesordenen 1,0 mio. kr.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014

5) Status vedrørende deponeringsreglerne og Lånebekendtgørelsen

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, idet det er selve den nye husleje i størrelsesordenen 7,5 mio. kr., der skal medregnes henholdsvis den opsagte husleje i størrelsesordenen 8,0 mio. kr., der skal modregnes.

Bilag 1. Oversigt over økonomiske konsekvenser af en række ændringer i fremmede lejemål.

[Bilag 1. Oversigt over økonomiske konsekvenser af en række ændringer i fremmede lejemål](#)

Beslutning:

Til orientering.

Mads Duedahl var fraværende.



Magistraten

Udskrift af beslutningsprotokollen

Mødet den 23.06.2014