



**Kommunale Ejendomme**

Flemming B. Larsen

fillar@slagelse.dk

24. februar 2015

## NOTAT

# Udlejning af kommunale ejendomme til private

## Historik for håndteringen af udlejning af ejendomme

Indledningsvist skal det siges, at bygningsmassen har været forvaltet decentralt helt frem til efteråret 2014. Derfor kan der historisk have været meget forskellig tilgang til, hvordan man har håndteret bygninger, der ikke aktuelt har været i anvendelse.

I juni 2014 vedtog Slagelse Kommune en ny ejendomsstrategi, der samler administrationen af bl.a. bygninger, der ikke er i anvendelse. Fra august 2014 gik Center for Kommunale Ejendomme i gang med at samle et overblik over alle ledige bygninger i kommunen. Der kan derfor godt være bygninger, der af uvisse årsager har stået tomme længe. Landdistrikts, Teknik- og Ejendomsudvalget har i ejendomsstrategien en målsætning om, at frigjorte bygninger håndteres hurtigt, så de sælges og/eller nedrives straks efter evt. fraflytningen.

## Hjemtagelse af vedtaget besparelse på frigjorte ejendomme - 3,6 mio. kr.

Byrådet har indlagt en årlig driftsbesparelse på 3,6 mio. kr., der skal hjemtages via ejendomsstrategien. Dette administreres således: I det øjeblik en bygning er ledig/frigjort, overføres bygningens driftsbudget til den indlagte besparelse, så besparelsen løbende udmøntes, i takt med at bygninger frigøres. Man kan lidt enkelt sige, at vi på forhånd har gravet hullet (besparelse) og fylder det løbende op.

Det betyder, at ledige bygninger aldrig har et budget, men at de midlertidige driftsudgifter betales af ejendomsstrategien, ind til den er afhændet, eller der er kommet et nyt driftsgrundlag - eksempelvis nye kommunale brugere eller evt. udlejning.

Hvis der kommer nye brugere i en ledig bygning (gælder både interne kommunale brugere eller evt. eksterne udlejninger), skal udgifterne til driftsbudgettet tilvejebringes på ny. Det betyder også ved en evt. udlejning, at de faktiske driftsudgifter som minimum skal dækkes - ellers vil det medføre besparelser på andre områder (da man allerede har sparet bygningens driftsbudget en gang).

## Udlejning til private

Helt overordnet er det målet i ejendomsstrategien at afhænde – sælge eller nedrive – alle kommunale bygninger, der ikke anvendes til kommunale kerneopgaver (indenfor kommunalfuldmagten). Det betyder i praksis, at vi som udgangspunkt ikke udlejer til private, men sælger vores ejendomme, hvis vi ikke længere skal bruge dem. Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget har også som mål at gennemgå de ejendomme, som vi på nuværende tidspunkt har udlejet med henblik på at afhænde flest muligt. Der indgås derfor - som udgangspunkt - kun nye lejemaal med private, hvis vi af ejendomsstrategiske årsager ønsker at bevare bygningen kommunal, men ikke har behov for den i en periode.

Det er naturligvis en udfordring, at vi pt. har en del bygninger stående tomme, fordi vi kun lige er begyndt at danne os et samlet overblik over dem. Men stort set alle bygninger, som pt. er ledige, er enten til salg, ved at blive klargjort til salg (ændring af lokalplaner mv.) eller indgår i en konkret plan om kommunal udnyttelse. Eksempelvis indgår Præstevangen 38 i Skælskør pt. i en løsningsmodel for en fælles kommunal tandpleje.

Landdistrikts, Teknik- og Ejendomsudvalget arbejder pt. på en fast procedure for håndtering af frigjorte ejendomme. Den forventes forelagt udvalget i april 2015. Her vil det iht. ejendomsstrategien fremgå, at hvis en bygning ikke vurderes at have en fremtid i Slagelse Kommunes ejendomsportefølje, indstilles den til salg eller nedrivning. Kun hvis vi af strategiske årsager ønsker at beholde den, kan den undtagelsesvis udlejes til private. Der kan naturligvis udlejes til kommunale erhvervsindsatser og lignende, eksempelvis udlejningen af Willemosevej 2C til Slagelse Erhvervscenter.

Ejendomsudlejning er et privat markedsområde, som kommunen ikke må konkurrere med og/eller underbyde det private ejendomsmarked. Udlejning skal altid ske inde for kommunalfuldmagten, og uanset årsagen til at leje ud til private skal det altid udlejes til markedspris.

## Fastsættelse af markedsleje

Det kan være svært at fastsætte en markedsleje, da hver ejendom er unik, og markedet hele tiden ændrer sig. Center for Kommunale Ejendomme har en intern rettesnor, som løbende justeres. Den er primært baseret på, hvad der er udbudt og dialog med lokale ejendomsmæglere. Lejeniveauet i Slagelse ligger mellem 400-600 kr./m<sup>2</sup> for kontor og 200-340 kr./m<sup>2</sup> for produktion/lager. Niveauet i Korsør og Skælskør ligger på henholdsvis 60-70% og 35-50% af niveauet i Slagelse.

Leje fastsættes dog aldrig lavere end de faktiske driftsudgifter. I beregningen af de faktiske driftsudgifter indgår: skatter og afgifter, service af faste installationer (alarm, ventilation mm.),

forsikringer, grundejerforpligtigelser (renhold, snerydning mv.), tekniske installationer og udvendig bygningsvedligeholdelse.

Som eksempel kan nævnes, at Præstevangen 38 i Skælskør blev fastsat til en markedsleje på 202 kr./m<sup>2</sup> og Slagelse Erhvervscenter på Willemosevej 2C i Slagelse er 518 kr./m<sup>2</sup>.

### **Fokus på at ejendomsstrategien understøtter det lokale erhvervsliv**

Som nævnt ovenfor er udgangspunktet at forsøge at sælge ejendomme, der ikke længere skal anvendes til kommunale formål. Center for Kommunale Ejendomme bliver løbende kontaktet af erhvervsvirksomheder. Vi går altid i dialog om mulighederne for at sælge – også i situationer hvor ejendommene ikke umiddelbart er klar til salg. Vi har i det seneste halve år haft direkte dialog med 4-5 erhvervsvirksomheder samt en række organisationer og institutioner om køb af konkrete ejendomme.

Lige pt. pågår konkret dialog om mindst tre kommunale ejendomme, som private virksomheder ønsker at købe, fordi de ligger strategisk i forhold til at udvide deres nuværende virksomheder. I den type sager arbejder vi målrettet mod at imødekomme virksomhedernes ønsker om at erhverve aktuelle kommunale ejendomme. I to af de konkrete sager ligger de kommunale ejendomme meget strategisk for at virksomhederne kan udvide, og her målretter vi arbejdet med ejendomsstrategien, så virksomhedernes ønsker i videst muligt omfang kan imødekommes. Af hensyn til diskretion over for virksomhederne er de ikke konkret nævnt i notatet, men det uddybes gerne ved en anden lejlighed. En af de konkrete sager er til politisk beslutning i Økonomiudvalget i marts.