

Arkivsaknr 20/11998-14
Saksbehandler Kjersti Lund Martinsen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
05.01.2021 4/21

Avtale for kjøp av Ringvegen 70 gnr. 125 bnr. 670 "Slottet" mellom Tromsø kommune og Tromsø kommunale pensjonskasse

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Kjøpekontrakt for Ringvegen 70 gnr. 125 bnr. 670 «Slottet» godkjennes med overtakelse våren 2021.
2. Tromsø kommune kjøper Ringvegen 70 (Slottet) for:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Kjøpesum: | kr 90.500.000 |
| <u>Dokumentavgift (2,5 %):</u> | kr <u>2.262.500</u> |
| <u>Total sum:</u> | kr <u>92.762.500</u> |
3. Kjøp av Ringvegen 70 (Slottet) finansieres gjennom økt låneopptak på kr 92.762.500 i 2021.
4. Renteutgifter som følge av økt låneopptak, samt forvaltning-, drift-, vedlikehold- og utgifter på totalt 5,5 millioner kroner finansieres gjennom bortfall av leieutgifter til Tromsø kommunale pensjonskasse.
5. Endringene i drifts og investeringsbudsjettet for 2021 reguleres iht punkt 3 og 4.

Mari Enoksen Hult
Konst. kommundirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør Bymiljø

Hva saken gjelder

Kjøp av Ringvegen 70 (Slottet) gnr. 125 bnr. 670 for kr. 90 500 000,- pluss omkostninger fra Tromsø kommunale pensjonskasse. Planlagt overtakelse er våren 2021. Kjøpet finansieres gjennom økt låneopptak i 2021, og de økte renter og avdrag dekkes gjennom bortfall av leieutgifter til Tromsø kommunale pensjonskasse. Basert på dagens rentenivå vil det være en årlig driftsbesparelse for Tromsø kommune på om lag 2,2 millioner kroner med å gjennomføre kjøpet av Ringvegen 70 (Slottet).

Kjøpet er ikke tatt inn i handlingsprogrammet for perioden 2021 – 2024, og vurderes ikke å få betydning for kommunedirektørens anbefaling om at skattefinansiert låneramme ikke skal overstige et årlig snitt på kr 350 millioner i perioden. Dette fordi utgifter knyttet til låneopptaket i sin helhet vil finansieres gjennom bortfall av leieutgifter.

Sakens bakgrunn:

Tromsø kommune leier i dag tre eiendommer fra Tromsø kommunale pensjonskasse, Heracleum, Laureng og Slottet (Ringvegen 70). Leieavtalen for Ringvegen 70 utløper om ett og et halvt år, og kommunen må ta stilling til videre leie av bygget, eventuelt kjøp av eiendommen. For Ringvegen 70 betales det en årlig leie på kr. 7 717 448,-. Bygget leies av Seksjon for Drift og forvaltning, Bydrift i dag og består av et administrasjonsbygg samt flere lagerhaller og utendørs parkering som rommer flere av tjenestens større maskiner. Kommunen har per nå ingen andre aktuelle og ledige arealer som kan brukes til å dekke Bydrift sitt behov. Det er viktig at kommunen sikrer tilgang til eiendommen, og eierskap til Ringvegen 70 vil sikre kommunen fortsatt fremtidig drift av viktige industritjenester. Tromsø kommune har også som overordnet mål å sikre seg større eiendommer i kommunen for å dekke både eksisterende og fremtidige behov.

Kommunen bruker over 100 MNOK i året på leie av lokaler for å romme ulike kommunale tjenester. Det jobbes kontinuerlig med å få ned leiekostnadene, blant annet ved å flytte ulike funksjoner fra leide lokaler og inn i kommunalt eide bygg. Kommunen kan spare betydelige utgifter ved å eie Ringvegen 70 i stedet for å leie eiendommen fra pensjonskassen. Dersom kommunen ser på muligheter for å samlokalisere tjenester til Ringvegen 70 som i dag leier lokaler fra eksterne aktører, kan også disse leiekontraktene termineres på sikt og kommunen vil få ytterligere årlige besparelser. Det redegjøres nærmere for de økonomiske besparelsene i avsnitt under om økonomi.

Tromsø kommune, ved seksjon for utbygging, har et pågående prosjekt der en utreder mulighet for å samle tekniske tjenester i et Teknisk senter. Det er gjennomført vurderinger av lokasjon av et slik senter, og en er kommet til enighet om at Ringvegen 70 vil være egnet. Eiendommen grenser til kommunens eiendom gnr 125 bnr 2, som gir prosjektet tilgang til å benytte begge eiendommene. En samlokalisering av tekniske tjenester i ett, samlet teknisk senter vil gi mulige økonomiske gevinster ved effektivisering, samt sparte leiekostnader der kommunen i dag har tjenester som leier lokaler. Kjøp av Ringvegen 70 gir kommunen mulighet til å realisere et slikt samlet prosjekt på sikt.

Pågående regulering:

Eiendommen som foreslås ervervet er 32 206,1 m² og er bebygd med et administrasjonsbygg og flere lagerhaller, i tillegg til større parkeringsområder som lagrer større maskiner. Samlet bebyggelse utgjør ca. 6045 BTA m². Mesteparten av eiendommen er regulert til industri, resterende areal er uregulert.

Bydrift benytter seg i dag av både Ringvegen 70, samt tilliggende eiendom gnr. 125 bnr. 2 eid av Tromsø kommune. Deler av Ringvegen 70 og gnr. 125 bnr. 2 er uregulert, mens mesteparten av gnr. 125 bnr. 2 regulert til friområde. Seksjon for eiendom har fått i oppdrag å

utarbeide ny detaljregulering for området, slik at reguleringsformål vil samsvare med faktisk og planlagt bruk av området.



Økonomi:

I forbindelse med etablering av Tromsø kommunale pensjonskasse i 2014 ble det overført tre kommunale eiendommer som tinginnskudd:

- Heracleum Bo- og servicesenter, gnr. 200 bnr. 1806 og gnr. 200 bnr 1811
- Laureng Bo- og servicesenter, gnr: 200 bnr. 815 og gnr. 200 bnr 816
- Bydrifts anlegg på Skattøra, gnr 125 bnr.2 (Slottet/Ringvegen 70)

Bakgrunnen for en slik overførsel var å tilfredsstille Finanstilsynets minimumskrav til egenkapital iht. forsikringsvirksomhetslovens § 7-5 og sikre tilstrekkelig midler slik pensjonskassen har tilstrekkelig bufferkapital til å håndtere fremtidige svingninger i finansmarkedene. Det ble videre inngått langsiktige leieavtaler for de ovennevnte eiendommer. For Ringvegen 70 betaler vi dag en årlig husleie på **kr. 7.717.448,-**.

Tromsø kommunale pensjonskasse får markedsvurdert de ulike eiendommer årlig, og Ringvegen 70 er pr. 17.08.20 taksert til kr. 90.500.000. For at soliditeten og forvaltningskapitalen i pensjonskassen ikke skal bli svekket, må et tilbakekjøp av eiendom skje til markedsmessig pris. Samtidig vil et tilbakekjøp av Ringvegen 70 finansieres i sin helhet med økt låneopptak. Hvis en tar utgangspunkt i dagens rentenivå, anslagsvis 1,5 % lånerente, og en nedbetaling over 30 år, vil årlige rente- og avdragsutgifter påløpe seg til **kr. 4.483.521**

I gjeldende leieavtale for Ringvegen 70 er det satt av 2,3 millioner kroner til dekning av FDV-utgifter i bygget. Dog har det faktiske forbruket knyttet til FDV vært på om lag. kr. 700.000 årlig. Differansen mellom det som kommunen har betalt i årlig «FDV-leie» og den faktiske bruken har gått til vedlikeholdsfond, samt styrking av pensjonskassens egenkapital. Samtidig viderefakturerer Tromsø Kommunale Pensjonskasse kommunen for løpende utgifter knyttet til strøm og vannavgifter, noe som for inneværende år utgjør om lag 1,2 millioner kroner.

Ved kommunal overtakelse av eiendommen anbefales det å avsette 1 MNOK årlig for å dekke utgifter knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygget. Tromsø kommune vil totalt sett har utgifter knyttet til dekning av renter, avdrag og FDV på 5,5 millioner kroner. Dette vil finansieres gjennom bortfall av leieinntekter fra pensjonskassen, og årlig besparelse vil totalt sett være på 2,2 millioner kroner.

Besparelsen som vist til over vil være mindre de første fem årene da det er forventet at det bør gjennomføres vedlikehold/oppgradering knyttet til bygningsmassen.

Økonomisk gevinst ved å ta inn ytterligere kommunale enheter i Ringvegen 70:

Tromsø kommune leier lokaler hos flere eksterne parter i dag og leiekostnader er en stor utgiftspost i kommunale budsjetter. Ved å plassere kommunale tjenester i kommunalt eide bygg vil kommunen få store besparelser. Eksempler på kommunale tjenester som kan omplasseres til Ringvegen 70 og dermed terminere eksterne leiekontrakter er:

| Enhet | Bruk | Areal | Leiesum |
|--|----------------------------------|--------|--------------|
| Avdeling for helse og omsorg, Seksjon for velferd, e | Lagerrom/verksted 1. etasje Ko | 82 | 91711 |
| Avdeling for helse og omsorg, Seksjon for oppfølgn | DREIS - kontor, verksted og lage | 890 | 1340816 |
| Avdeling for bymiljø, Seksjon for drift og forvaltning | "Slottet" Kontor, verksted | 6045 | |
| Helse | Lager helse | 410 | 509000 |
| Arkiv | Arkiv | 282 | 170993 |
| Sivilforsvaret | Ubemannet lager | 626 | 698437 |
| Kantine for eiendommen | Kantine | 115,1 | 149630 |
| Avdeling for bymiljø, Seksjon for vann og avløp | Kontor 3. etasje, og lager U2 | 1411,6 | 2540322 |
| | | 9861,7 | 5 500 909,00 |

Dersom overnevnte tjenester flyttes til Ringvegen 70, kan leiekontraktene termineres og kommunen vil spare 5,5 MNOK årlig. Regnestykket tar ikke for seg besparelser knyttet til fellesutgifter, kun husleie. De neste 5 årene vil kommunen spare 29 MNOK. Dette er et utvalg seksjon for eiendom har vurdert ut fra eksisterende leieportefølje. Det vil være behov for en nærmere gjennomgang av hvilke tjenester som kan lokaliseres til Ringvegen 70 for å se på ytterligere besparelser.

En slik gjennomgang gjennomføres i et parallelt prosjekt, her vurderes også mulighet for å samlokalisere kommunale tjenester som i dag er i kommunale bygg. Eksempler på slike tjenester er Byggforvaltningen og Fagrent som i dag holder til i Strandvegen 8. Strandvegen 8 er overtatt av et kommunalt eid selskap, Strandvegen 8 A/S, hvor kommunen heretter må inngå leieavtale hvor det vil påløpe årlige leiekostnader. Leiekostnader for leie av Strandvegen 8 er ikke avtalt ennå, men dersom kommunen skulle leid lokaler til Byggforvaltningen og Fagrent i det åpne marked måtte en ha regnet med årlige kostnader tilsvarende 6 MNOK.

En plassering av- / og samlokalisering av kommunale tjenester til et teknisk senter i Ringvegen 70, vil kreve oppgradering og ombygging av dagens bygningsmasse, samt etablering av ytterligere bygningsmasse.

Det bør også nevnes at pensjonskassen takserer Ringvegen 70 årlig og kan vise til en positiv verdiøkning på kr. 33 500 000,- siden 2014. Ved vurdering av kommunens fortjeneste ved kjøp av Ringvegen 70 bør også årlig verdiøkning hensyntas.

For ordens skyld har Tromsø kommune også avklart at et tilbakekjøp ikke vil få noen pensjonsøkonomiske konsekvenser for kommunen/kommunens pensjonsutbetalinger.

Avtalens vilkår:

Tromsø kommune og Tromsø kommunale pensjonskasse ble enige om et salg av Ringvegen 70 fra pensjonskassen til kommunen sommeren 2020. I forbindelse med salget rekvirerte Tromsø kommunale pensjonskasse takst av eiendommen hos Troms Takst AS hvor verdien ble satt til kr. 90 500 000,-. Kommunen rekvirerte egen takst for å kvalitetssikre verdien til eiendommen, da dette er vanlig praksis ved kjøp av større eiendommer. Det var Byggtakst Nord

som gjennomførte verditakseringen på vegne av kommunen, hvor verdi ble satt til kr. 93 500 000,-. Etter en vurdering av begge takstene som i stor grad samsvarer med hverandre er partene enige om kjøpesum på kr. 90 500 000,-.

Partene er enige om overtakelse av eiendommen våren 2021. Byggets bruk kan fortsette som i dag. Det er likevel behov for oppgradering og ombygging for å få de store besparelsene på sikt ved å samlokalisere tjenester. Ettersom Tromsø kommune allerede er leietaker av bygget, vil bygget ikke ryddes eller rengjøres før overtakelse. Bygget og eiendommen overtas som det står. Ved overtakelse av eiendommen vil nåværende leiekontrakt utgå og erstattes av herværende kjøpekontrakt.

Tromsø kommune har selv utarbeidet forslag til kjøpekontrakt med innspill fra Tromsø kommunale pensjonskasse. Kjøpekontrakten baserer seg i all hovedsak på standard kontrakter for kjøp av næringseiendommer med utgangspunkt i avhendingslova. Kjøpekontrakten er fremlagt, behandlet og godkjent av styret til Tromsø kommunale pensjonskasse.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler kjøp av Ringvegen 70 «Slottet» fra Tromsø kommunale pensjonskasse med bakgrunn i besparelsen kommunen vil oppnå ved å eie bygget i stedet for å leie det. I forbindelse med kjøp av eiendommen, foretas det nærmere vurdering av potensiale for besparelser ved å samlokalisere tjenester.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Salgstakst Troms Takst
Kjøpekontrakt Slottet signert tkp
leiekontrakt slottet