

Arkivsaksnr. 22/03649-1
Saksbehandler Erlend Losnegaard Mevik

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
20.04.2022
27.04.2022

Kjøp av krisesenteret fra Stiftelsen kommunale boliger

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner kjøp av bygget til 26 000 000,00 kr. I tillegg kommer dokumentavgift og omkostninger.
2. Kjøpet finansieres ved bruk av økt låneopptak, pålydende 26 655 000,-.
3. Kommunedirektøren får fullmakt til å underskrive kjøpekontrakt.
4. Driftskonsekvenser som følge av investeringen dekkes inn ved reduserte leieutgifter.
5. Budsjettkonsekvenser vil innarbeides i tertialrapport 1-22.
6. Festekontrakten mellom Tromsø kommune og Stiftelsen Kommunale boliger termineres i forbindelse med overdragelse av bygget.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Hva saken gjelder

Saken gjelder kjøp av krisesenteret fra Stiftelsen Kommunale boliger. Kommunen har tidligere tatt initiativet til å enten kjøpe bygget eller reforhandle leieavtalen, uten at man har klart å komme til enighet. En ny forespørsel ble sendt i vinter fra Tromsø kommune om å få kjøpe bygget. Styret har hatt saken opp til behandling og vedtatt å selge bygget til kommunen. Stiftelsen har tilbudt kommunen å kjøpe bygget til 26 millioner kroner, eksklusiv dokumentavgift. Salgssummen består av investeringskostnader knyttet til bygget, tilleggsarbeid og en fortjeneste for oppføring av bygget. Tomten er eid av Tromsø kommune og inngår ikke i handelen. Festekontrakten vil bli avsluttet simultant ved overdragelse av eiendom.

Et kjøp av bygget vil gi en økonomisk besparelse på 1,6 millioner kroner, hvor Tromsø kommune sin andel utgjør ca. 1,3 millioner kroner. Dette er også i tråd med strategien om å redusere antall leieavtaler. Forutsetningen har også endret seg. I utgangspunktet var det tenkt at en ideell organisasjon skulle få ansvaret for å drifte tjenesten, men ble i 2019 tatt inn i Tromsø kommune, og med det ble vertskommune for åtte andre kommuner i Nord-Troms.

En endring av eierforholdet vil ikke påvirke tjenestene som krisesenteret tilbyr.

Saksutredning

Byrådet vedtok i sak 52/15 at Tromsø kommune skulle inngå festekontrakt med Stiftelsen Kommunale boliger (SKB) om bortfeste av tomt vederlagsfritt. Det ble også inngått avtale med SKB om å bygge nytt krisesenter i 2016.

Stiftelsen ble opprettet i 1989 og har som formål å erverve, bygge og drive utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte. Stiftelsen eier i dag flere eiendommer, og disse er Grønnegata 102, Ørreholmen, boliger på Åsgård, samt 203 ordinære utleieleiligheter.

I sak 122/16 vedtok byrådet at Tromsø kommune skulle inngå en leieavtale med SKB om leie av bygget, for så å fremleie det til Stiftelsen Krisesenteret i Tromsø og omegn.

Krisesenteret har som formål å hjelpe kvinner, menn og barn som er utsatt for vold i nære relasjoner. Kommunene fikk ansvaret for å sikre et helhetlig og godt krisesentertilbud tilbake i 2010. Det ble i 2014 inngått en rammeavtale mellom Stiftelsen Krisesenteret Tromsø og omegn og Tromsø kommune og åtte andre kommuner i Troms om drift av krisesenteret. Kommunene fullfinansierer den ordinære driften, og utgiften fordeles etter innbyggertall. I 2019 ble krisesenteret en del av den kommunale virksomheten, hvor Tromsø kommune er vertskommune. I utgangspunktet var det tenkt at Stiftelsen Krisesenteret Tromsø og omegn skulle drifte krisesenteret, men etter en forespørsel fra stiftelsen selv, ble det tatt inn i kommunen. De øvrige samarbeidskommunene er Kvæningen, Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Storfjord, Kåfjord, Skjervøy og Nordreisa.

Tromsø kommune har tatt kontakt med Stiftelsen Kommunale boliger for å undersøke muligheten for å få kjøpe bygget hvor krisesenteret holder til. Styret har behandlet forespørselen og sagt seg villig til å selge det til kommunen.

Leieavtalen med kommunen gikk ut i mai 2019, og har gått over til å være en tidsbestemt leieavtale jf. Husleieloven § 9-2 (3). Avtalen er likevel gjeldende.

Eierskap

Ettersom forutsetningen har endret seg, mener kommunedirektøren det er fornuftig å insource bygningen i kommunekassen. I utgangspunktet var det tenkt at en ideell organisasjon skulle få ansvaret for å drifte tjenesten, men 2019 ble det tatt inn i Tromsø kommune sin virksomhet. Det

vil også være formålstjenlig at eierskapet ligger i kommunen, slik at man har kontroll på både anleggsmidlene og ressursene som hører med tjenesten. Ved behov for tilpasninger av bygg og påkostninger vil det være mulig å ta det over investeringer, og ikke drift. Det vil ikke være mulig dersom man leier. En vil heller ikke være avhengig av at huseier er enig i kommunens vurderinger ved eventuelle endringer av bygg.

Det pågår for tiden et arbeid om hvilke tjenester/funksjoner og eiendommer som skal inn kommunens nye foretak eller selskap (saken kommer til behandling i juni). Ved å overdra eiendommen fra stiftelsen til kommunen vil man på sikt ha muligheten til å legge bygget inn i det nye foretaket/selskapet og med det oppnå stordriftsfordeler.

Økonomi

Drift av tjenesten er holdt utenfor dette kapittelet ettersom eierskapet ikke vil påvirke tjenesten. Om kommunen eier eller leier vil ikke påvirke kvaliteten på tjenesten man yter til brukerne. Handelen innebærer kun kjøp av bygget, ettersom tomten er eid av Tromsø kommune, men festet bort til Stiftelsen Kommunale boliger.

Kommunen leier i dag bygget for 2 939 520 kroner per år. Det gir en kvadratmeterpris på 4 522 kroner, og er en av de dyreste leieavtalene Tromsø kommune har i dag. Leien prisjusteres årlig. Husleien fordeles mellom samarbeidskommunene basert på innbyggertall. Det betyr at en besparelse ved å kjøpe eiendommen vil komme samarbeidskommunene til gode.

Stiftelsen har tilbudt kommunen å kjøpe Kriesenteret for 26 000 000 kroner. I det så ligger selve investeringen og tilleggsarbeid som til sammen utgjør 25,3 millioner kroner. Resterende 655 000 kroner er avviklingskostnader og en fortjeneste for oppføring av bygget. Det er grunn til å tro at markedsverdien er høyere enn 26 millioner kroner gitt utviklingen i eiendomsprisene. Verdsetter man bygget basert på netto kontantstrøm, så vil markedsverdien være betydelig høyere avhengig av hvilken kapitaliseringsrente man legger til grunn. Stiftelsen Kommunale boliger krever 655 000 kroner i fortjeneste for å ha oppført bygget, som tilsvarer en fortjeneste på 2,6 %.

Det må settes av midler til vedlikehold. Dette har tidligere vært huseier sitt ansvar, og vil være en ny utgift for kommunen. Forvaltning og drift er allerede hensyntatt i budsjettet ettersom det ligger til leietaker å ta hånd om. Det er lagt til grunn en FDV-sats på 265 kr per kvadrat for enkelthets skyld, og vil i realiteten være lavere da forvaltning og drift allerede er hensyntatt. I FDV så ligger det avgifter og skatter, forsikringer, administrasjon, utgifter til renhold, energi og løpende vedlikehold, og andre utgifter for å holde bygget og de tekniske installasjoner på et fastsatt kvalitetsnivå, slik at det kan brukes til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid.

	2022	2023	2024	2025
Renter	kr 302 033	kr 580 970	kr 620 175	kr 613 720
Avdrag		kr 592 222	kr 592 222	kr 592 222
FDV	kr 114 833	kr 175 695	kr 179 209	kr 182 793
Driftsutgifter ved å eie	kr 416 867	kr 1 348 887	kr 1 391 606	kr 1 388 735
Leiesum (ekskl. mva.)	kr 1 959 680	kr 2 998 310	kr 3 058 280	kr 3 119 450
Drift og vedlikehold (ekskl. mva.)	kr -	kr -	kr -	kr -
Driftsutgifter ved å leie	kr 1 959 680	kr 2 998 310	kr 3 058 280	kr 3 119 450
Besparelse kjøp vs leie	kr 1 542 813	kr 1 649 423	kr 1 666 674	kr 1 730 715
Tromsø kommune sin andel	kr 1 184 881	kr 1 266 757	kr 1 280 005	kr 1 329 189

Tabell 1 – Besparelse ved å eie vs leie

Ettersom leieavtalen termineres ved et kjøp, vil det frigjøre ca. tre millioner kroner på driftsbudsjettet. Deler av disse midlene vil gå til vedlikehold og dekking av økte kapitalutgifter. Det er lagt til grunn 8/12-dels effekt på renteutgiftene ettersom transaksjonen trolig vil skje tidlig i mai. Netto besparelse for 2022 er på ca. 1,2 millioner kroner. Fra neste år vil avdragene slå inn, og forventet besparelse vil være på 1,3 millioner kroner (helårseffekt).

Avskrivningstid/avdrag

Ettersom man ikke har hatt kapasitet til å vurdere hvert enkelt bygg og dens komponenter har man lagt til grunn en lav avskrivningstid jf. forsiktighetsprinsippet. Det er lagt til grunn en avskrivningstid på 45 år for bygget. Det begrunnes med at bygget nylig ble ferdigstilt og tatt i bruk (2019). Basert på tjenesten som er i bygget vil det kategoriseres som et institusjonsbygg og hvor maksimal levetid kan settes til 50 år. Teknisk installasjoner vurderes til å ha lavere levetid, og man har derfor kommet fram til 45 år. Lengre avskrivningstid vil gi lavere avdragsbeløp per år, og med det høyere besparelser per år. Avdragene vil ikke slå inn før året etter investeringen er gjort (t+1), og er derfor satt til null i 2022.

Renteutgifter

Det er tatt utgangspunkt i HAP 2022-2025, hvor man la til grunn en rente på 1,7 % i 2022, 2,18 %, 2,38 % og 2,41 % for resten av perioden. Gitt den siste tids utviklinger i markedet er det mye som taler for at renten kommunen låner inn til vil være høyere enn det man la til grunn i HAP 2022-2025. Det er derfor laget en tabell som ser på hvordan ulike rentenivå påvirker investeringen.

Et kjøp av krisesenteret vil medføre lavere utgifter, og med det lavere utgifter for samarbeidskommunene. Det er åtte samarbeidskommuner. I dag fordeles utgiftene etter folketallet, hvor Tromsø sin andel er på ca. 76,8 %.

Justeringsavtale

Stiftelsen Kommunale boliger har fradragsført MVA knyttet til eiendommen. For at stiftelsen ikke skal komme i en situasjon hvor de må tilbakebetale fradragsført MVA for eiendommen er partene enig om å inngå en justeringsavtale.

Regulering av budsjett som følge av økonomiske besparelser vil kommunedirektøren komme tilbake til i tertialrapport 1-22 som legges frem for kommunestyret i juni.

Finansiell risiko

Investeringen vil øke kommunens netto lånegjeld med 26,7 millioner kroner. Investeringen er relativt sett beskjedent sammenlignet med størrelsen på netto lånegjeld. Beregningen viser at investeringen vil gi store besparelser sammenlignet med å videreføre leieavtalen. Dersom man ønsker å videreføre leieavtalen vil det også medføre at kommunens gjeldsbelastning øker ettersom leieavtalen er vurdert til å oppfylle kriteriene for finansiell leieavtale. I henhold til GRKS nr. 8 – Leieavtaler pkt. 3.2.3 C. er det å betrakte som en finansiell leieavtale dersom «*leieperioden strekker seg over det meste av eiendelens utnyttbare levetid, selv om eiendomsretten ikke er overført*». Finansiell leieavtale er en leieavtale hvor leietaker overføres det vesentligste av økonomisk risiko og kontroll knyttet til en eiendel uten at eiendomsretten overføres. De aller fleste av kommunens leieavtaler er i dag operasjonelle leieavtaler.

Som nevnt tidligere er leieavtalen «tidsutbestemt» og styrker argumentet for å kjøpe eiendommen, ettersom kommunens gjeldsbelastning uansett vil øke.

Tabellen under viser kommunens besparelse ved å eie kontra leie dersom renten på lånet er x og avskrivningstiden på bygget er y.

		Rentescenarier									
		1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %
Avskrivningstid	50,0	2 027	1 893	1 760	1 627	1 494	1 360	1 227	1 094	961	827
	46,5	1 986	1 853	1 720	1 587	1 453	1 320	1 187	1 054	920	787
	43,0	1 940	1 807	1 673	1 540	1 407	1 274	1 140	1 007	874	741
	39,5	1 885	1 752	1 618	1 485	1 352	1 219	1 085	952	819	686
	36,0	1 819	1 686	1 553	1 420	1 286	1 153	1 020	887	753	620
	32,5	1 740	1 606	1 473	1 340	1 207	1 073	940	807	674	540
	29,0	1 641	1 507	1 374	1 241	1 108	974	841	708	575	441
	25,5	1 514	1 381	1 248	1 115	981	848	715	582	448	315
	22,0	1 348	1 215	1 082	948	815	682	549	415	282	149

Tabell 2 – Endring rentenivå og avskrivningstid

Skatt

Det vil ikke oppstå gevinstbeskatning da stiftelsen har til formål «*Erverve, bygge og drive rimelige utleieboliger med særlig henblikk på ungdom og sosialt vanskeligstilte. Boligene skal leies ut uten innskudd for leietaker. Virksomheten skal baseres på leieinntektene og skal drives etter selvkostprinsippet og uten fortjeneste over tid.*». Det er altså vedtaksfestet at stiftelsen ikke skal drive på markedsmessige betingelser, og derfor ikke kommer i skatteposisjon.

Dette er også kvalitetssikret med styreleder.

Offentlighet

Adressen til Krisesenteret som står i vedleggene er taushetsbelag. Vedleggene er av hensyn til beboernes sikkerhet, satt som unntatt offentligheten jf. fvl. § 13 nr. 1.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at man kjøper bygget til 26 millioner kroner, i tillegg til dokumentavgift og omkostninger. Investeringen finansieres ved bruk av økt låneopptak. Utgifter som følge av investeringen dekkes av husleiebudsjetten. Forslag til regulering av budsjett vil komme i tertialrapport 1-22.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret

Vedlegg

Leiekontrakt
Festekontrakt