

Arkivsaksnr. 22/05504-1
Saksbehandler Erlend Losnegaard Mevik

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
20.04.2022
27.04.2022

Tilbakekjøp av eiendommer fra Tromsø Kommunale Pensjonskasse

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner kjøp av eiendommene, gnr. 200 bnr. 815+816, gnr. 125 bnr. 670 og gnr. 200 bnr. 1806+1811, til 368 100 000,00 kroner. I tillegg kommer dokumentavgift og omkostninger.
2. Manglende finansiering på 9 320 000,00 kroner finansieres ved bruk av lån, og fordeler seg på eiendommene/prosjektene i henhold til tabell 1.
3. Kommunedirektøren får fullmakt til å ferdigforhandle og underskrive kjøpekontrakt
4. Driftskonsekvenser som følger av investeringen dekkes inn ved reduserte leieutgifter
5. Budsjettkonsekvenser innarbeides i tertialrapport 1-22.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Hva saken gjelder

Viser til k-sak 205/21 – Kommunedirektørens forslag til handlingsplan 2022-2025. Kommunestyret vedtok i gjeldende handlingsplan (HAP) 2022-2025 å kjøpe tilbake eiendommene Heracleum, Slottet og Laureng til en samlet kjøpesum på 368 millioner kroner. Kjøpesummen som ble lagt inn i HAP var et anslag, ettersom takstene ikke var klar. Kommunen har nå mottatt takstene, og partene er enig om å legge til grunn revidert takst (vedlagt). Det medfører at det mangler finansiering på ca. 9,3 millioner kroner. Manglende finansiering foreslås finansiert ved bruk av økt låneopptak.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at denne type eiendommer bør kommunen ha kontroll på selv, og at man er tjent med at eierskapet ligger i kommunen. Det er også i tråd med strategien om å redusere antall leieavtaler som kommunen sitter på. Det er en forutsetning for kjøp av eiendommene at det gir besparelse på driftsbudsjettet. Beregningene som er gjort tilsier at et tilbakekjøp vil være en lønnsom investering. Netto besparelse for 2022 er beregnet til å være litt over 14 millioner kroner.

Grunnen til at Tromsø kommunale pensjonskasse eier eiendommene skyldes at ved opprettelse av egen pensjonskasse var det nødvendig å tilføre selskapet egenkapital. Kommunen hadde ikke tilstrekkelig frie midler som krevdes for å opprette pensjonskassen, og man endte derfor opp med å overføre eiendommene som et tingsinnskudd. Det er også et uttrykt ønske fra TKP om å selge eiendommene ettersom det ikke inngår deres kjernevirksomhet. I den grad de ønsker å være eksponert mot eiendomsmarkedet, vil det være gjennom fonds- og aksjeplasseringer.

Både TKP og kommunen har innhentet sin egen takst. Som tabell 1 viser, så avviket den første taksten litt fra hverandre. Partene ble derfor enig om at takstselskapene skulle utarbeid en felles revidert takst for hvert av byggene. Taksten for bygget Heracleum ble i første takst (Troms takst AS) lagt til grunn en høyere nette leieinntekt enn det som var realiteten. Dette er korrigert i revidert takst. I takster for næringsbygg er det eiendommens kontantstrøm som legges til grunn for verdsettelsen, mens i andre takster er det eiendommens tekniske verdi som legges til grunn.

Partene er enige om å legge til grunn revidert takst som kjøpesum, med forbehold om kommunestyret godkjenning. Styret til TKP behandlet saken 06.04.22 og har godkjent at revidert takst legges til grunn.

Saksutredning

Tromsø kommunale pensjonskasse ble opprettet tilbake i 2014. Kommunestyret mente at kommunen var tjent med å ha en egen pensjonskasse. For å kunne opprettet pensjonskassen var det behov for at eier tilførte en betydelig andel egenkapital. Kommunen hadde ikke tilstrekkelig med frie midler som krevdes for å få opprettet pensjonskassen, og landet derfor på løsningen om å overføre eiendommene som tingsinnskudd. Siden 2014 har det skjedd mye, og pensjonskassen har over tid bygget seg opp. Den finansielle situasjonen i dag er helt annerledes. Utleie av eiendommen er ikke en del av pensjonskassens kjernevirksomhet, og i den grad man ønsker å være eksponert mot eiendomsmarkedet vil man gjøre det gjennom plasseringer i fond og enkeltaksjer.

Takst

Det er som nevnt innledningsvis innhentet to takster for hver av eiendommene fra to uavhengige takstmenn. Ettersom det var et relativt stort avvik for eiendommene, ble oppdragsgiverne enig om at takstørene skulle samme lage en revidert takst. I revidert takst har takstørene tatt stilling til variablene som utgjør kapitaliseringsrenten. Det er denne renten som påvirker verdsettelsen av eiendommen. For næringsbygg tar man utgangspunkt i netto

kontantstrøm (leieinntekter-leieutgifter) og deler det på kapitaliseringsrenten, som vil gi eiendommens markedsverdi. To av variablene baserer seg på data fra Norges bank, mens resterende baserer seg på takstørenes egne vurderinger/erfaringer. Kommunedirektøren foreslår å finansiere det med å øke låneopptaket. Takstene er ekskl. dokumentavgift, slik at kjøpesum er på 377,3 millioner kroner.

Selv om Tromsø kommune eier Tromsø kommunale pensjonskasse, så er pensjonskassen underlagt Forsikringsvirksomhetsloven, som krever at partene skal opptre juridisk og økonomisk uavhengig av hverandre. Det er viktig at salget av eiendommene inngås på markedsmessige vilkår, slik at man oppfyller kravet om «armlengdes avstand».

Eiendom	Takst innhentet av	Takst innhentet av TK -	Revidert takst	Budsjett (HAP)
	TKP - Troms Takst AS	Byggtakst Nord AS		
Slottet	kr 98 800 000	kr 90 000 000	kr 91 800 000	kr 91 000 000
Heracleum	kr 226 000 000	kr 197 500 000	kr 211 628 310	kr 217 000 000
Laureng	kr 50 000 000	kr 67 700 000	kr 64 700 000	kr 60 000 000
Sum	kr 374 800 000	kr 355 200 000	kr 368 128 310	kr 368 000 000

Tabell 1 - takst

Om eiendommene

Heracleum

Heracleum bo- og servicesenter består av 64 leiligheter, seniorsenter m/kafe, kjøkken og diverse andre servicefunksjoner. Bygget ble oppført i 1995 av Tromsø kommune, og ble i 2014 overdratt til Tromsø kommunale pensjonskasse (TKP) i forbindelse med etableringen av pensjonskassen. Kommunen betaler en årlig leie på 18,4 millioner kroner inkludert felleskostnader, leieavtalen løper til og med 31.12.22.

Laureng

Laureng ble oppført som et sykehjem i 1956, og er siden omgjort til et bo- og servicesenter med 32 omsorgsboliger for seniorer, samt dagsenter med kafe. Bygget ble i 2014 overdratt til Tromsø kommunale pensjonskasse (TKP) i forbindelse med etableringen av pensjonskassen. Kommunen betaler en årlig leie på 7,8 millioner kroner inkludert felleskostnader. Leieavtalen løper til og med 31.12.22. Per dags dato står de tre øverste etasjene tomme ettersom de ikke oppfyller brannforskriften. Det jobbes med å oppgradere brannsikkerheten, slik at hele bygget kan tas i bruk. Arbeidet forventes å være ferdig før utgangen av andre kvartal 2022.

Slottet

"Slottet" som huser flere av kommunens driftsenheter i Ringvegen 70, ble oppført av Tromsø kommune i 1976, med flere påfølgende utbygginger. Bygget ble i 2014 overdratt til Tromsø kommunale pensjonskasse (TKP) i forbindelse med etableringen av pensjonskassen. Kommunen betaler en årlig leie på 7,9 millioner kroner inkludert felleskostnader. Leieavtalen løper til og med 31.12.22.

Kommunedirektørene mener det fortsatt er et stort behov for disse eiendommene, slik at man i realiteten står ovenfor to valg, forlenge leieavtale (forfaller 31.12.22) eller tilbakekjøp av eiendommene. Valget havnet som kjent på sistnevnt.

Eierskap

Utover det økonomiske, er det også andre argumenter for å kjøpe tilbake eiendommene. Kommunen har i dag ansvaret for å gjennomføre vedlikehold av eiendommene, men på huseier regning. Det vil altså ikke ha noe å si hvor eierskapet ligger, men det vil gi en større fleksibilitet for kommunen. Når kommunen eier eiendommene står de fritt til å investere og utvikle

eiendommene, og er ikke avhengig av at huseier er enig. Kommunen vil også kunne belaste utvikling av eiendommen på investeringsregnskapet ettersom både det reelle og det formelle eierskapet ligger i kommunen.

Økonomi

Et tilbakekjøp fra Tromsø kommunale pensjonskasse vil gi kommunen besparelser på driften. I anslagene er det lagt grunn et realistisk og forsvarlig anslag på FDV-utgiftene. Inntekter fra beboere (Laureng og Heracleum) er ikke tatt med i analysene ettersom eie eller leie ikke påvirker leieinntektene. Besparelsen ved å eie kontra leie ble lagt inn i HAP 2022-2025, og med en forventning om at eierskapet ble overdratt til kommunen fra og med februar. Innhentning av takst og revidering av taksten har tatt litt lengre tid enn man først så for seg. Dette påvirker besparelsene som er lagt til grunn i gjeldende HAP, og hvor effekten allerede er tatt ut, budsjettmessig vel og merke. Budsjettmessig vil det altså nå fremstå som en økt utgift, som det må dekkes inn. Kommunedirektøren vil i tertialrapport 1-22 legge frem forslag til inndekning.

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)

Leietaker dekker i dag store deler av det som ligger i FDV. I beregningen er det lagt til grunn en FDV-sats per kvadrat på 265 kroner, basert på tilbakemeldingen fra Byggforvaltning.

Kommunen bruker i dag langt mindre, men for å gi et riktig bilde av en ev. besparelse er det riktig å bruke 265 kr. Det er også et mye større fokus på å ta vare på kommunens eiendommer, og på sikt komme opp på et nivå som sikrer at vedlikehold følger slitasje og elde. 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.

Avskrivningstid/avdrag

Det er lagt til grunn en avskrivningstid på 25 år for alle tre byggene. En avskrivningstid på 25 år er vurdert til å være i det lave sjiktet, og vil i realiteten trolig være høyere. 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. Lengre avskrivningstid vil gi lavere avdragsbeløp per år, og med det høyere besparelser per år. Tomteverdier avskrives ikke, men vil inngå i minimumsavdraget og settes til gjennomsnittet av alle anlegg som for tiden er på 23,5 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.

	2022	2023	2024	2025
Renter	4 276 095	8 225 195	8 620 608	8 365 551
Avdrag		15 092 100	15 092 100	15 092 100
Festeavgift	533 333	800 000	800 000	800 000
FDV	5 024 930	5 150 553	5 279 317	5 411 300
Driftsutgifter ved å eie	9 834 358	29 267 848	29 792 025	29 668 951
Leiesum (ekskl. mva.)	16 297 544	25 057 474	25 683 911	26 326 009
Drift og vedlikehold (ekskl. mva.)	7 703 624	11 844 322	12 140 430	12 443 941
Driftsutgifter ved å leie	24 001 168	36 901 796	37 824 341	38 769 949
Differanse eie vs leie	14 166 810	7 633 948	8 032 316	9 100 998

Tabell 2 – besparelse eie vs leie

I Beregningen for 2022 er lagt til grunn 8/12-effekt. Det betyr at det er lagt inn en forventning om at husleien termineres fra og med mai.

Finansielle risiko

Et tilbakekjøp vil øke kommunens netto l neggjeld tilsvarende kjøpesummen. Kommunen har i dag en netto l neggjeld på 5,9 milliard kroner (pr. 31.03.22). Ved utgangen av året vil netto l neggjeld anslagsvis være på ca. 6 milliarder kroner, hensyntatt  rets- låneopptak, minimumsavdrag og ekstraordinære avdrag ( sg rdmarka). Målt mot frie inntekter gir det et forholdstall på 121 %, som må betegnes som betydelig. Det er frie inntekter som skal betjene økte renter- og avdragsutgifter. Samtidig skal også husleie betjenes av frie inntekter, og det vil derfor være forsvarlig å øke netto l neggjeld ettersom det gir en netto besparelse for kommunen.

For at investeringen ikke skal lønne seg må renten kommunen betaler på lånet være på 3 % og avskrivningstid på 20 år (isolert sett). Det er også ikke hensyntatt en ev. forventning om økt markedsverdi på eiendommene, prisvekst, eller at husleien prisjusteres  rlig. I modellen under har man sett på hvordan avskrivningstiden og renten påvirker investeringen. Det er også beregnet FDV- og kapitalutgifter som følger med investeringen og trukket fra husleien. Positivt tall betyr at investeringen lønner seg. Det er lagt inn 265 kroner per kvadrat i beregningen, selv om kommunen dekker store deler FDV-utgiftene i dag uavhengig av eierskap.

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

		Rentescenarioer									
		1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %	5,5 %
Avskrivningstid	40,0	15 957	14 070	12 184	10 297	8 411	6 524	4 638	2 751	865	-1 022
	37,5	15 328	13 441	11 555	9 668	7 782	5 895	4 009	2 122	236	-1 651
	35,0	14 609	12 723	10 836	8 950	7 063	5 177	3 290	1 404	-483	-2 370
	32,5	13 780	11 893	10 007	8 120	6 234	4 347	2 461	574	-1 312	-3 199
	30,0	12 812	10 926	9 039	7 153	5 266	3 380	1 493	-393	-2 280	-4 166
	27,5	11 669	9 783	7 896	6 010	4 123	2 237	350	-1 537	-3 423	-5 310
	25,0	10 297	8 411	6 524	4 638	2 751	865	-1 022	-2 909	-4 795	-6 682
	22,5	8 620	6 734	4 847	2 961	1 074	-812	-2 699	-4 585	-6 472	-8 358
	20,0	6 524	4 638	2 751	865	-1 022	-2 909	-4 795	-6 682	-8 568	-10 455

Tabell 3 – konsekvenser ved endring i rentenivå og avskrivningstid

Skatt

For kommunen sin del vil det ikke være aktuelt, gitt at det kun er snakk om kjøp av eiendommer og ikke aksjer. Tromsø kommunale pensjonskasse vil bli gevinstbeskattet for salget, og man gjør man nå en vurdering om man skal legge eiendommen ut i et eget aksjeselskap. Kommunen vil også kunne lånefinansiere kjøp av aksjer jf.   14-15. *Lån til egne investeringer. Driftskreditt.* Dette er et unntak i lovverket, og gjelder kun dersom aksjeselskapet et såkalt tomt eiendomsselskap (single purpose-selskap). Kommunedirektøren vil frem mot behandling i kommunestyret kvalitetssikre løsningen med kjøp av aksjeselskap og lage et notat dersom innstilling skal endres.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at man øker låneopptaket med 9,3 millioner kroner, slik tilbakekjøp av alle eiendommene kan gjennomføres.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret.

Vedlegg

21508 Verditakst Laureng

21509 Verditakst Heracleum

21507 Verditakst for Slottet

Mellomvegen 42 A - B Takst

Ringvegen 70 Takst

Vestregata 9 - 15 Takst

Revidert takst - Mellomvegen 42 (Laureng)

Revidert takst - Ringvegen 70 (Slottet)

Revidert takst - Vestregata 9 - 15 (Heracleum)