

Saksframlegg

St. Jørgens Stiftelse – brannsikring, vedlikehold og fortsatt drift

Arkivsaksnr.: 05/39712

Forslag til vedtak/innstilling:

Bystyret anbefaler at det legges til rette for en sammenslåing av Boligstiftelsen for trygdeboliger og St. Jørgens stiftelse.

Inntil en sammenslåing er avklart og godkjent, må Trondheim kommune tilføre St. Jørgens stiftelse nødvendige driftsmidler for å unngå en konkurs.

Trondheim kommune

Bakgrunn

Trondheim eiendom overtok 01.01.2006 igjen FDV-oppgavene for St. Jørgens stiftelse, etter at stiftelsen selv fra 2001 har stått for drift og forvaltning av bygningsmassen i St. Jørgensveita 2 og Erling Skakkes gt. 9. Stiftelsen har 27 leiligheter fordelt på tre fløyer hvorav den ene, østfløyen, er fredet. Trondheim kommune overtok fra 1994 FDV-oppgavene for bygningene. Tildeling av boligene ble fra samme tidspunkt overtatt av kommunen. Leilighetene har siden vært disponert som andre kommunale eldre/omsorgsboliger. Tildelingen av boliger har vært regulert gjennom en avtale mellom stiftelsen og Trondheim kommune, sist revidert i 2001 i forbindelse med at stiftelsen fikk tilskudd fra Husbanken til ombygging/oppgradering til omsorgsboliger.

Trondheim kommune hadde prosjektlederoppgavene for ombygningsarbeidene. De fleste leilighetene ble oppgradert til omsorgsboligstandard. Ombyggingen ble finansiert ved låneopptak med kommunal garanti i Kommunalbanken og tilskudd fra Husbanken. Kommunen stilte også i 1994 simpel kausjon for låneopptak i forbindelse med større ombygningsarbeider i den eldste delen.

Stiftelsens vedtekter ble ikke endret da styret overtok FDV-ansvaret, og forretningsførselen overlatt til et privat firma. I gjeldende vedtekter heter det i § 4: "Trondheim kommune v/Trondheim Bygg og eiendom er stiftelsens forretningsfører." Vedtektene følger som vedlegg til saken.

I 2005 ble det klart at stiftelsen hadde akutte likviditetsproblemer.

Formannskapet vedtok i sak 199/05 etter kommunelovens § 13 å yte St. Jørgens stiftelse et driftstilskudd på 550 000 for regnskapsåret 2005 og ytterligere 350 000 for inneværende år. Det viser seg at vedlikeholdsbehovet og kravet om brannteknisk oppgradering er langt mer kostnadskrevende enn det som er beskrevet i formannskapssaken.

Totalt har det vært nødvendig å tilføre St. Jørgens stiftelse et driftstilskudd på 1 844 000 kr. i 2006.

Fakta

Trondheim brann og redningstjeneste har gjennomført branntilsyn i St. Jørgens stiftelse, og sendte 07.02.06 rapport til styrets leder med melding om en rekke avvik i forhold til gjeldene brannkrav. Siden stiftelsen ikke har midler til å iverksette nødvendige brannsikringstiltak, er ikke annet enn helt enkle tiltak som ettersyn av brannslukningsutstyr og lignende utført på eiendommen.

I tillegg har en i påvente av nødvendige utbedringer mht brannikkert i perioden august – november 2006 hatt døgnkontinuerlig brannvakt i bygningens østfløy. Dette har hatt en kostnad på ca 55 000 kr per uke. Brannvakten krevdes på grunn av at de tre beboerne i østfløyens andre etasje ikke hadde tilfredsstillende rømmingsmuligheter. Disse beboerne er nå flyttet til andre omsorgsboliger.

Fylkeskonservatoren har vært kontaktet med en muntlig forespørsel om å få til tilfredsstillende rømming for beboerne i østfløyens andre etasje. Pga at bygningen er fredet er det klart at det ikke vil bli gitt tillatelse til å etablere utvendig rømmingsveg som kreves for å tilfredsstillende brannsikkerheten. Det betyr at det må finnes andre leietakere enn "...personer som på grunn av alder, funksjonshemming, funksjonsnedsettelse eller sykdom har behov for slik bolig."

Økonomi

I 2006 har St. Jørgens stiftelse fått et driftstilskudd på 1 844 000 kr. fra Trondheim kommune. Uten et slikt

Trondheim kommune

tilskudd ville stiftelsen vært konkurs. Det er sendt melding til leietakerne om økning i husleien slik at den blir på samme nivå som for de øvrige omsorgsboligene Trondheim kommune disponerer. For lav husleie har vært ett av elementene som har skapt den vanskelige økonomiske situasjonen for stiftelsen. På grunn av reglene i husleieloven vil en økning i husleiene først få effekt på stiftelsens økonomi i 2. halvår 2007. For å unngå konkurs må en regne med at stiftelsen må tilføres driftsmidler også i 2007 fram til en finner en permanent løsning.

Brannteknisk oppgradering og bygningsvedlikehold

På grunn av likviditetsproblemene stiftelsen har hatt, er det ikke gjennomført tilfredsstillende vedlikehold i de senere årene. Det er både teknisk og økonomisk best om nødvendig vedlikehold blir gjennomført samtidig med den branntekniske oppgraderingen som må utføres. Videre må kostnadene ved vedlikeholdstiltak og nødvendig oppgradering være med i de økonomiske betraktningene av stiftelsen. En nærmere vurdering og beregning viser behov for utbedringer med tilhørende kostnader på mellom 20 – 30 mill, avhengig av hvor mye uforutsett en legger inn i beregningene.

I dette oppsettet er det ikke tatt med noe til utomhusarbeider. Siden østfløyen er fredet er det mulig å søke Riksantikvaren om tilskudd til brannsikringstiltak. I kostnadsoverslaget må det også tas forbehold om at gjennomføringen av enkelte tiltak kan bli dyrere enn våre erfaringstall tilsier på grunn av fredningsbestemmelsene og markedssituasjonen.

Framtidig bruk av boligene

Selv om det blir foretatt bygningsmessige utbedringer som beskrevet foran, kan ikke boligene i 2. etg. i det fredete bygget i St. Jørgensveita 2 brukes til mennesker som trenger ”assistert rømming”.

De fleste av de øvrige boligene i St. Jørgens stiftelse vil etter brannteknisk oppgradering holde omsorgsboligstandard.

Uten den påkrevde branntekniske oppgraderingen, kan ikke boligene lengere brukes som omsorgsboliger. Dette vil si at det er et akutt behov for investeringsmidler for å iverksette påkrevde branntiltak. Trondheim eiendom har foreløpig iverksatt mindre tiltak for å lukke avvik. Samtidig har en varslet Trondheim brann- og redningstjeneste om at øvrige tiltak kan iverksettes i løpet av sommeren.

Mulige alternativer til løsninger for videre drift

Vi ser for oss at det er tre mulige løsninger for framtiden for St. Jørgens stiftelse

1. Trondheim kommune garanterer for nytt låneopptak og nødvendig driftsstøtte
2. Sammenslåing av St. Jørgens stiftelse og Boligstiftelsen for trygdeboliger
3. Avvikling av St. Jørgen stiftelsen og salg av eiendommen

1. Trondheim kommune garanterer for nytt låneopptak og nødvendig driftsstøtte

St. Jørgens stiftelse søker Trondheim kommune om garanti for lån inntil 25 mill for nødvendige branntiltak og utbedringer av bygningsmassen. Lånet søkes tatt opp i Kommunalbanken eller annen låneinstitusjon. Bykassen gir nødvendige driftstilskudd til stiftelsen. Stiftelsen forvaltes av Trondheim eiendom. En slik løsning vil kreve årlige driftstilskudd fra Trondheim kommune på ca 2 mill i minimum 4 – 5 år. Forutsetningen er at husleiene da er justert opp til maksimum av vedtatte leier for omsorgsboliger og driftskostnadene holdes på et minimum. Nøvendig husleieøkning fører til at den kommunale bostøtten leietakerne er berettiget til øker fra vel 5 000 til ca 100 000 kr. per år. Beregningen er gjort med basis i inntektene dagens leietakere har.

Trondheim kommune

I tillegg er det høyst usikkert om St. Jørgens stiftelse på grunn av den svake økonomien vil få lån, selv med kommunal garanti.

Fortsatt drift krever vedtektsendring .

2. Sammenslåing av St. Jørgens stiftelse og Boligstiftelsen for trygdeboliger

Boligstiftelsen for trygdeboliger og St. Jørgens stiftelse har sammenfallende formål. Boligene i begge stiftelsene tildeles av Trondheim kommune, og leietakerne kommer inn under reglene om ”kommunal bostøtte”.

Boligstiftelsen for trygdeboliger har meget solid økonomi, og kan stå for nødvendige investeringer i bygningene i St. Jørgens stiftelse og samtidig ha en forsvarlig drift av bygningene.

Trondheim eiendom har FDV-oppgavene for Boligstiftelsens eiendommer. Fra 01.01.06 fikk Trondheim eiendom tilbake FDV-oppgavene for St. Jørgens stiftelse. En fusjon mellom de to stiftelsene forenkler dette ansvaret. I tillegg får vi en forvaltningsmessig effektiviseringsgevinst i forhold til å drive én stiftelse.

Etter at styrene i begge stiftelsene har gjort vedtak om sammenslåing, er det Stiftelsestilsynet som gjør det endelige vedtaket, forutsatt at de godkjenner at vilkårene for sammenslåing er tilstede. Vi må regne med ca seks måneders saksbehandlingstid fra vedtak om sammenslåing er gjort til den kan gjennomføres.

Det kan hende at Stiftelsestilsynet ikke godkjenner en sammenslåing pga den økonomiske situasjonen i St. Jørgens stiftelse. Uten de kommunale bidragene er, som tidligere nevnt, stiftelsen konkurs.

Sammenslåingen krever ikke vedtektsendring i Boligstiftelsen for trygdeboliger. Det skal ikke betales dokumentavgift til staten for overdragelsen av hjemmelen til Erling Skakkes gt./St. Jørgensveita ved en sammenslåing av stiftelsene.

Ved sammenslåing av de to stiftelsene beholder kommunen kontrollen med dette meget sentrale området i byen.

3. Avvikling av St. Jørgen stiftelsen og salg av eiendommen

Under henvisning til det vi har sagt under pkt. 1 kan St. Jørgens stiftelse ikke drives videre uten store, årlige driftstilskudd fra Trondheim kommune. Uten slike tilskudd er det dermed ikke lengere økonomisk grunnlag for å drive stiftelsen videre, og den må avvikles.

Dersom det ikke blir Trondheim kommune eller eventuelt Boligstiftelsen som kommer i posisjon til å kjøpe eiendommen i Erling Skakkes gt./St. Jørgensveita, kan det føre til at det må skaffes annen kommunal omsorgsbolig til de 27 leietakerne. Legges eiendommen ut for salg i forbindelse med at det begjæres oppbud/avvikling av St. Jørgens stiftelse, må det betales dokumentavgift i forbindelse med eiendomsoverdragelsen.

Det er Stiftelsestilsynet som tar endelig stilling til om vilkårene for avvikling er til stede. Hvis stiftelsen kan avvikles og eiendommene selges ”..... skal kapitalen som er igjen etter at kreditorenes krav er dekket.....brukes på en måte som samsvarer med stiftelsens formål eller et beslektet formål. Hvis dette ikke er mulig, skal kapitalen i stedet gå til et allmennyttig formål.” Overskuddet ved et salg kan altså ikke tilføres for eksempel Bykassen.

Trondheim kommune

En må regne med ca. seks måneders behandlingstid fra vedtak om avvikling er gjort til det er gjennomført.

St. Jørgens stiftelse har røtter tilbake til 1607 som sosial institusjon i Trondheim. Det anses som lite ønskelig å avvikle stiftelsen og selge eiendommen. Det er begrunnet både i stiftelsens historie og eiendommens plassering i et område med fredet og verneverdig bebyggelse. I tillegg er det fra et byplanmessig synspunkt ønskelig å beholde boliger i sentrum.

Konklusjon

En fusjon mellom Boligstiftelsen for trygdeboliger og St. Jørgens stiftelse gir den beste løsningen for Trondheim kommune ved at en beholder kontrollen med boligene og eiendommen. Boligstiftelsen har økonomi til å påta seg de investeringskostnader som er nødvendig for å vedlikeholde eiendommen og sette den i forskriftsmessig stand.

Trondheim, 06.11.2006

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lindis Burheim
direktør

Vedlegg: Gjeldende statutter for St. Jørgens stiftelse
Avtale mellom St. Jørgens stiftelse og Boligenheten (BoB) om disponering av boligene