

Saksframlegg

SVARTLAMOEN BOLIGSTIFTELSE – FORLENGELSE AV LEIEKONTRAKT

Arkivsaksnr.: 10/45567

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til vedtak:

Leiekontrakten mellom Trondheim kommune og Svartlamoen boligstiftelse forlenges med 10 år med visse endringer.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

[... Sett inn saksutredningen under denne linja](#)

Saksutredning:

1. Forlengelse av leiekontrakten mellom Trondheim kommune og Svartlamoen boligstiftelse

Nåværende leiekontrakt mellom Trondheim kommune og Svartlamoen boligstiftelse utløper 1. januar 2012. En forlengelse av kontrakten bør behandles nå fordi framleiekontraktene med leietakerne har en lengde på tre år og disse inngås løpende.

Teoretisk har kommunen fire alternativer ved utløp av leiekontrakten:

1. Salg av eiendommene til stiftelsen, evt. salg av hus og feste av grunn.
2. Tilbakeføring av eiendommene til kommunal bruk.
3. Salg av området i markedet.
4. Forlengelse av løpende leiekontrakt.

Når det gjelder alternativet salg til stiftelsen, så ble arealet for ti år siden verdivurdert til ca. 80 mill. kr. (inkl. arealer til næringsstiftelsen). Stiftelsens økonomi og muligheter for framtidige leieinntekter gjør at kjøp ikke kan gjennomføres til markedspris, og EØS-regelverket vil forhindre et gavesalg.

Områdets strategiske betydning i framtida tilsier at kommunen bør beholde eiendomsretten. Etter den nye stiftelsesloven kan det heller ikke avtales en automatisk tilbakeføring av verdier til kommunen dersom stiftelsen oppløses.

Kommunen kan velge å avslutte leieforholdet med Boligstiftelsen. Videre utleie vil da skje i regi av Trondheim kommune. Boligene vil da gå inn i Trondheim kommune sin ordinære eiendomsportefølje, og utleie vil skje etter vanlige kommunale retningslinjer. Det må påregnes betydelige oppgraderingskostnader for å tilfredsstille en ordinær kommunal utleiestandard, både teknisk og ikke minst funksjonelt.

Salg i det åpne markedet vil være i strid med bystyrets intensjon i sak 0150/01 som forutsetter en videre utleie ved utløp av nåværende leiekontrakt.

Rådmannen mener at dagens leiekontrakt bør forlenges med nye 10 år hovedsakelig på samme vilkår. Eksisterende leiekontrakt følger som vedlegg til saken.

På bakgrunn av kommunens rolle som eier av området bør det i kommende leieperiode settes fokus på behovet for nærmere samarbeid mellom kommunen og stiftelsen når det gjelder forvaltning og utvikling av området. Det begrunnes både med kommunens ansvar som eier og med stiftelsens begrensede muligheter til å utvikle verdiene på egen hånd.

Derfor bør det gjøres en endring i leiekontrakten for kommende tiårsperiode som gir Trondheim kommune en selvstendig rett til å utvikle eiendom på området og deretter eventuelt disponere denne eller overlate denne for utleie til stiftelsen.

2.Orientering om nødvendige vedlikeholdstiltak som ikke kan finansieres av Svartlamoen boligstiftelse.

Prinsipper for stiftelsen og for leiekontrakt ble vedtatt i bystyret 22.11.2001. De overordnede målsettinger var rimelige utleieboliger med bærekraft og med økologiske prinsipper som bakteppe. Leieprisen (mellom TK og stiftelsen) ble i bystyresaken satt til kr. 378 000,- med bakgrunn i at den skulle "tilpasses lønnsomheten i prosjektet" (sitat). Også forventet leienivå ut til leietaker ble beskrevet i saken. Som en kompensasjon for lave leier skal standard holdes lav, og drift/vedlikehold i stor grad gjennomføres som dugnad/egeninnsats. Den tekniske og funksjonelle standarden på boligene var gjennomgående lav da avtale ble inngått.

En god del vedlikehold er gjennomført i stiftelsens regi, spesielt på den mindre trehusbebyggelsen. På de større byggene er det et stort behov for utbedringer som er lite egnet som dugnadsarbeid. Eksempler på dette er drenering, skifte av tak, utskifting av vinduer osv. De opprinnelige leieinntektene ga bare rom for et marginalt kjøp av vedlikeholdstjenester. Som en konsekvens av dette ble det vedtatt en husleieøkning på 30 prosent i 2008. Med den funksjonalitet og standard boligene har i dag, ligger dagens husleienivå antagelig i nærheten av hva som det etter husleienloven er tillat å endre leien til. Det er imidlertid vanskelig å fastslå hva den øvre grensen er, da funksjonaliteten er så lav at det ikke finnes sammenlignbare boliger i utleiemarkedet. Selv med denne økningen er midlene svært begrenset i forhold til behovet for vedlikehold.

En så lav standard som mange av bygningene har medfører usikkerhet både i forhold til personsikkerheten i forbindelse med brann og innemiljøproblematikken som følge av fukt osv. Leiekontrakten mellom kommunen og stiftelsen overfører alt vedlikeholdsansvar og utbedringer i forbindelse med offentlige krav til stiftelsen (branntilsyn, el.tilsyn osv).

Selv om ansvaret kontraktsmessig er overført stiftelsen, er det ikke uproblematisk for kommunen å stå som eier og utleier når tilstanden i ytterste konsekvens kan få følger for liv og helse. Trondheim kommune har derfor som byggeier foretatt en vurdering av byggenes tilstand i relasjon til personsikkerheten til beboerne.

Bygningsmassen på Svartlamoen er generelt ikke oppgradert siden byggetid, kun mindre arbeider er utført i forhold til videreføring av bygningsmassen til boligformål. Tilstanden tilfredsstillende derfor ikke dagens allmenne krav til standard. Svartlamoen har en unik bygningsmasse, i form av at det opprinnelige er bevart og fortsatt tenkes bevart. I lys av beboernes krav til standard vurderes Svartlamoen å være i beboelig stand. Beboerne har de siste år hevet fokus og bevissthet rundt personsikkerhet betydelig.

Tilstandsvurderingene viser at de fleste boenhetene har tilstrekkelig sikkerhet med hensyn på lokal røykvarsling, rømning og håndslukkere. Imidlertid finnes noen få alvorlige unntak. Brannvarsling ut over boligintern varsling mangler i betydelig omfang. Dette er et viktig forhold med hensyn til varsling. Med hensyn til personsikkerhet for øvrig, eksempelvis fare for elektriske støt, nedfall av gjenstander og lignende, er det også en del alvorlige tilfeller.

De unntakene som i tilstandsvurderingene er anført som alvorlige (strakstiltak), mener rådmannen det er helt nødvendig blir gjennomført raskt. På basis av vurderingene foretas nå en prioritering og iverksetting av tiltakene. Et foreløpig kostnadsestimat gir en ramme på inntil 4 mill. kroner.

Tiltak som blir iverksatt omfatter i hovedsak etablering av manglende rømningsveger, supplerende varslingsanlegg, utbedring av alvorlige avvik på elektrisk anlegg og sikring mht. fare for nedfall av bygningsdeler. I tillegg gjennomføres en del organisatoriske tiltak for ytterligere å høyne forebygging og

Trondheim kommune

beredskap.

Tilstandsvurderingene har avdekket forhold som kommunen som byggeier må ta tak i. Stiftelsens økonomiske situasjon er av en slik karakter at en gjennomføring i stiftelsens regi vil ta flere år.

Kommunen som byggeier er i dialog med Trondheim brann- og redningstjeneste vedr. personsikkerhet som følge av brannrisiko. Utgangspunktet for brannvesenets videre oppfølging er ikke generell rådgivning, men oppfølging av hvorvidt de tiltak som kommunens rådgiver (Rambøll) beskriver faktisk utføres.

Tiltakene vil bli finansiert av Trondheim kommune innenfor allerede bevilgede rammer for oppgradering boliger/leiegårder. Rådmannen understreker at kommunen kun iverksetter tiltak som berører personsikkerheten som en følge av byggeiers ansvar. Ansvar for øvrig vedlikehold og oppgradering (som er svært omfattende) påhviler stiftelsen.

Konklusjon

Rådmannen foreslår at leiekontrakten mellom Trondheim kommune og Svartlamoen boligstiftelse forlenges med 10 år. Leiekontrakten endres slik at Trondheim kommune får en rett til å utvikle eiendom på området for deretter selv å disponere denne eller overføre eiendommen for utleie til stiftelsen.

Rådmannen i Trondheim, 02.02.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Anne Aaker
direktør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Gjeldende leiekontrakt mellom Trondheim kommune og Svartlamoen boligstiftelse

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)