

Saksframlegg

Salg av Steinerskolen - Mellomila 1a/7b

Arkivsaksnr.: 05/30962

Forslag til vedtak:

Trondheim kommune tilbyr Steinerskolen å kjøpe Mellomila 1a og 7b for kr 16 mill., påheftet tidsubegrenset tilbakekjøpsrett ved bruksendring.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Problemstilling:

Siden 1971 har stiftelsen Steinerskolen i Trondheim gitt byens befolkning det særegne undervisnings- og kulturtilbudet som en steinerskole innebærer.

Det har vært ført forhandlinger mellom Trondheim kommune og Steinerskolen om kjøp av de kommunalt eide skoleeiendommene Mellomila 1a og 7b. Partene har ikke kommet til enighet om pris.

I denne saken er EØS-regelverket med forbud mot offentlig støtte bindende for Trondheim kommunes eventuelle salg til Steinerskolen. Regelverket gjelder som norsk lov. Ifølge artikkel 61 nr 1 kan en kommune ikke avtale lavere pris enn markedspris. Ved direkte salg antas markedspris å kunne angis ved uavhengig takst. Med markedspris menes den pris som grunnen og bygningene ville kunne selges til ved privat avtale etter alment aksepterte markedsindikatorer og verdsetningsstandarder.

Styret i Steinerskolen i Trondheim uttalte på styremøte 11.12.2006 følgende:

”Styret vedtok at Steinerskolen i Trondheim kjøper Mellomila 1a og Mellomila 7b av Trondheim kommune. Styret fastsatte en maksimal ramme for kjøpet på 10, 15 mill., i henhold til Harald Hopsø og Tore Mørch sin rapport.” Verdivurderingen (taksten) er datert 10.12.2006.

Trondheim kommune v/ Trondheim eiendom har innhentet verdivurdering (takst) fra OPAK datert 08.11.2006 med tillegg datert 23.11.2006, med følgende konklusjon:

1. Eiendommens markedsverdi /salgspris ved videreføring av tilsvarende virksomhet som i dag, hvor utleie baseres på markedspris: 16 mill. kr.
2. Eiendommens markedsverdi / salgspris ved utvikling til boligformål, som er iht. kommunedelplanens forutsetninger: 33,1 mill.kr.

Det er et betydelig avvik mellom takstene og uenigheten skyldes forskjellig vurdering av forventet leiepris i rehabilitert stand samt hvilken kapitaliseringsrente som skal legges til grunn ved verdivurderingen.

At taksten innhentet av Trondheim kommune inneholder en korrekt markedsvurdering, støttes av innhentet verdivurdering fra Eiendomsmeidler 1 Midt-Norge, datert 08.11.2006.

Bakgrunn:

I bystyresak 178/1981 vedtok bystyret å tilby Steinerskolen lokaler i Ila gamle skole (Mellomila 1c) fra skoleårets begynnelse 1982/83. Formannskapet vedtok 22.12.1983 rådmannens forslag til leiekontrakt for Ila gamle skole (Mellomila 7b og 1a med tilliggende areal).

Tidligere hadde Steinerskolen leid lokaler i Lilleby skole til særdeles gunstig pris. Den nye leieavtalen på 15 år med mulighet til forlengelse var også prisgunstig. Det framgår av korrespondanse at leien i hovedsak skulle dekke kommunens utgifter til forsikring og avgifter.

Leieavtalen er i dag i realiteten utløpt (2004), men gjelder fortsatt midlertidig mellom partene i påvente av ferdig forhandling vedrørende kjøp av eiendommen eller ny leieavtale. Steinerskolen har i mange år ønsket å kjøpe arealene, men så langt har det ikke vært mulig å komme til enighet om riktig pris.

Trondheim kommune

Steinerskolen betaler i dag en årlig leiesum på kr. 214 932,-. (Kr 81,- pr m²) En reell markedsleie av bygningsmassen vil kunne anslås til ca 1,8 mill. kr for dagens ikke forskriftsmessige eller oppgraderte lokaler. (Kr 600,- pr. m²). Oppgradering vil øke leiekostnaden ytterligere dersom den skjer i kommunal regi.

Steinerskolens leieforhold med kommunen i Ila er 22 år gammelt. I tillegg har skolen kjøpt Mellomila 1b, Mellomila 3 og Mellomila 5. I Østre Ila 2c drives SFO mens Ilevolden 6 inneholder et håndverksbygg. For to år siden ble Gamle Skansen restaurant kjøpt og brukes som forsamlingslokale.

Skolen har for tiden 282 elever fordelt på 13 klassetrinn. Elevtallende har vært sviktende for 2006. Målet er å øke elevtallet til 325 innen oppstart av skoleåret 2008/2009. I henhold til Steinerskolens egne økonomiske vurderinger er dette en forutsetning for å kunne forsvare styrets vedtak om økonomisk ramme ved kjøp.

Den kommunalt eide bygningsmassen er i dårlig forfatning. Det er gitt en rekke pålegg fra Miljøenheten og fra Brann- og redningstjenesten.

Miljøenheten krever i rapport datert 21.12.05 som viktigste tiltak: bedre tilgjengelighet (dvs. heis), nytt ventilasjonsanlegg, utskifting av lysarmatur, asbestsanering, utskifting av deler av viduene, bedre sanitære forhold, bedre rengjøring.

Brann- og redningstjenesten krever: montering av et fulldekkende automatisk brannalarmanlegg i alle bygninger (tilknyttet sentral som igjen er tilknyttet 110-sentralen). I tillegg en rekke mindre krav som branndører, rømningsvinduer samt diverse tømmerarbeider.

De nødvendige rehabiliteringskostnader for å dekke tiltak slik at bygningene fremstår som lovlige iht.dagens forskrifter relatert til brann, rømming, inneklime, handicappede og som i tillegg skal sørge for at eiendommen fremstår i tilfredstillende stand relatert til normal markedsleie i dag, anslås til ca 30 mill. kr. Full rehabilitering i regi av utleier vil kunne gi en årlig markedsleie på kr. 3,5 mill. kr.

Imidlertid er det slik at en minimumsløsning som inkluderer nødvendige lovpålegg og en nøktern rehabilitering av overflater og tekniske innstallasjoner kan gjennomføres til en kostnad betydelig under 30 mill, slik Steinerskolen vil måtte budsjettere med ved eventuelt kjøp.

Som bakgrunn for sitt ønske om å kjøpe bygningsmassen anfører Steinerskolen bl. annet at skolen ikke klarer å finne andre egnede lokaler. Kommunen og eksterne aktører har vært konsultert i søkeprosessen. Et nybygg, som kostnadmessig anslås til ca 70 mill. kr., selv på en kommunal tomt perifert i Trondheim, vil ikke la seg gjennomføre med skolens begrensede økonomi. På leiemarkedet kan Lærerhøgskolens lokaler på Rotvoll være egnede. Om lokalene blir ledigstilt er imidlertid usikkert og det kan i så fall neppe skje før i 2011. Skolen mener selv at videre eksistens er avhengig av forholdsvis sentral beliggenhet og gode kommunikasjonsmuligheter.

Om takstene

Det er uenighet mellom partene omkring riktig markedspris av eiendommene. Trondheim kommune mener at Steinerskolens takst ligger betydelig under markedspris for angjeldende område i Trondheim.

4 løsningsalternativer

1.

Trondheim kommune rehabiliterer eiendommen og leier ut til markedsleie.

Det er tvilsomt om Steinerskolen har økonomisk evne til å bære kostnaden med en markedsmessig leie. Kommunen bør av strategiske hensyn uansett ikke påta seg en betydelig rehabiliteringsoppgave til skoleformål i angjeldende område. Dessuten blir den økonomiske risikoen i prosjektet for stor med Steinerskolen som den langsiktige leietakeren.

2.

Steinerskolen bekoster rehabiliteringen og fortsetter leieforholdet med Trondheim kommune med en årsleie på anslagsvis 1,8 mill. kr. Dette er et konsept for Steinerskolen som innebærer betydelige investeringer i annenmanns eiendom. Med en langsiktig leieavtale kan modellen likevel la seg gjennomføre.

3.

Salg til Steinerskolen etter takst innhentet av kommunen på 16 mill. kr. Muligheten for videresalg må båndlegges på grunn av den betydelige gevinstmuligheten ved omregulering til bolig som kommunen går glipp av ved salget. Det tinglyses for kommunen en tidsubegrenset tilbakekjøpsrett til opprinnelig kjøpesum med omkostninger, hensyntatt bygningsmessige investeringer avskrevet over 20 år.

Steinerskolens styre har avslått dette alternativet.

Salget må godkjennes av bystyret i henhold til delegasjonsreglementet.

4.

Salg til Steinerskolen etter takst innhentet av Steinerskolen på 10,15 mill.kr. Rådmannen mener at salg til denne prisen vil være i strid med EØS-regelverket i henhold til markedsvurderingen. Salg vil kunne resultere i at Trondheim kommune innklages til ESA. Alternativet frarådes.

Konklusjon

Rådmannen foreslår en løsning etter alternativ 3, salg for kr 16. mill. Nødvendig rehabilitering må foretas av Steinerskolen selv. Steinerskolen vil ha ansvaret for at kjøpet ansees økonomisk forsvarlig i tillegg til nødvendige investeringer i bygningsmassen. Salg av Steinerskolens øvrige eiendom i Ila vil vel måtte vurderes i den forbindelse.

Trondheim kommune

Rådmannen i Trondheim, 22.02.2007

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Lindis Burheim
direktør