

Saksframlegg

KALVSKINNET SKOLE - ENDRET ANSVAR FOR GJENNOMFØRING AV PROSJEKTET
OG FINANSIERING

Arkivsaksnr.: 10/21598

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet vedtar å stille garanti for et lån på kr 30.000.000,- som Birralee International School AS tar opp i Sparebank Midt-Norge i forbindelse med rehabilitering av hovedbygget ved Kalvskinnet skole.
Det stilles følgende betingelse for garantien:
 - Garantiansvaret utgjør maksimum kr. 30.000.000,-
 - Garantiansvaret omfatterer kun hovedstolen
 - Garanti gis ved selvskyldnerkausjon.
 - Garantien nedtrappes i takt med forutsatt utvikling i hovedforholdet
 - Lånets løpetid er på maksimalt 30 år
 - Garantiansvaret opphører i sin helhet 6 måneder etter det tidspunkt lånet er forutsatt å være nedbetalt
2. Vedtak fattes etter kommuneloven § 13, jamfør delegeringsreglementet punkt 2.9.
3. Formannskapet tar for øvrig saken om rehabilitering av Kalvskinnet skole til orientering.

Saken gjelder

Birralee International School (BIS) skal ha en langsiktig leieavtale med Trondheim kommune om å drive skole på grunnskolenivå ved Kalvskinnet skole. Kalvskinnet skole må rehabiliteres for å bli godkjent til grunnskole drift. BIS skal leie to tredjedeler av bygget gjennom en langtidskontrakt, men i en overgangsperiode også leie resten av bygget gjennom korttidskontrakter. BIS har hatt en aktiv rolle i planleggingen av prosjektet, men Trondheim kommune skal være gjennomfører for å sikre kommunens standarder for skolebygg. Prosjektet skulle opprinnelig finansieres ved lån opptatt av Trondheim kommune, og lånet skulle betales tilbake gjennom leieavtalen. Det viser seg at en slik løsning ikke vil gi momskompensasjon for investeringene. Det foreslås derfor at BIS overtar ansvaret for planleggingen og investeringene, mens Trondheim kommune ved Trondheim eiendom, som eier av bygget, skal gjennomføre rehabiliteringen ut fra kommunens standarder. En slik løsning forutsetter at Trondheim kommune stiller som garantist for BIS's låneopptak knyttet til dette prosjektet.

Bakgrunn

I bystyresak 103/10 vedtok bystyret ”Skoleanlegget på Kalvskinnet rehabiliteres for 35 mill kr.

Trondheim kommune

Rehabiliteringen finansieres ved låneopptak og innenfor vedtatt låneramme i budsjett 2011. Låneutgiftene dekkes delvis av husleie fra eksterne leietaker ut fra leietakers bruksandel av bygget....”

Med saken fulgte et tilleggsnotat som redegjorde for hva som belaster kommunen og hva som blir leietakers andel. Etter møter med revisor hos Birralee International School (BIS) har Trondheim kommune søkt eksterne konsulentbistand, hvor tema har vært momskompensasjon. Prosjektet legges etter dette fram med forslag om ny finansiering og organisering.

Prosjektet har nå vært ute på anbud. I samhandlingsprosessen med BIS og entreprenøren har det vist seg ønskelig å gjennomføre flere tiltak som var planlagt utsatt på grunn av den økonomiske rammen i prosjektet. Dette er tiltak som senere skulle gjennomføres som vedlikehold og finansieres gjennom vedlikeholdsdelen i husleia.

Det er ikke elevgrunnlag for å gjenoppta kommunal grunnskolevirksomhet i skolebygget på Kalvskinnet høsten 2011. Oppstart er nå mulig tidligst høsten 2012. En oppstart vil starte med 1. klasse for så å få en gradvis oppbygging til full skole drift.

Ny finansiering

En gjennomgang av momskompensasjonsordningen for investeringsprosjekt viser at kommunen ikke vil få utbetalt momskompensasjon for den delen av investeringsprosjektet som leies ut til BIS. Hvis BIS står for investeringen, vil BIS få momskompensasjon. Private skoler tilhører den kategori tiltak som får momskompensasjon for egne investeringer. I den utstrekning Trondheim kommune på noe tidspunkt i leieforholdet vil ha behov for deler av arealet til eget behov, skal leieavtalen reforhandles. Kommunen vil ved egen bruk av deler av arealene kompensere BIS for de investeringer som gjelder disse arealene. Det forutsettes at det blir regulert i leieavtalen hvordan dette skal kompenseres. Denne kompensasjonen vil fortsatt ha rett til fritak for moms.

Kommunen har på denne bakgrunn gått inn i forhandlinger med styret i BIS om leiekontrakt.

Denne bygger på følgende prinsipper:

Kommunen leier ut deler av skolebygget til BIS med den standard som var pr 01.08.2010.

BIS finansierer sin andel av rehabiliteringskostnadene for bygget ved et låneopptak hvor Trondheim kommune gir garanti for lånet. Låneopptaket er anslått til 30 mill kr. BIS har i søknad datert 03.06.2011 søkt Trondheim kommune om garanti ved selvskyldnerkausjon på 30 millioner kroner. I henhold til gjeldende garantireglement vedtatt av bystyret 19.11.2009 er hovedregelen at kommunen forplikter seg ved simpel kausjon. Det er imidlertid gitt åpning for å stille selvskyldnerkausjon hvis bestemte krav er oppfylt, jmfør punkt 4 i reglementet:

a) Profesjonell organisasjon.

Det legges til grunn at organisasjonen har god kompetanse og et profesjonelt styresett, og at det er stabilitet med hensyn på organisering, ledelse og økonomisk styring. Det legges til grunn at frivillige lag og organisasjoner som utgangspunkt ikke tilfredsstillere dette kriteriet.

b) Stor grad av økonomisk sammenheng mellom Trondheim kommune og tredjepart

Trondheim kommune

Det ytes lovpålagte tjenester til brukere både direkte fra Trondheim kommune og via andre aktører som Trondheim kommune har inngått slike avtaler med. Det legges til grunn at dersom Trondheim kommune er den primære finansielle aktøren gir dette Trondheim kommune økt innsikt i og kontroll med også den økonomiske styringen til tredjepart.

c) Andre forhold

Det kan ytes selvskyldnerkausjon dersom andre offentlige instanser har inngått samarbeide om dette, også for ikke-lovpålagte tjenester. Det forutsettes uansett at tredjepart er en profesjonell aktør og at det er et tilfredsstillende finansielt fundament i bunnen.

Ut fra rådmannens vurdering oppfyller det omsøkte prosjektet både punkt a og b. BIS har en profesjonell organisasjon som vil være i stand til å oppfylle kravene til å styre prosjektet, og det er en stor grad av økonomisk sammenheng mellom Trondheim kommune og BIS. Trondheim kommune er eier av bygget og samtidig utleier av lokalene som skal benyttes til en lovpålagt tjeneste. Et sekundært moment i denne sammenhengen er at en selvskyldnerkausjon vil gi noe lavere rentekostnad enn garanti ved simpel kaasjon. I følge siste avlagte regnskap har BIS en solid økonomi.

Betingelsen for å få momskompensasjon er at bygget brukes til omsøkt formål i 10 år eller overdras til offentlig virksomhet. Det må årlig redegjøres for bruken av bygget. Kommunen kan på ethvert tidspunkt gjenåpne den kommunale grunnskolen ved å forholdsmessig tilbakebetale BIS sine investeringskostnader.

I utgangspunktet utvides BIS sitt ansvar for rehabiliteringsprosjektet til å gjelde hele hovedbygget. Det må så vurderes hvor stor andel av bygget BIS ønsker for sin virksomhet og hvor stor andel Trondheim kommune vil båndlegge på kort sikt. Denne prosentvisfordelingen forhandles det nå om. Grunnlaget for forhandlingene er at BIS får leie to tredjedeler av bygget gjennom en langtidskontrakt. Det øvrige arealet i hovedbygget leies delvis ut i femårsperioder andre deler av disse arealene med kortere perspektiv. Prosjektet er gjennomført slik at Trondheim kommune kan overta de kortsiktige leieforhold til sin grunnskoledrift uten å foreta ytterligere investeringer i bygget.

Kostnader

BIS har ønsket å utvide prosjektet. De ønsker ytterligere tilpasninger til sitt driftsopplegg allerede på dette stadiet i prosjektet. Det inneholder nå også i tillegg nødvendig vedlikehold som er planlagt ved neste rullering av vedlikeholdsplanen. Den største posten her er heisen som trenger vedlikehold. I tillegg er det også tatt med noe fast inventar i tilknytning til spesialrom.

Prosjektet er da kostnadsberegnet til 40 mill kr inkludert moms mot tidligere 35 mill kr. Beløpene er inkludert moms. Det betyr at BIS låneopptak vil ligge i størrelsesorden 30 mill kr. En båndlegging av arealer allerede fra år en for kommunal bruk vil redusere dette beløpet.

Trondheim kommune rehabiliter kroppsøvingsbygget for 5 mill kr. Dette bygget brukes i framtiden til utlån til idrettslag, kulturskolen og BIS. Hovedbruker av dette bygget vil være Trondheim kommune ved gratis utleie til idrettslag med flere. I den grad BIS låner bygget betaler de for energi, renhold og vaktmestertjenester. Dette er utgifter som kan belastes leietaker uten å miste momskompensasjon for investeringene.

Konklusjon

Trondheim kommune inngår leieavtale med Birralee International School for utleie av hovedbygget ved Kalvskinnet skole. Birralee International School finansierer rehabiliteringen av sitt leieareal.

Trondheim kommune

Birrlee International School og Trondheim eiendom gjennomfører prosjektet ut fra kommunens spesifikasjoner for skolebygg. Dette garanterer at bygget blir funksjonelt for begge parter framtidige bruk av bygget.

Den foreslåtte løsningen vil være økonomisk lønnsom for begge parter. Med valgt løsning får Trondheim kommune en beredskapsressurs for en eventuell videre skole drift i sentrum.

Birrlee International School finansierer rehabiliteringen av hovedbygget ved Kalvskinnet skole med et låneopptak med garanti fra Trondheim kommune (selvskyldnerkausjon).

Trondheim kommune finansierer rehabiliteringen kroppsøvingsbygget ved låneopptak. Den kommunale andel av bevilgningen ligger i investeringsbudsjettet for grunnskole.

På bakgrunn av at rehabiliteringen av Kalvskinnet skole er planlagt startet opp i sommer, foreslås saken behandlet i formannskapet etter kommuneloven § 13, jamfør delegeringsreglementet punkt 2.9.

Rådmannen i Trondheim, 13.05.2011

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Steinar Johnsen
rådgiver

Vedlegg:

- Avtale mellom Trondhiem kommune og Birrlee International School AS
- Søknad om kausjon

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift