Efni: Tillaga um kaup á húsnæði fyrir stjórnsýslu Kópavogsbæjar í Nýja Norðurturninum.

Samantekt

Umtalsverðri vinnu hefur verið í varið til þess að greina kosti þess að flytja skrifstofur stjórnsýslu bæjarins í nýtt húsnæði í stað þess að ráðast í nauðsynlegt viðhald á núverandi stað.

Samningaviðræður hafa staðið undanfarnar vikur við eigendur Nýja Norðurturnsins við Smáralind um kaup á þremur hæðum í húsnæðinu, eða alls 3.489 m^2. Miðað er við að hæðirnar skilist fullbúnar til innflutnings. Niðurstaða ofangreindar skoðunar er sú að bæði fjárhagslegur ábati og óbeinn ábati felist í flutningi. Helstu niðurstöður, sem eru grundvöllur tillögu um kaup á húsnæði í Norðurturni eru:

- Fjárhagslegur ábati af flutningi í Norðurturn getur numið um 2 milljörðum króna, núvirt, á 25 ára tímabili.
- Með flutningi í nýtt húsnæði er hægt að koma núverandi starfsemi, sem er í um 4.710 m^2 í þremur húsum, fyrir í um 3.500 m^2 í einu húsi.
- Með sölu fasteigna í Fannborg, sparnaði í viðhaldi og sterkri lausafjárstöðu bæjarsjóðs er ólíklegt að kaup á nýju húsnæði auki við skuldir bæjarins.
- Flutningur í nýtt húsnæði gefur tækifæri á að bæta þjónustu gagnvart bæjarbúum með þjónustu á einum stað og miðsvæðis í bænum.
- Flutningur í nýtt húsnæði gefur tækifæri til að auka skilvirkni í starfsemi stjórnsýslunnar og endurskipulagningu hennar m.a. í samræmi við stjórnsýsluúttekt Capacent.
- Skuldsetning við kaup á húsnæði í Norðurturni gæti orðið allt að 345 m.kr. með sölu á Fannborgarreit og sparnaði í viðhaldi. Hugsanlega væri hægt að nýta handbært fé bæjarins og þá kæmi ekki til aukinnar skuldsetningar.
- Kaupverð er hagstætt í samanburði við byggingarkostnað.
- Áhætta er mjög takmörkuð. Samið er um fast verð á fullbúnu húsnæði og framkvæmdatími er skammur. Áhætta í nýbyggingu er mikil hvað kostnað og framkvæmdatíma varðar.
- Tímasetning er heppileg þar sem ljóst er að þensla er að myndast á byggingarmarkaði.

Forsaga

Undanfarin ár hefur viðhaldi skrifstofuhúsnæðis stjórnsýslu Kópavogsbæjar (bæjarskrifstofur) í Fannborg 2 verið verulega ábótavant. Er ástand húsnæðisins óásættanlegt og farið að standa starfsemi fyrir þrifum.

Fyrirhugað var að hefja framkvæmdir við viðhald húsnæðisins á síðasta ári. Sl. haust voru teikningar tilbúnar, hönnun lokið og verkið á leið í útboð enda hafði þá verið samþykkt í fjárhagsáætlun fyrir árið 2015 að veita fjármagni til viðhaldsframkvæmda. Við samþykkt fjárhagsáætlunar komu þó fram óskir meðal bæjarfulltrúa að skoðað yrði til samanburðar kostur þess að flytja stjórnsýslu bæjarins í nýtt húsnæði.

Nú liggur fyrir tillaga um að samið verði um kaup á þremur hæðum í Norðurturni við Smáralind undir nýjar bæjarskrifstofur.

Forsendur

Fyrsta skoðun á flutningi stjórnsýslu bæjarins af Fannborgarreit var framkvæmd af starfsmönnum bæjarins og benti hún til þess að flutningur í nýtt húsnæði væri fjárhagslega hagkvæmur. Því var ákveðið að viðhafa frekari skoðun og leitað til verkfræðistofunnar Mannvits. Skoðun Mannvits benti til þess að það gæti *verið beinn fjárhagslegur ávinningur auk annars samfélags ábata fólginn í því að flytja skrifstofur bæjarins af Fannborgarreit og nýta reitinn með öðrum hætti.* Jafnframt var lagt til að gerður yrði ítarlegri og nákvæmari fjárhagslegur samanburður á þeim valkostum sem felast í kaupum eða nýbyggingu en í því fælist m.a. greining á húsnæðisþörf. Jafnframt að lagt yrði mat á samfélagslegan og beinan fjárhagslegan ábata af breyttu skipulagi og landnýtingu á Fannborgarreit. Að lokum var lagt til að sérstakt mat yrði lagt á gæði, þjónustustig, aðgengi og aðra þætti sem erfitt er að verðleggja.

Í framhaldinu var verkfræðistofunni Mannvit falið að vinna áfram að athugun málsins skv. ofangreindum tillögum.

Húsnæðisþörf

Skv. skoðun Mannvits er húsnæðisþörf vegna skrifstofa stjórnsýslu bæjarins m.v. við núverandi starfsemi 3.173 m^2 með 200 m^2 vikmörkum en núverandi húsnæði er 4.710 m^2. Rýmisáætlun skv. þarfagreiningu sýnir að hægt væri að koma núverandi starfsemi fyrir í 33% minna húsnæði en starfsemin er nú í. Alls eru 148 starfsstöðvar í stjórnsýslu bæjarins í Fannborg og er rými á hverja starfstöð 31,8 m^2 en væri 21,4 m^2 m.v. rýmisáætlun Mannvits.

Fjárhagslegur ábati

Mannvit lagði mat á fjárhagslegan ábata af flutningi bæjarskrifstofa í nýtt húsnæði. Skoðað var að flytja skrifstofurnar í Norðurturn við Smáralind og að byggja nýtt húsnæði. Niðurstaðan var sú að fjárhagslegur ábati til 25 ára er af flutningi, sem nemur um 130 – 250 m.kr. að núvirði. Forsendur eru þær að Kópavogsbær selji húsnæði í Fannborg ásamt byggingarrétti að nýju húsnæði þar. Meiri ábati væri af því að á Fannborgarreit væri atvinnuhúsnæði þar sem hærri fasteignaskattar eru á slíku húsnæði en íbúðarhúsnæði. Kæmi hins vegar til þess að íbúðarhúsnæði risi í Fannborg gæti aukning útsvarstekna numið um 100 m.kr. á ári sem jafngildir 1,7 milljörðum króna til 25 ára á verðlagi dagsins í dag. Fjárhagslegur ábati gæti því numið um 2 milljörðum króna að núvirði til 25 ára. Helstu forsendur við ábatagreiningu er sala á Fannborgarreit, kostnaður við endurbætur núverandi húsnæðis, rekstur húsnæðis, kaupverð, tekjur af fasteignagjöldum og hrakvirði í enda tímabils. Ábatinn er því tilkominn vegna sparnaðar í rekstrar- viðhaldskostnaði (ræstingar, viðhald og tryggingar) vegna betri húsnæðisnýtingar en áður, vegna sparnaðar í nauðsynlegu viðhaldi í Fannborg, söluverði Fannborgarreits og breytingar í fasteignasköttum og útsvari.

Óbeinn ábati

Í vinnu Mannvits var lagt var mat á óbeinan ábata. Niðurstaðan var sú að sterkar vísbendingar væru um óbeinan ábata af flutningi frá Fannborg. Helsti ávinningurinn felst í því að stjórnsýslan verður í einni byggingu, í stað þriggja núna. Flutningur í nýtt húsnæði býður upp á tækifæri til að endurskoða innra skipulag og lagfæra ágalla sem m.a. hefur verið bent á í stjórnsýsluúttekt Capacent frá árinu 2012 um skort á samvinnu milli sviða og deilda sem í dag eru í mismunandi byggingum. Ein sameiginleg móttaka myndi jafnframt gera þjónustu við íbúa betri og markvissari.

Áhrif á skuldastöðu

Komi til kaupa er lagt til að bæjarstjórn veiti heimild til lántöku með útgáfu skuldabréfa fyrir allt að 1.500 m.kr. Ólíklegt er að ráðast þurfi í svo háa lántöku þar sem lausafjárstaða bæjarins er sterk og þá gæti sala Fannborgarreits farið fram áður en greiðslur vegna kaupanna þurfa að eiga sér stað. Áætlað er að selja fasteignir á Fannborgarreit auk byggingarréttar. Þá mun fyrirhugað viðhald fasteigna á reitnum sparast og aðeins horft til næstu tveggja ára í því sambandi. Áætlað söluvirði fasteigna á Fannborgarreit er varlega áætlað. Skuldaaukning bæjarins við kaup á húsnæði í Norðurturni að frádegnu söluandvirði Fannborgarreits og viðhalds fasteigna gæti numið allt að 345 m.kr.

Mögulegt kaupverð Norðurturni	1.475.000.000
Sala Fannborgarreits og sparnaður í viðhaldi	1.132.000.000
Eigið fé / skuldaaukning	345.000.000

Komi til skuldaaukningar sem nemur um 350 m.kr. hefur það m.v. skattekjur ársins 2015 áhrif til hækkunar á skuldahlutfalli bæjarins sem nemur 1,4%. Þessi aukning hefur ekki áhrif á aðlögunaráætlun bæjarins, sem bæjarstjórn og eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga hafa samþykkt og gerir ráð fyrir að hlutfallið fari undir 150% árið 2018. Á árinu 2015 hefur sala á byggingarrétti gengið vel og var ekki gert ráð fyrir þeim óreglulegu tekjum í áætlun ársins. Lausafjárstaða bæjarins er því sterk og kann að vera mögulegt að nýta handbært fé við fjármögnunina og því komi ekki til skuldaaukningar.