



Saksframlegg

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Kjøp av Ankertunet barnehage fra Orbit Arena AS

Rådmannens innstilling

- Eidsvoll kommune kjøper Ankertunet barnehage fra OrbitArena AS.
- Det settes av en ramme på inntil 27 millioner kroner, inkludert omkostninger som finansieres ved økt låneopptak.

SAKSUTREDNING

1. Saksopplysninger

Formannskapet ble informert om forventet fremdriftsplan av OrbitArena AS sitt salg av Ankertunet barnehage (gnr. 134, bnr. 117.) i formannskapsmøtet 21.6.2017. I dette møtet ble det også varslet om at dersom Eidsvoll kommune fikk tilslaget, ville dette komme opp som egen sak i kommunestyret 5.9.2017.



Barnehagen ligger ved siden av Eidsvoll Verk skole og ble bygget i 2005 og har siden vært i kontinuerlig drift. Barnehagen har fire avdelinger og har i dag 59 barn i alderen 0-6 år. Det er 15 ansatte, fordelt på en styrer, fem pedagogiske ledere og ni assistenter.

Bygningene har en god teknisk løsning, god planløsning og fremstår som meget godt vedlikeholdt. Den er bygd på en flate (725 BRA og 770 BTA). Tomteareal er 4821,8 m² og ble kjøpt fra Eidsvoll kommune i 2004. Eiendommen er regulert til bebyggelse for allmennyttige formål.

I forbindelse med salg av eiendommen er det utarbeidet en næringstakst som mener markedsverdien på eiendommen er på 13 millioner.

Første budfrist var 24. august og budgivning pågikk frem til og med torsdag 31.8.2017. Det var seks aktører som ga bud i første runde. Eidsvoll kommune fikk tilslag på barnehagen med et bud på 25,5 millioner.

Følgende vilkår er stilt av Eidsvoll kommune ved budgivning: Det tas forbehold om politisk godkjenning. Dette forbeholdet har frist til 7.9.2017, dersom Eidsvoll kommune ønsker å kjøpe barnehagen.

Salget skal behandles i styret i OrbitArena AS 7.9.2017. Tidspunktet kan komme til å måtte utsettes noe, dersom vi ikke er endelig omforent om avtaledokument innen denne tid. Et endelig salg skal så godkjennes av generalforsamlingen i OrbitArena AS.

1. Vurdering

Barnehagedrift:

Ankertunet barnehage har en dyktig leder og et stabilt og kompetent personale. Barnehagen har pedagoger i alle faste pedagogstillinger, men grunnet permisjoner inneværende barnehageår er det p.t 2 årsverk med dispensasjon fra utdanningskravet. Barnehagen har høy andel av assistenter med fagutdanning.

Det er kommunens inntrykk at foresatte i Ankertunet er svært tilfreds med tilbudet som gis.

Basert på regelverk for tilskudd til private barnehager, koster i prinsippet en plass i en private barnehage like mye som gjennomsnittet av de kommunale plassene. En økning av kommunale plasser totalt, vil imidlertid kunne bidra til at gjennomsnittlig kostnad pr. kommunal plass

reduseres, og med det vil også kommunens totale kostnader til drift av barnehager kunne gå noe ned.

Beregninger foretatt før sommeren, viser at gitt alle barnehagene i kommunen, kommunale og ikke-kommunal, ville ha samme organisering og drift fremover, slik den var da beregningene ble foretatt, vil kommunal drift av Ankertunet medføre en nedgang i kommunens totale utgifter til drift av barnehager på om lag 0,2 millioner per år.

Kommunens totale kostnader til drift av barnehager er imidlertid avhengig av mange ulike faktorer, herunder kommunale pensjonsutgifter. Med endringer i disse vil differansen kunne endres begge veier og derfor er denne summen usikker.

Eidsvoll kommune har hatt en intensjon om å øke andelen kommunale plasser. I Eidsvoll er 29,3% (tall fra desember 2016) av barnehageplassene kommunale, noe som er langt lavere enn landsgjennomsnittet. Ved kjøp av Ankertunet barnehage vil andelen kommunale plasser øke til 33,5% (tall fra desember 2016).

En liten andel kommunale barnehager fører til at små svingninger i den kommunale driften får store utslag på tilskuddssatsene til de ikke-kommunale barnehagen. Eksempler på dette er svingninger i barnetallet i kommunale barnehager, uforutsette vedlikeholdsutgifter osv.

Erfaringer med barnehager som ligger i tilknytning til skoler er at disse er mest ettertraktet av foreldrene. Dette medfører at dersom barnetallet mot formodning skulle synke i visse perioder vil søknaden til denne barnehagen være god.

Det er kommunens plikt å oppfylle retten til barnehageplass. Ikke-kommunale barnehager har imidlertid egne vedtekter og kan prioritere barn som er yngre enn 1 år eller barn som bor i annen kommune. Ved kommunal drift vil opptak foregå etter kommunale opptakskriterier der kommunens egne barn og barn med rett til plass prioriteres. Dersom en ikke-kommunal barnehage tar inn ett barn uten rett til plass vil kommunen måtte gi tilskudd uten at dette blir kompensert gjennom rammeoverføringene fra staten. Dersom barnehagen er kommunal, kan vi sikre oss at dette ikke skjer.

Inntektene på ikke-kommunale barnehager stammer fra kommunalt tilskudd og foreldrebetaling. Med Eidsvoll kommune som eier, vil disse midlene beholdes i kommunen og brukes til å dekke vår drift.

Bygg og eiendom:

Eiendommen er av stor interesse for kommunen, da alt tilstøtende areal tilhører Eidsvoll kommune. Dette gjør at Eidsvoll kommune uten store grep kan bygge ut barnehagen og således slippe å kjøpe grunn til en ny barnehage i sørbygda, før eventuelt denne er bygd ut. Siden tilstøtende areal vanskelig vil la seg selge til andre, uten at dette får konsekvenser for den andre virksomheten Eidsvoll kommune har i området, er dette en reel innsparing på tomtegrunn på 4 - 6 millioner.

OrbitArena AS har mottatt kr 507.400 i kapitaltilskudd (årlig) på Ankertunet barnehage. Dette ville også en ny ikke-kommunal driver mottatt. Disse midlene vil, dersom kommunen kjøper barnehagen, kunne nyttes til nedbetaling av lån.

Regnskap og budsjett viser at Ankertunet barnehage har hatt en administrasjonskostnad på ca. kr 430 000. Dersom Eidsvoll kommune overtar barnehagen vil kommunen kunne drifte denne administrativt innenfor allerede eksisterende ressurser og med meget lave kostnader (Lønn, regnskap, barnehageadministrasjon). Det er usikkert hvor mye besparelse vi kan beregne på total tilskudd til private barnehager grunnet utforming av tilskuddsordningen.

Siden Eidsvoll kommune er en stor eiendomsaktør, vil vi også ha stordriftsfordeler på en rekke andre områder med besparelser, disse har det ikke vært mulig å beregne før saken kommer opp. Eksempler på innsparingsområder er snøbrøyting, energi, forsikringer, serviceavtaler etc.

Deler av kostnadene Ankertunet barnehage har hatt på teknikertjenester og renhold kan dekkes innen eksisterende ramme i Eiendomsforvaltningen. Grunnen til dette er at Eidsvoll Verk skole har renholdstillinger som er litt større enn behovet ved skolen tilsier. Disse brøkene er såpass små at Eiendomsforvaltningen ikke har hatt mulighet til å utnytte dem på andre bygg, da reisetiden ville blitt for lang. Dersom vi nå får en barnehage i tilknytning til skolen vil disse ubenyttede brøkene kunne benyttes. Det samme gjelder for teknikker tjenester.

Når barnehage med tomt er nedskrevet over 40 år og regnskapsmessig har en verdi lik null, vil likevel eiendommen ha en reel verdi. Med den utviklingen som er og har vært på Råholt, er det ikke usannsynlig at eiendommen vil ha samme eller høyere reel verdi når eiendommen er ferdig nedskrevet.

Lånekostnader:

Ved opptak av lån i kommunen vil 5% av lånt beløp dekke renter og avdrag på lån. Det vil si at dersom Eidsvoll kommune tar opp ett lån på kr 25,5 millioner vil den årlige rente og avdragskostnaden være kr 1 275 000.

Det årlige kapitaltilskuddet som er i overkant av kr 500 000 vil kunne benyttes til å dekke deler av dette. Årlig restkostnad på renter og avdrag etter kapitaltilskudd vil da være kr 775 000.

I denne beregningen har vi vært nøkterne med å legge inn besparelser for å dekke lånet. Normalt skal driften av en barnehage være den samme om den er privat eller offentlig. Inndekning av resterende økte årlig kapitalkostnader på kr. 775,000 er vanskelig å beregne eksakt da vilkår for bla tilskuddsordningen kan endre seg som følge av sammensetning av barn.

En tomtekostnad på 4 - 6 millioner ville kostet kommunen årlig kr. 200 000 – 300 000 i renter og avdrag. Dette slipper vi i første omgang da vi ved å erverve denne barnehagen også skaffer oss en utvidelsesmulighet på en eiendom vi ellers ikke burde/kunne solgt. I tillegg vil en dobling av kapasiteten på Ankertunet kunne gi stordriftsfordeler og derigjennom reduserte driftstilskudd til de resterende ikke-kommunale barnehagene.

Eiendommen vil også ha en vesentlig verdi den dagen den er nedbetalt.

Det vurderes at kjøp av barnehagen ikke vil medføre vesentlige økte kostnader for Eidsvoll kommune og at det vil være en fordel ift sambruk med de andre kommunale virksomhetene på området. Det forutsettes at barnehagen skal driftes etter samme prinsipper som øvrige kommunale barnehager.

Engangskostnader ved overtakelse:

Administrasjonen er ikke kjent med store følgekostnader som følge av kjøp av barnehagen. Den eneste kjente kostnaden i tillegg til direkte kjøpskostnader er tilknytning av bygget til DGIs nettverk. Den kostnaden vil kunne dekkes innen Eiendomsforvaltningens rammer og eventuelt behov for tilleggsfinansiering vil bli fremmet i ØR 2.

Det bes om en ramme på kr 27 millioner for å dekke kjøp med tilhørende kostnader. Eksakt sum er ikke klar da det er noe usikkerhet rund hvor stor andel av kjøpesummen om gjelder eiendommen og hvor stor andel som gjelder driften. Dette vil blant annet ha betydning for dokumentavgiften.

Advokatfirmaet Mageli bistår kommunen i gjennomgangen av avtaledokumentet om kjøp av virksomheten. En ramme på kr 27 millioner anses å være romslig for eventuelle tilleggskostnader.

Videre prosess:

Dersom Eidsvoll kommune vedtar å kjøpe Ankertunet barnehage vil kjøpet behandles av styret i OrbitArena AS så snart avtale er gjennomgått og akseptert av begge parter.

Etter at avtalen er godkjent av styret i OrbitArena AS må den legges frem for generalforsamlingen for godkjenning. Dette følger av aksjelovens § 3-8 da Eidsvoll kommune er en av eierne.

Overtakelse vil avtales mellom kjøper og selger og kan finne sted så tidlig som 1.10.2017 dersom dette er praktisk mulig.

2. Alternativer

Ikke kjøpe barnehagen.

3. Konklusjon

Utfra en helhetlig vurdering tilrår rådmannen at Eidsvoll kommune kjøper Ankertunet barnehage for å øke andelen kommunale plasser, samt å legge til rette for en utvidelse av denne barnehagen når det blir behov for ytterligere barnehageplasser i dette området. Administrasjonen får fullmakt til å inngå avtale om kjøp av virksomheten, Ankertunet barnehage.

Det avsettes en ramme på kr 27 millioner til kjøp med tilhørende kostnader. Foreløpig forslag til finansiering er økt låneopptak på hele beløpet. Hvis finansieringsform må endres behandles dette i Økonomisk rapport 2.

Vedlegg som følger saken:

1. Ankertunet – verditakst for næringseiendom
2. Prospekt for salg av Ankertunet barnehage