

Styresak O 05 / 2019

Avhending Steinan studentby**Bakgrunn**

Steinan studentby ble etablert på starten av 90-tallet. Den består av

- 30 småhus med 248 boenheter fordelt på kollektiv der fire studenter deler kjøkken og bad.
- To 4-etasjes blokker med 255 enheter fordelt på kollektiv der tre studenter deler kjøkken og bad, samt 2-romsleiligheter og familieleiligheter.
- Totalt 503 HE (hybelenheter).

Steinan studentby ligger ca. 3,5 km fra campus på Gløshaugen, og ca. 2 km fra Dragvoll campus.

Spørsmål om eventuell avhending har vært behandlet i tidligere styresaker herunder

- Styresak O 45 i 2016
- Styresak O 43 i 2017
- Styresak O 39 i 2018

I styresak O 39 i 2018 het det:

Ved flytting fra Dragvoll blir Steinan lite sentral og ikke i samsvar med ønsket beliggenhet og vedtatt strategi. Deler av eiendommen (alle småhusene) må gjennomgå grunnleggende oppgradering dersom fortsatt drift skal være aktuelt. Det kan være riktig å avhende denne eiendommen. Styret vil få dette som egen sak om dette blir aktuelt. Uforpliktende kontakt med ekstern utvikler/potensiell kjøper er foretatt. Geoteknisk undersøkelse og vurdering er foretatt av Multiconsult og rapporten er positiv mht en ny utvikling av området. Det konkluderes med tilfredsstillende sikkerhet mot områdeskred. For høyspenning luftspenn som går gjennom området har man også fått en indikativ pris på hva det vil koste å legge i bakken, noe som vil gjøre området enda mer interessant for potensielle eksterne utviklere. Det anbefales at eiendommen utvikles av kommende kjøper på beste måte for sitt formål. Avhendingen gjennomføres når ny reguleringsplan er vedtatt. Fremdrift er ca 2-4 år, avhengig av reguleringsplanprosessens varighet. I løpet av denne perioden vil vi sørge for erstatning for de HE som avhendes.

Småhusene er i en dårlig forfatning og det må påregnes en omfattende rehabilitering dersom de skal opp til ønsket standard. Blokkene ble rehabilitert for ca. ti år siden, men også her må det påregnes omfattende vedlikehold i årene som kommer.

I 2013 ble det grovt anslått at en rehabilitering av småhusene ville koste ca. NOK 250.000,- pr. enhet. I dagens kroneverdi utgjør dette ca NOK 300.000,- pr HE, dvs totalt ca 75 MNOK (248 HE). Det antas at denne kostnadsvurderingen er lav/for forsiktig anslått og at kostnaden i realiteten er større.

Beliggenheten, med sin relativt store avstand til campus Gløshaugen og sentrum antas å bli lite attraktiv når Dragvoll fraflyttes. Steinan er også i dag den studentbyen med dårligst belegg i Trondheim.

En omstrukturering av bygningsmassen anses nødvendig og fornuftig, og i samsvar med NTNUs campusprosjekt.

På bakgrunn av dette er det gjort en nærmere vurdering av hvordan en slik omstrukturering og avhending kan gjennomføres.

Vurdering

Tomteområdet på Steinan er på 55 700 kvm. I en verddivurdering fra Eiendomsmegler1 Næring i oktober 2017 ble tomteverdi med en utnyttelse på 100% BRA anslått til kr. 270 000 000,-. I verddivurderingen er det angitt at med en ny reguleringsplan kan man håpe på en høyere utnyttelse, noe som vil medføre høyere verdi. Området vurderes å ha god beliggenhet i det ordinære boligmarkedet.

Det er foretatt en geoteknisk vurdering og grunnundersøkelse av området på vegne av Sit. Den geotekniske vurderingen konkluderer med at området kan utvikles.

Eksternt firma er engasjert for å utarbeide kostnadsoverslag på å legge høyspentledningen, som krysser tomten i luftspenn, ned i bakken. Dette vil øke attraktiviteten på tomten. Planen er å ikke gjøre dette i egen regi, men være forberedt på kostnadsbildet da denne kostnaden antas å påvirke verdien negativt. Det er derfor et poeng å redusere usikkerhet og risiko knyttet til denne kostnaden.

Foreløpige sonderinger i markedet har bekreftet at det er interesse for området.

I vurdering av salgsprosessen er det benyttet eksternt advokat med erfaring fra eiendomstransaksjoner. Det er ikke benyttet eiendomsmegler, fordi vi henvender oss til et lite marked med få aktører der de potensielle kjøperne er kjent for oss fra før av. Meglerhonoraret (prosentandel av salgssum) er betydelig større enn advokatsalæret (timepris x timeforbruk). Liste over aktuelle kjøpere/interessenter er etablert og omfatter ca. ti kjente eiendomsutviklere, både nasjonale og regionale.

Det er gjort en vurdering av ulike alternativer for avhending for å finne det alternativet som vurderes som best totalt sett. Advokaten anbefaler tilbudskonkurranse der tilbyderne stilles mest mulig fritt til å tilby sine egne opplegg mht pris, prosess og fremdrift. Denne friheten antas å ville medføre høyest mulig pris for eiendommen, og gunstigste forhold mellom risiko og pris for vår del.

Etter en helhetsvurdering av de ulike alternativer ønsker vi å gå videre på den løsningen som advokaten anbefaler.

Andre alternativer som er vurdert er:

- Salg «as is», med umiddelbart oppgjør
- Regulering, og deretter salg av den regulerte eiendommen
- Salg til en utvikler, utvikler regulerer, oppgjør kommer enten
 - o Ved ferdig reguleringsplan
 - o Eller senere enn ferdig reguleringsplan, f eks ved byggetillatelse
 - o I flere omganger iht avtalte milepæler

Nærmere om de enkelte alternativene som er skissert ovenfor:

Salg «as is» løfter mest mulig risiko over på kjøper, og dette vil påvirke pris i negativ retning i for stor grad. Dette alternativet anbefales ikke da pris antas å bli for lav.

Regulering for ny bruk, dvs ordinær boligutvikling, krever spesialkompetanse og utføres best av den aktøren som skal utvikle området. Regulering i vår regi anses på denne bakgrunn som ikke hensiktsmessig, da vi i denne sammenhengen ikke har den påkrevde spesialkompetanse og dermed ikke er den beste til å løfte verdien på området gjennom reguleringsprosessen.

Videre prosess

I løpet av kort tid vil det settes i gang tilbudskonkurranse. Tilbud antas å foreligge i løpet av våren og det vil da bli foretatt en vurdering og sammenligning av ulike tilbud. Når det er gjennomført en vurdering vil en anbefaling på hvilket tilbud som bør aksepteres bli forelagt styret for beslutning..

Hele avhendingsprosessen, fra oppstart av salgsprosessen til avtaleinngåelse og frem til overlevering av eiendommen og oppgjør av kjøpesummen, kan erfaringsmessig ta ca. 2 til 4 år, avhengig av tilbud/salgsopplegg, ref avsnittet ovenfor.

Parallelt med avhendingsprosessen vil det jobbes med erstatning for boliger som går ut av porteføljen. Bla. gjennom prosjekt i Nardoveien og i forbindelse med Campusprosjektet. Det legges inn som en forutsetning at salgsinntekten skal gå til etablering av nye studentboliger.

Studentboligene på Steinan er delvis finansiert gjennom statstilskudd. Før en avhending vil det bli avklart med departementet hvorvidt tidligere tilskudd må tilbakebetales og eventuelt med hvilke beløp.

Saksbehandler: Lars Meland/Lisbeth Glørstad Aspås

Tilråkning:

Styret tar saken til orientering. Styret ber om å få saken til behandling når det foreligger en anbefaling på hvilket tilbud som bør aksepteres.

Trondheim, 6. februar 2019

Audhild Kvam