

REFERAT Offentliggørelse af lukkede sager d. 03-02-2025

Mødedato Mandag d. 03. februar 2025 kl. 17:00

Mødested Byrådssalen

Indholdsfortegnelse

Salg af Egekratskolen.....	3
----------------------------	---

Punkt 1: Salg af Egekratskolen

EMN-24/0000981

Bilag

Tilskudsoversigt budgetforslag 2023-26

Resumé

Byrådet godkendte den 20. januar 2025 lukning af Egekratskolen i Grimstrup pr. 31. juli 2025.

I den forbindelse ønsker en borgergruppe at etablere en friskole, og har kontaktet Esbjerg Kommune med et ønske om at købe Egekratskolen til formålet.

Borgergruppen anmoder samtidig om et anlægstilskud til købet, idet de ikke har økonomi til at betale vurderingsprisen.

Denne sag omhandler salg af Egekratskolen til fremtidig benyttelse som friskole samt anlægstilskud hertil.

Byrådet skal tage stilling til om Egekratskolen skal sælges, salgsprisen, anlægstilskud til friskolen samt øvrige vilkår i handlen, herunder at bemyndige direktøren for Børn & Kultur til at indgå endelig aftale.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagsbehandlingen om lukning af Egekratskolen i Grimstrup har der været dialog mellem Esbjerg Kommune og en gruppe borgere, der ønsker at oprette en friskole i Grimstrup. Der har været stiftende generalforsamling for Grimstrup Friskole den 18. november 2024, og bestyrelsen skal have de endelige godkendelser på plads i februar 2025 med henblik på opstart med undervisning den 12. august 2025. Bestyrelsen har tilkendegivet, at de vurderer, at der i startfasen ikke er grundlag for at oprette 4.-6. klassetrin på skolen, så opstart i august vil være med 0.-3. klassetrin med forventning om, at de øvrige klassetrin op til 6. klasse følger naturligt i de kommende år.

Der har politisk været tilkendegivelser på, at man gerne vil hjælpe Grimstrup Friskole godt i gang. Denne sag skitserer derfor de muligheder der er og hvilke økonomiske konsekvenser der følger med et salg af Egekratskolen til Grimstrup Friskole.

Bestyrelsen tilkendegiver, at de ønsker at overtage Egekratskolen, men at de ikke har den fornødne økonomiske kapacitet til at kunne overtage til markedsværdien.

Egekratskolen er vurderet af henholdsvis EDC Erhverv Poul Erik Bech og Lassen Erhverv. Begge har pointeret, at et "almindelig" salg af skolen vil være vanskelig og må forventes at tage en rum tid. Mæglernes vurdering af ejendommens kontante markedsværdi lyder på henholdsvis 3,1 mio. og 1,5 mio. kr. Det bemærkes, at værdiansættelsen er med baggrund i, at det er vanskeligt at finde oplagte realistiske muligheder for alternativ anvendelse af ejendommen, hvorfor ejendommen forventes at skulle meget langt ned i pris for at interesserede købere vil indgå aftale. Ligeledes bemærkes, at vurderingerne må tillægges en videre margin end det normalt vil være tilfældet, hvilket bl.a. giver sig udtryk i den relativ store forskel på de to mæglernes værdiansættelse. Med baggrund i sagens natur foreslås det derfor, at salgsprisen sættes til gennemsnittet af de to vurderinger, svarende til 2,3 mio. kr.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 3. november 2021 viser en ejendomsværdi på kr. 13,4 mio.

hvoraf 4,3 mio. er grundværdien. Skolen er inden for de sidste år renoveret for et større millionbeløb, og fremstår i dag velholdt og i god stand.

En udstykning af skolens grund til byggegrunde skønnes ikke realistisk, idet der i området er ledige byggegrunde uden efterspørgsel. Dette vil sandsynligvis også kræve en lokalplansændring.

Mulighederne for leje eller salg er drøftet på møde mellem Esbjerg Kommune og bestyrelsen for Grimstrup Friskole.

Leje skal ske til markedsprisen. Dette vil overstige skolen økonomiske muligheder.

Salg kan ske til markedsprisen eller til en lavere pris og uden krav om udbud.

Med baggrund heri foreslås, at Grimstrup Friskole får tilbud om at købe Egekratskolens bygninger og del af matriklen (10i Grimstrup By, Grimstrup) for 2,3 mio. kr. på nærmere angivne vilkår. Matriklen udstykkes således, at arealet med boldbane 1 forbliver i kommunen (se kortbilag). Esbjerg Kommune yder efterfølgende et etableringstilskud, som fastsættes af Økonomiudvalget og modregnes i salgsprisen. Den reelle salgspris vil således udgøre salgsprisen på 2,3 mio. kr. minus kommunalt etableringstilskud.

Boldbane 1 ved Egekratskolen udstykkes og overgår til Fritid, Sundhed & Omsorg, så de fortsat har vedligeholdelsesforpligtelsen. Derved vil boldbanen stadig blive vedligeholdt, så der kan trænes og spilles kampe her. Fritidsbrugerne vil have fortrinsret til brug af banen.

Inventar og undervisningsmidler mv. indgår delvis i salget. IT-udstyr opsat af den kommunale it-afdeling, smartboards, inventar og undervisningsmidler, som Nordre Skole kan bruge flyttes inden overdragelse.

Bestyrelsen for Grimstrup Friskole har i mail til forvaltningen den 19. januar 2025 anmodet om politikernes stillingtagen til, at friskolen kan fritages for betaling af grundskyld. Forvaltningen har undersøgt sagen, og Økonomi oplyser, at alle friskoler betaler grundskyld. Det er mange år siden at Byrådet fjernede muligheden for fritagelse. Såfremt man vil give fritagelse, vil det have store økonomiske konsekvenser for kommunen idet alle ejendomme, som kan være omfattet af samme paragraf således også vil have fritagelse, hvis de søger. Det gælder både skoler, sygehus, museer osv.

Det foreslås, at der udarbejdes en købsaftale, der giver Grimstrup Friskole ret til inden for et år at sælge Egekratskolen tilbage til kommunen i gældfri tilstand for købsprisen. Derefter reduceres købsprisen med 10% pr. år. Det er en betingelse for den aktuelle handel, at der drives godkendt friskole på ejendommen. Hvis der ikke mere drives en sådan skole, kan kommunen kræve, at ejendommen tilbageskødes til kommunen på ovennævnte vilkår, dog med respekt af tinglyst gæld. En lignende model blev anvendt ved salget af Guldager Skole i 2011,

Tinglysningsafgiften deles med halvdelen til hver. Hver part afholder udgiften til egne rådgivere, idet Esbjerg Kommune udarbejder købsaftale

Det foreslås, at direktøren for Børn & Kultur bemyndiges til at indgå ovennævnte aftale med Grimstrup Friskole.

I aftalen skal bl.a. indgå følgende forhold:

- Afklaring af tilslutning til Cobra Varme forventes i 2026/27. Cobra Varme oplyser, at selve tilslutningen til ejendommen er gratis, hvis man tilmelder sig, men Friskolen må forvente en omkostning til fysisk ombygning og tilkobling i teknikrummene (der er to rum). En estimeret udgift på samlet 100.000 kr. ex moms. Bestyrelsen for Grimstrup Friskole er orienteret om, at de kan søge om etableringstilskud til tilslutningen. Et nyt anlægstilskud skal i givet fald behandles politisk. I den forbindelse overtager Esbjerg Kommune varmepumperne uden beregning, men afholder udgifter til flytning. Varmepumpeanlægget er relativt nyt, udgør en væsentlig værdi og kan genanvendes andre steder.
- Forpligtigelser omkring vedligehold af skolens udeareal - herunder udmatrikulering af areal med boldbane 1, som overgår til Fritid, Sundhed & Omsorg.

Herudover er der flere forhold, som skal afklares i tilfælde af salg:

- Fritidsbrugernes mulighed for at anvende fx lokaler på skolen, boldbaner og hal. (Grimstrup idrætsforening og ungdomsklub under fritidslovgivningen)
- Grimstrup Sognearkiv benytter et lokale på skolen. Der skal findes en fremtidig løsning på arkivets placering - evt. i dialog med Grimstrup Friskole, så Grimstrup Sognearkiv kan forblive i nuværende lokaler.

Lovgrundlag, planer mv.

- Lov om friskoler og private grundskoler m.v.
- Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme.

Friskolelovens § 23 fastlægger hvilke tilskud kommunen kan yde til en friskole.

Kommunen kan efter friskolelovens § 23 nr. 4 lovligt yde tilskud til anlægsudgifter eller lignende investeringsudgifter til Grimstrup Friskole. Efter udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 6 kan kommunen også sælge Egekratskolen til Grimstrup Friskole uden offentlig udbud og på de vilkår, som byrådet beslutter.

Økonomi

Ved salg af skolen sparer Esbjerg Kommune udgifter til bygningsdrift af Egekratskolen på max 0,4 mio. kr.

Ved salg af Egekratskolen vil der også være nogle følgeudgifter, som skal finansieres. Nogle er

engangsudgifter, andre er varige driftsudgifter. Udgifterne er ikke endelig opgjort endnu, men vil bl.a. være:

- Tinglysningsafgifter mv.
- Flytning af fiberkabler, idet Egekratskolen er knudepunkt for kabler til bl.a. daginstitutionen Egeknoppen og Vejrup Skole - anslået udgift 75.000 kr.
- Fritid - kompensation for mistede gebyrindtægter og øget lokaletilskud til foreninger i området. Hvis den folkeoplysende klub i Grimstrup nedlægges, kan der ligge en besparelse heri, ligesom vedligehold af boldbaner mv. kan give en besparelse, såfremt Grimstrup Friskole overtager forpligtelserne hermed.
- Flytteomkostninger ved nedlæggelse af Egekratskolen, herunder bl.a. flytning af inventar og it samt re-installation

Økonomien i forbindelse med salget og de afledte økonomiske konsekvenser bringes op i forbindelse med budgetrevision.

Kompetencer

Økonomiudvalget -> Byrådet

Høring

Bestyrelsen for Grimstrup Friskole har haft salgsbetingelserne til kommentering.

Vurdering herunder alternativer

Hvis Esbjerg Kommune fortsat har udgiften, vil der være udgifter på anslået max 0,4 mio. kr. årligt for at holde skolen i minimumsdrift.

Ved et salg vil der være yderligere udgifter på nogle områder, og besparelser på andre. Dette kan ikke gøres op på nuværende tidspunkt, idet det er afhængig af reaktionsmønstre og kommende aftaler.

Indstilling

Direktøren for Børn & Kultur indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. Egekratskolen sælges til Grimstrup Friskole for 2,3 mio. kr. med overtagelse 1. august 2025
2. der fastsættes politisk et etableringstilskud til Grimstrup Friskole, der fradrages i købesummen
3. ejendommen sælges uden ansvar for fejl og mangler, og Grimstrup Friskole har senest den 1. august 2026 ret til at sælge Egekratskolen tilbage til Esbjerg kommune i gældfri tilstand for købsprisen. Derefter reduceres prisen med 10% pr. år. Inventar og undervisningsmidler indgår delvist i salget. IT-udstyr opsat af den kommunale it-afdeling, smartboards, inventar og undervisningsmidler, som Nordre Skole kan bruge flyttes inden overdragelse. Hvis der ikke

mere drives friskole, har Esbjerg Kommune ret til at overtage Egekratskolen på foranstående vilkår, med respekt af den gæld, der måtte være tinglyst på ejendommen. Eventuel gæld i ejendommen skal håndteres af bestyrelsen

4. tinglysningsafgiften deles med halvdelen til hver. Esbjerg Kommune udarbejder købsaftale og hver part afholder udgiften til egne rådgivere
5. direktøren for Børn & Kultur bemyndiges til at indgå aftale på de i notatet nævnte vilkår
6. der gives afslag på anmodning om fritagelse for grundskyld

Beslutning Byrådet 03.02.2025

Beslutningshistorik

Beslutning Økonomiudvalget 27.01.2025 Punkt 11

Godkendt. Etablerings-/anlægstilskuddet fastsættes til 2.290.000 kr.

Beslutning Byrådet 03.02.2025 Punkt 15

Økonomiudvalgets indstilling godkendt.