

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 08-01-2013

Mødedato Tirsdag d. 08. januar 2013 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Godkjenning av møteprotokoll fra kommunalutvalgets møte 04.12.12.....	3
Salg/overføring av fast eiendom fra kommunen til pensjonskassen.....	5

Punkt 1/13: Godkjenning av møteprotokoll fra kommunalutvalgets møte 04.12.12

Bilag

Møteprotokoll. KOMMUN, 04122012 0900, Ordniært møte.



Dato: 18.12.12
Saksnr.: 201200005-64
Arkivkode E: 033
Saksbehandler: Anne Lise Holand Aabø

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
08.01.2013

Godkjenning av møteprotokoll fra kommunalutvalgets møte 04.12.12

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget godkjenner møteprotokoll fra møte 04.12.12

Tor Sommerseth
Rådmann

Anne Lise H. Aabø
formannskapssekretær

Trykte vedlegg: Protokoll fra kommunalutvalgets møte 04.12.12

Punkt 2/13: Salg/overføring av fast eiendom fra kommunen til pensjonskassen

Bilag

Vedlegg 1-3



Dato: 02.01.2013
Saksnr.: 201209607-3
Arkivkode E: 614
Saksbehandler: Arne Tolli Pedersen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
08.01.2013

Salg/overføring av fast eiendom fra kommunen til pensjonskassen

Sammendrag:

Bystyret har bedt rådmannen om å vurdere en ny gjennomgang av kommunens totale eiendomsmasse med sikte på å selge fast eiendom til eksempelvis Kristiansand kommunale pensjonskasse (KKP). Selv om mandatet opprinnelig gjaldt salg har man her også alternativt vurdert overføring av eiendom til KKP. Det er ikke vurdert kommunens totale eiendomsmasse med sikte på salg for å nedbetale gjeld. Salg av eiendom vurderes for øvrig årlig i forbindelse med handlingsprogrammet.

Det er tidligere vært gjort forsøk på å se på samlede konsekvenser som slike eiendomstransaksjoner måtte ha for bykassen og pensjonskassen, hver for seg og totalt.

Rådmannen vil ut fra de foreløpige økonomiske beregninger som er gjennomført, ikke anbefale at det settes i gang en prosess med sikte på å selge eller overføre eiendom fra kommunen til KKP.

Ved salg av eiendom til KKP vil resultatet for kommunen på ordinær drift inklusiv lavere renteutgifter, bli negativt. Tar man hensyn til avdragene, blir resultatet positivt. Resultatet ved salg vil bare gi ca. 0,5 mill. kr. i årlig gjennomsnittlig besparelse de 5 nærmeste årene. Fra år 6 vil besparelsen være på om lag 1,6 mill kr. Dette må sees i forhold til at kommunen må gi fra seg eiendom til 100 mill. kr. På den annen side bedres kommunens gjeldssituasjon.

Alternativet med tinginnskudd anbefales heller ikke. Det vil svekke budsjettbalansen årlig med 4-5 mill. kr. Tinginnskudd kan være et alternativ dersom pensjonskassen har behov for økt egenkapital (som har vært tilfellet i for eksempel Trondheim). KKP vurderer egenkapitalsituasjonen i selskapet som tilfredsstillende for tiden.

Forslag til vedtak:

1. Det gjennomføres ikke en prosess med sikte på å selge eller overføre eiendom fra kommunen til KKP.

Tor Sommerseth
Rådmann

Terje Fjellvang
Økonomidirektør

Trykte vedlegg:

1. Beregninger av alternativet med salg av eiendom til KKP.
2. Beregninger av alternativet med overføring av eiendom til KKP.
3. Notat fra KKP.

Bakgrunn for saken :

1. Innledning

Bystyret har bedt rådmannen om å vurdere en ny gjennomgang av kommunens totale eiendomsmasse med sikte på å selge fast eiendom til eksempelvis Kristiansand kommunale pensjonskasse (KKP). Selv om mandatet opprinnelig gjaldt salg har man her også alternativt vurdert overføring av eiendom til KKP. Dette fremmes som egen sak for Kommunalutvalget. Det er ikke vurdert kommunens totale eiendomsmasse med sikte på salg for å nedbetale gjeld. Salg av eiendom vurderes for øvrig årlig i forbindelse med handlingsprogrammet.

Mandatet reiser en rekke spørsmål innenfor et relativt komplisert saksfelt. Analysene baserer seg på usikre forutsetninger om fremtidig rentenivå og avkastningsmål. Vi vil forsøke å trekke fram de viktigste aspekter, belyse dem og gi en anbefaling.

Det er tidligere vurdert hvilke samlede konsekvenser som slike eiendomstransaksjoner vil ha for bykassen og pensjonskassen, hver for seg og totalt. Konklusjonene av disse vurderingene har vært at det er vanskelig å sannsynliggjøre store samlede gevinster. Jo bedre avtale for pensjonskassen, dess dårligere for kommunen og vice versa. Kostnader/inntekter som henføres/stammer fra andre kilder enn partene, vil være dokumentavgift (til staten) og administrasjonskostnader (som oppstår ved at KKP må oppfylle krav til regelmessig verdifastsetting, bokføring etc.). Lavere arbeidsgiveravgift (pga. redusert pensjonspremie) vil slå positivt ut. Utover dette oppfatter en at inntekter og kostnader er «innkapslet» mellom pensjonskasse og kommunen i slike transaksjoner.

For både kommunen og KKP, som egne rettssubjekter, skiller man mellom overtakelse i form av et salg (til takst) eller et tinginnskudd (egenkapitalinnskudd). I begge tilfeller må dette betraktes som en kommersiell transaksjon basert på reelle markedsverdier med overskjøting, tinglysning osv.

Det er flere kommuner som har benyttet fast eiendom som tinginnskudd i sine pensjonskasser, bl.a. Halden, Trondheim, Molde, Lørenskog, Bergen og Flekkefjord mens man i Arendal fullfinansierte pensjonskassen ved eiendomssalg.

Det ferskeste eksempelet er Trondheim kommune som har vedtatt å styrke egenkapitalen i Trondheim kommunale pensjonskasse med 300 mill. kr innen utgangen av 2013. Hensikten med tinginnskudd er i disse kommunene i hovedsak foranlediget av behov for å styrke egenkapitalen i pensjonskassen.

2. Alternativ 1: Salg av fast eiendom til KKP

Salg av fast eiendom til KKP vil kunne være hensiktsmessig når:

- Det behov for styrking av kommunal likviditet
- Det er behov for nedbetaling av kommunal gjeld

Vedlagt følger beregninger ved salg av eiendom for eksempel tilsvarende 100 mill. kr. fra kommunen til KKP.

Beregningene tar utgangspunkt i belastning av husleie ved tilbakeleie (-7,0%) og redusert premie (+2,4% fra 2015 pga. 2 års tidsforskyvning). Videre er beregningene basert på dokumentavgift i 2013 på -2,5 % av salgssum, samt bespart arbeidsgiveravgift av redusert premieinnbetaling og innarbeidet indeksregulering.

Den stipulerte husleie på 7 % er hentet fra tilsvarende beregninger ved kommunal tilbakeleie ved eiendomssalg. KKP beholder 4,6 % som er budsjettert gjennomsnittlig avkastningskrav av kapitalen. Denne avkastningen forutsettes KKP også å kunne oppnå andre steder selv om dog disse 4,6 % må vurderes som lite risikofylte. De resterende 2,4 % (7,0 – 4,6) tilføres bykassen i form av redusert premieinnbetaling.

Kommunen sitter således igjen med et negativt resultat på -7,0 % i 2013 og gjennomsnittlig -4,6 % i perioden 2014-2017.

Dersom salgssummen nyttes til nedbetaling av gjeld/ redusert låneopptak er besparte renter i gjennomsnitt de første 5 årene ca. 2,9 %. Årlig gjennomsnittlig besparte beløp av salg på 100 mill. kr. blir bare ca. halvparten, dvs. ca. 1,5 mill. over hele lånets gjenstående nedbetalingsperiode på 30 år. Avdragsbesparelse blir årlig over 30 år ca. 3,3 mill. kr. av salgssum på 100 mill. kr.

Oppsummert vil resultatet ved salg og etter hensyntagen også til reduserte renter og avdrag gi bare ca. 0,5 mill. kr. i årlig gjennomsnittlig besparelse de 5 nærmeste årene. Fra år 6 vil besparelsen være om lag 1,6 mill. kr. årlig. Dette må sees i forhold til at kommunen må gi fra seg eiendom til 100 mill. kr.

Det i beregningene ikke tatt hensyn til administrative kostnader for KKP (løpende eierutøvelse herunder krav til eksterne takster med jevne mellomrom).

Oppsummering av konsekvensene i perioden 2013-17:

I mill. kr	2013	2014	2015	2016	2017	Akkumulert
Økt husleie	-7,0	-7,2	-7,4	-7,5	-7,7	-36,8
Redusert premie ekskl. arb.giveravgift	0,0	0,0	2,3	2,3	2,4	7,0
Lavere arb.giveravgift	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	1,0
Sum ordinær drift	-7,0	-7,2	-4,8	-4,9	-5,0	-28,8
Reduserte renteutg. lån (basert på siste hp)	2,4	2,6	3,0	3,3	3,3	14,6
Reduserte avdrag lån 30 år	3,3	3,3	3,3	3,3	3,3	16,7
Sum Bykassen inkl. renter og avdrag	-1,3	-1,2	1,6	1,8	1,6	2,5

Detaljerte beregninger og forutsetningene følger i vedlegg 1.

Det er i beregningen ikke tatt hensyn til følgende forhold:

1. Verdiutvikling på eiendommen
2. Administrative kostnader knyttet til transaksjon og i det påfølgende
3. Arealeffektivisering som følge av synliggjort leiekostnad for kommunen

Rådmannens vurderer at disse momentene ikke vil påvirke den samlede vurderingen i saken.

3. Alternativ 2: Overføring av fast eiendom til KKP

Overføring av eiendom fra kommunen som tinginnskudd til KKP kan være gunstig siden dette påvirker pensjonskassens evne til å bære risiko i kapitalmarkedene. Dette betinger at KKP kalkulerer inn en høyere forventet avkastning ved at en flytter ytterligere midler over i aksjer/ eiendom. Ulempen er selvfølgelig høyere risiko i porteføljen.

Økt avkastning fra kapitalen i KKP vil samtidig resultere i lavere premieinnbetaling fra kommunen til KKP. Heri ligger det også mulighet for noe redusert arbeidsgiveravgift for kommunen. Til motpost kommer imidlertid 2,5 % dokumentavgift ved transaksjonen samt et års forskyvning av redusert premieinnbetaling, som slår negativt ut.

En overføring av eiendom som tinginnskudd gir en negativ effekt for driften av bykassen. I perioden 2013-2017 svekkes driften årlig i gjennomsnitt med 5,4 mill. kr. På investeringsdelen overføres på den ene siden 100 mill. kr. i 2013 mens behovet for årlig egenkapitaltilskudd til KKP reduseres med 5 mill. kr årlig. Det er i vedtatt handlingsprogram for 2013-2016 innarbeidet et egenkapitaltilskudd på 14,2 mill. kr finansiert med kapitalfondet. Dersom tilskuddet til KKP reduseres med 5 mill. kr årlig, vil det gi økte renteinntekter på kapitalfondet i forhold til vedtatt handlingsprogram.

Oppsummering av konsekvensene i perioden 2013-17:

I mill. kr	2013	2014	2015	2016	2017	Akk.
Økt husleie	-7,0	-7,2	-7,4	-7,5	-7,7	-36,8
Lavere innbet. til KKP - økte renteinnt. Kapitalfond	0,1	0,3	0,4	0,6	0,8	2,2
Redusert premie (oversk.KKP / 95%)	0,0	0,0	2,1	2,2	2,2	6,5
Lavere arb.giveravgift	0,0	0,0	0,3	0,3	0,3	0,9
Netto KRS - drift	-6,9	-6,9	-4,5	-4,5	-4,5	-27,2
Redusert årlig EK-innb - investering	4,5	5,0	5,1	5,2	5,3	25,1
Netto KRS - drift og investering	-2,4	-1,9	0,6	0,7	0,9	-2,1

Detaljerte beregninger og forutsetningene følger i vedlegg 2.

Det er i beregningen ikke tatt hensyn til følgende forhold:

1. Verdiutvikling på eiendommen
2. Administrative kostnader knyttet til transaksjon og i det påfølgende
3. Arealeffektivisering som følge av synliggjort leiekostnad for kommunen
4. Spart skatt for pensjonskassen
5. Mer kapitalkrevende for pensjonskassen - kfr. Solvency II

Rådmannens vurderer at disse momentene ikke vil påvirke den samlede vurderingen i saken.

4. Andre forhold

Særskilte forskrifter for pensjonskasser angir maksgrenser for ulike aktivaplasseringer. Dette innebærer for KKP's vedkommende et øvre tak på ca. 200 mill. kr. i kommunal eiendomsmasse.

Hvilke eiendommer kommunen ønsker å selge vil eventuelt bli vurdert ut fra kommunens egne behov. KKP vil tilsvarende måtte vurdere de konkrete kjøp ut fra vurderinger mht. plassering av sine midler.

Grunnlaget for valg av eiendommer og avtalene vil være omsetningsverdiene basert på avtale med takstmann som foretar taksering. Det må også i dette tilfelle foretas nødvendig overskjøting av eiendommene fra kommunen til KKP.

Partene må ved eventuelt salg/overføring av eiendom ha en ren kommersiell avtale som både inkluderer leie, regulering, vedlikehold og evt. oppgradering.

5. Vurdering fra KKP

Spørsmålet om salg eventuelt overføring av eiendom til KKP er tatt opp med daglig leder og drøftet i styret. Konklusjonen fra KKP (jfr. vedlagte notat) er at selskapet ikke ønsker å arbeide videre med de skisserte alternativerne.

Konklusjonen i notatet gjengis nedenfor:

KKP har for tiden handlingsrom til å kunne tre inn i noe mer risikokrevende plasseringer, sammenliknet med det som er uttrykt i kapitalforvaltningsstrategien. Målt mot andre pensjonskasser og livselskap ligger imidlertid KKP bra an når det gjelder aksjeandel og avkastningstall for øvrig, noe styret mener skyldes konservativ opprettholdelse av vedtatt strategi over lang tid. Styret har derfor i dagens situasjon ikke funnet grunn til å be kommunen om ytterligere oppkapitalisering for å styrke risikoevnen.

Det er viktig for pensjonskassen å levere en stabilt god og mest mulig forutsigbar avkastning på midlene. Styret i KKP finner det vanskelig å basere kalkyler rundt eiendomsinvesteringer på at ytterligere bedring av egenkapital og soliditet i pensjonskassen skal resultere i en automatisk bedret totalavkastning i pensjonskassen. Disse kalkylene synes derfor samlet sett ikke å gi tilstrekkelig tilbakbetaling til at styret ønsker å jobbe videre med slik/slike transaksjoner.

6. Anbefaling

Rådmannen vil ut fra de foreløpige økonomiske beregninger som er gjennomført, ikke anbefale at det settes i gang en prosess med sikte på å selge eller overføre eiendom fra kommunen til KKP.

Ved salg av eiendom til KKP vil resultatet for kommunen på ordinær drift inklusiv lavere renteutgifter bli negativt. Tar man hensyn til avdragene, blir resultatet positivt. Resultatet ved salg vil bare gi ca. 0,5 mill. kr. i årlig gjennomsnittlig besparelse de 5 nærmeste årene. Fra år 6 vil besparelsen være om lag 1,6 mill. årlig. Dette må sees i forhold til at kommunen må gi fra seg eiendom til 100 mill. kr. På den annen side bedres kommunens gjeldssituasjon.

Alternativet med tinginnskudd anbefales heller ikke. Det vil svekkes budsjettbalansen årlig med 4-5 mill. kr. Tinginnskudd kan være et alternativ dersom pensjonskassen har behov for økt egenkapital (som har vært tilfellet i for eksempel Trondheim). KKP vurderer egenkapitalsituasjonen i selskapet som tilfredsstillende for tiden.

Rådmannen oppfatter også i kontakten med styreleder og daglig leder i KKP at selskapet ikke vurderer kjøp av kommunal eiendom som et prioritert alternativ. Det vises til vedlagte notat fra KKP.

Dersom kommunalutvalget likevel ønsker å gå videre med saken må følgende prosess gjennomføres:

- Ta en ny runde med KKP for å avklare om KKP er interessert i å kjøpe kommunal eiendom.
- Avklaringer rundt regelverk, forsikringslov, årsregnskapsforskrifter o.a.
- Sondering av mulige eiendommer (mot kommunen/Kristiansand Eiendom)
- Vurderinger rundt prisnivå, med nærmere lønnsomhetsberegninger
- Premisser for eventuell overdragelse, samt en form for intensjonsavtale som inneholder «tilnærming» til pris, leienivå, driftsavtale o.a.
- Takst/salgsværdi av eiendommene
- Bistand fra advokat, ev. andre, ved utforming av leie – og kjøpekontrakt, driftsavtale o.a.
- Endelig gjennomføring av transaksjon