

REFERAT Nærings- og eierskapsutvalget 2019-2023 d. 05-09-2023

Mødedato Tirsdag d. 05. september 2023 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23.....	16
Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.....	18
Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse.....	30
Eierstrategi for Avfall Sør.....	43
Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS.....	45
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2.....	47
Sak om salg av parkeringshus.....	51
Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk (IKS).....	61

Punkt .: Møtedokumenter

Bilag

Næringssjefen orienterer

Kameraovervåking i Agder politidistrikt til kommunen

Tilleggsliste til Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023



Kristiansand, 01.09.2023

TILLEGGSLISTE TIL NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET

Dato: 05.09.2023 kl. 09.00

Sted: Formannskapssalen

Innkalling gjelder bare medlemmer. Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest til Anne Lise H. Aabø i First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38 eller epost alh@kristiansand-bystyre.no

SAKSKART			Side
47/23	2022016982-2	Bystyresak: Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)	2

Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Jan Oddvar Skisland
Ordfører
(sign.)

47/23 Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)

Arkivsak-dok. 2022016982-2

Arkivkode. 026

Saksbehandler Torleif Jacobsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	47/23
2 Bystyret	20.09.2023	

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar forslag til selskapsavtale for Grimevann interkommunale vannverk. Tilleggsforslaget fra Lillesand bystyre om at Lillesand til enhver tid skal ha leder i representantskapet innarbeides ikke i avtalen.

Sammendrag

Kristiansand har behov for å etablere reservevannforsyning til kommunen og samtidig erstatte sin krisevannforsyning fra Vesvann. Etablering av et felles vannverk ved Grimevann sammen med Lillesand kommune vil både sikre Kristiansand kommune med reservevann og samtidig sørge for tilstrekkelig vannforsyningen til Kristiansand kommune helt frem til år 2100.

Lillesand kommune må, uavhengig av avtalen og samarbeidet, bygge et nytt vannbehandlingsanlegg ved Grimevann for å kunne produsere nok vann til kommunens innbyggere for fremtiden, samtidig med at også Lillesand har krav om tilfredsstillende reservevann. Et samarbeid om vannforsyning på tvers av kommunene er derfor en fordel for begge parter.

Basert på rapport utarbeidet av Asplan Viak i 2018 vil et nytt vannbehandlingsanlegg kun for å dekke behovet til Lillesand kommune koste 205 mill. kr. Et nytt vannbehandlingsanlegg som dekker begge kommuners behov ble anslått til å koste 221 mill. kr (2018 kroner).

Avtalen legger opp til at kommunene deler på kostnadene for bygging og drift av nytt vannbehandlingsanlegg, etter modell fra hvordan Søgne, Songdalen og Kristiansand bygget og driftet Tronstadvann interkommunale vannverk. Kristiansand kommune vil dekke kostnadene for vannledning mellom kommunene i sin helhet og eier denne.

Kostnaden for vannledningen ble i 2016 vurdert til å være ca. 670 mill. kr. Arbeidene med ledningsanlegget er påbegynt og det er i godt samarbeid med Lillesand kommune bygget ledninger fra Lillesand sentrum fram til Kjerlingland. Prosjektet videre mot Fjellidal er forsinket, men vil etter planen ferdigstilles i 2023. Etter planen skal overføringsledningen kunne tas i bruk i 2025-2026.

Avtale om å etablere et felles interkommunalt vannverk har tatt tid å ferdigstille. Avtalen ble første gang vedtatt av bystyret i Lillesand 7. april 2021. Videre i prosessen ble det fra administrasjonen i Kristiansand ønsket å tilpasse avtalen og organiseringen av Grimevann Interkommunale Vannverk IKS etter den eierskapspolicy Kristiansand kommune har. Avtalen ble dermed reforhandlet på administrativt nivå. Ny avtale ble vedtatt av bystyret i Lillesand kommune den 21.06.2023, med et tillegg som følger:

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

Administrasjonen i Kristiansand kommune kan ikke anbefale at denne endringen innarbeides i avtalen. Det fremgår av lov om interkommunale selskaper at deltakerne i et IKS utøver sin myndighet gjennom representantskapet. Representantskapet er selskapets øverste myndighet og behandler selskapets regnskap, budsjett og økonomiplan.

Erfaringen fra 40 års eierskap og aktiv drift av Tronstadvann interkommunale vannverk (Kristiansand, Søgne og Songdalen) er at det ikke er noen potensielle større konflikter når den felles oppgaven mellom kommunene er forsyning av vann ut til innbyggerne. Likevel mener administrasjonen, ikke minst med bakgrunn i de store investeringene som skal gjennomføres, at det er viktig å ha den sikkerhetsventilen som ligger i at lederskapet for representantskapet veksler mellom Lillesand og Kristiansand. Representantskapets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Lillesand kommune er gjennom forhandlingene om avtalen allerede gitt stor innflytelse over selskapet gjennom styret og daglig leder. Dette er nærmere redegjort for senere i saksfremlegget.

Vedlegg:
Utkast til selskapsavtale GIV

Saksutredning

Bakgrunn for saken



Figur 1: Kart som viser ledningsstrek og trykkøkningsstasjoner (TS). Figur hentet fra Aprova sin rapport «Reservevann Lillesand – Kristiansand» (2016).

Ny forskrift om forsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) trådte i kraft 1. januar 2017. For å oppfylle krav i denne og møte framtidens vannforsyningsbehov legges det fram forslag til avtale om interkommunalt samarbeid mellom Lillesand og Kristiansand kommune. Formålet med avtalen er å dekke vannbehovet i deltagerkommunene i tillegg til å dekke behovet for alternativ vannforsyning (reservevann). Selskapet skal anlegge og drive et vannverk som skal levere tilstrekkelige mengder drikkevann, av godkjent kvalitet, til deltagerkommunene med Grimevann som forsyningskilde.

Lillesand bystyre vedtok i møte 19.05.2012 avtale om samarbeid mellom Lillesand og Kristiansand kommune om utbygging av reservevannforsyning mellom de to kommunene.

Selskapsavtale for Grimevann interkommunale vannverk (GIV) ble utarbeidet av administrasjonene i Lillesand og Kristiansand kommuner. Avtaleforslaget tok utgangspunkt i samme måte å organisere og styre det nye interkommunale vannverket som gamle Søgne, Songdalen og Kristiansand benyttet i bygging og drift av Tronstadvann interkommunale vannverk. Erfaringene med styring og drift av Tronstadvann har utelukkende vært positivt og har vært preget av konsensus i måten å eie og drifte vannverket på.

Utkast til avtalen mellom Lillesand og Kristiansand var første gang oppe til behandling i Lillesand bystyre i desember 2019. Det ble da vedtatt at avtalen skulle reforhandles av et forhandlingsutvalg.

Det ble i 2020 og våren 2021 gjennomført forhandlinger rundt utkast til avtale. Fra Lillesand kommune har ordfører, varaordfører, Cecilie Knibe Kroglund, Oddbjørn Kylland og kommunedirektør deltatt. Fra Kristiansand kommune har byingeniør og VA-sjef deltatt.

Gjennom forhandlingene ble det enighet om styrerepresentasjon, hvilken kommune som skal ha daglig leder i selskapet og at det nye vannverket primært skal driftes av personell ansatt i Lillesand kommune. Disse tema er nærmere omtalt senere. Utkast til selskapsavtale ble vedtatt av Lillesand bystyre 7. april 2021.

Etter dette ønsket administrasjonen i Kristiansand kommune å foreta enkelte endringer i avtalen. Dette for å få den mer i tråd med Kristiansand kommune sin eierskapspolicy. Dette er blant annet at representantskapet består av ordførerne i de to kommunene og at styret velges av representantskapet etter innstilling fra en valgkomite.

Våren 2023 ble det på administrativt nivå enighet om enkelte endringer i avtalen. I dette arbeidet deltok kommunedirektør og VA-sjef fra Lillesand og kommunalsjef eierskap og VA-sjef fra Kristiansand. Ny avtaletekst ble vedtatt av Lillesand bystyre 21.06.2023, med et tillegg:

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

De mest sentrale forhold i avtalen

Avtalens §8: Representantskapet skal bestå av 2 medlemmer. Det legges til grunn at representantskapet skal bestå av ordførerne i de to kommunene. Lederskapet for en periode skal veksle regelmessig mellom deltakerkommunene.

Bystyret i Lillesand vedtok et tillegg til denne paragrafen:
Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

Administrasjonen i Kristiansand kommune kan ikke anbefale at denne endringen innarbeides i avtalen. Det fremgår av lov om interkommunale selskaper at deltakerne i et IKS utøver sin myndighet gjennom representantskapet. Representantskapet er selskapets øverste myndighet og behandler selskapets regnskap, budsjett og økonomiplan.

Erfaringen fra 40 års eierskap og aktiv drift av Tronstadvann interkommunale vannverk (Kristiansand, Søgne og Songdalen) er at det ikke er noen potensielle større konflikter når den felles oppgaven mellom kommunene er forsyning av vann ut til innbyggerne. Likevel mener administrasjonen at det er viktig å ha den sikkerhetsventilen som ligger i at lederskapet for representantskapet veksler mellom Lillesand og Kristiansand. Representantskapets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Lillesand kommune er gjennom forhandlingene om avtalen gitt stor innflytelse over selskapet gjennom styret og daglig leder. Dette er nærmere redegjort for senere i saksfremlegget.

Administrasjonen kan ikke anbefale at Lillesand kommune til enhver tid skal kunne ta den endelige avgjørelsen i alle saker som vedgår selskapet og mener det er en fornuftig ordning at ledelse av representantskapet derfor veksler mellom kommunene.

Avtalens §9: Selskapets styre består av 3 medlemmer. 2 er fra Lillesand kommune og 1 er fra Kristiansand kommune. Styrets leder skal til enhver tid være representert fra Lillesand kommune. Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Dette betyr at Lillesand kommune i realiteten er representert med flertall i styret. Dette har i forhandlingene vært et krav fra Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune har ment at dette kravet kan imøtekommes, da 40 års erfaring med eierskap i Tronstadvann interkommunale vannverk har vist at det er stor grad av konsensus i beslutningene både i styret og mellom fagfolkene i administrasjonene.

Det er å forvente at styrets oppgaver gjennom normale driftsår i hovedsak blir begrenset til selskapets budsjett, regnskap, årsberetning og liknende. Det er å forvente at styrets arbeid vil begrense seg til få møter hvert år. Selskapet skal ikke ha egne ansatte. Den daglige driften av vannverk og fordeling av produsert drikkevann vil administrasjonene i Lillesand og Kristiansand håndtere.

Administrasjonen i Kristiansand kommune ser derfor liten eller ingen risiko i at styrets leder til enhver tid er representert fra Lillesand kommune. Selskapet Tronstadvann interkommunale vannverk ble forøvrig lagt ned i forbindelse med kommunesammenslåingen. Vannverket driftes videre som en del av den ordinære driften av vannforsyningen i Kristiansand kommune.

Avtalens §10: Det legges til grunn at daglig leder for selskapet er en person ansatt i Lillesand kommune.

Det har vært et krav fra Lillesand kommune at daglig leder for selskapet er en person ansatt i Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune har ment at dette kravet kan imøtekommes. Vannbehandlingsanlegget ligger i Lillesand. Det vil være mest hensiktsmessig at både den daglige driften og ledelse av anlegget betjenes og ledes fra Lillesand, med faglig støtte og mulighet for å hente ressurser fra Kristiansand kommune ved behov. Det nye vannbehandlingsanlegget vil dimensjoneres slik at det gir tilstrekkelig vann til begge kommunene. Enhet for vann og avløp i begge kommunene har allerede et utstrakt og godt samarbeid innenfor flere VA-faglige forhold, til beste for kommunenes innbyggere.

Avtalens §11: Vannverket skal primært driftes av personell fra Lillesand kommune. Det har vært et krav fra Lillesand kommune at vannverket primært skal driftes av personell fra Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune er enig i dette og vurderer dette som en god og fornuftig løsning. Vannverket ligger i Lillesand kommune, og det vil derfor være mest hensiktsmessig at anlegget driftes med personell ansatt i Lillesand kommune. Selskapet skal ikke ha egne ansatte. Dette er nedfelt i avtalens § 4.

Utredning av nytt vannverk

Det er utarbeidet et eget skisseprosjekt for planlegging og utbygging av nytt vannbehandlingsanlegg ved Østre Grimevann. Dette ble utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Lillesand kommune i 2018.

Drikkevannsforskriften §13 pålegger vannverkseieren å sikre at råvannet behandles slik at drikkevannet tilfredsstiller kravene i §5 i samme forskrift. Vannbehandlingen og kildebeskyttelsen etter §12 skal til sammen gi tilstrekkelige hygieniske barrierer.

Dagens vannbehandlingsanlegg ved Grimevann har ikke tilstrekkelige hygieniske barrierer, jf. drikkevannsforskriften §13. Lillesand kommune har derfor behov for å bygge ut sitt vannverk.

Det foreslås i selskapsavtalen at det nye interkommunale selskapets eiendom omfatter vannrettighetene og dam ved Grimevann (Heldalsstemmen), inntaksordninger, vannbehandlingsanlegg, tomt og adkomstrettigheter til sine anlegg. Selve vannkilden er ikke foreslått å inngå i selskapets eiendom. Kristiansand kommune skal bygge og drifte en overføringsledning mellom de to kommunene fra Borkedalstemmen og frem til høydebasseng på Grasåsen nær Sørlandsparken.

Skisseprosjektet (Asplan Viak 2018) har sett på to alternativer for utbygging av et fremtidig vannbehandlingsanlegg for de neste 10 – 20 år og som oppfyller alle krav i ny drikkevannsforskrift.

1. Et anlegg som kun dekker Lillesand kommunes behov
2. Et anlegg som dekker både Lillesand og Kristiansand kommunes behov

Alternativ 1 er tatt med slik at man som et sammenligningsgrunnlag kan se hva som ville vært Lillesand kommunes behov dersom ikke samarbeidet med Kristiansand var et alternativ. Alternativ 1 ble kalkulert til ca. 205 mill. kr.

Eksisterende vannbehandlingsanlegg ved Grimevann har ikke tilstrekkelig kapasitet i framtiden med tanke på forventet befolkningsvekst i Lillesand. Eksisterende anlegg har ikke tilstrekkelig nivå på hygienisk sikkerhet i henhold til krav.

Det langsiktige behovet til Lillesand kommune er ca. 200 l/s. Dagens anlegg ved Grimevann har en kapasitet på inntil 120 l/s. Kristiansand kommune vil få dekket sitt behov fram til 2040 dersom det nye anlegget kan levere til sammen ca. 400 l/s. En samtidig eller senere utbygging av anlegget vil gi tilstrekkelig vannforsyningen til Kristiansand kommune helt frem til år 2100.

Et nytt vannbehandlingsanlegg som dekker begge kommunenes behov, alternativ 2, ble anslått til å koste 221 mill. kr.

Estimatene for alternativ 1 og 2 er utarbeidet på et skissestadium i 2018. Ved senere detaljprosjektering av det nye vannbehandlingsanlegget vil investeringsbehovene bli kvalitetssikret.

Utkast til avtale om interkommunalt samarbeid har som formål å dekke vannbehovet i deltagerkommunene, samt sikre deres behov for alternativ forsyning. Selskapet skal anlegge og drive et vannverk, og levere tilstrekkelige mengder drikkevann av godkjent kvalitet til deltagerkommunene basert på utnyttelsen av Grimevann som forsyningskilde.

Eierandelen mellom kommunene fordeler seg med
Kristiansand kommune: 50 %
Lillesand kommune: 50 %

Eierandelen er i forhold til den til enhver tid innskutte anleggskapital regnet som sum av kronebeløp det året investeringen ble foretatt. Eierkommunene har ingen særskilt innskuddsplikt, men er forpliktet til å innbetale den årlige fastsatte vannpris. Vannprisen fastsettes etter målt vannforbruk til å dekke drift, nedbetaling av lån og nye investeringer.

Investeringer i selskapets anlegg finansieres med lånoptak. Selskapet skal kunne ta opp lån innenfor en ramme av 100 mill. kr. Vedtak om lånoptak skal treffes av styret og godkjennes av representantskapet. Kommunene garanterer for lånoptaket i forhold til sin eierandel i selskapet.

Organisering

Det øverste organ for selskapet er representantskapet. Representantskapet skal bestå av 2 medlemmer. Representantskapets medlemmer med personlige varamedlemmer oppnevnes av de respektive kommunestyre for fire år av gangen i samsvar med den normale valgperiode. Representantskapet velger selv sin leder og nestleder. Lederskapet for en periode skal veksle regelmessig mellom deltagerkommunene.

Partene legger til grunn at representantskapet skal bestå av ordførerne i de to kommunene, med varaordførerne som varamedlemmer, men dette må stadfestes/avgjøres av kommunestyret i hver periode.

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer hvorav 2 er fra Lillesand kommune og 1 er fra Kristiansand kommune. Styrets medlemmer med personlige varamedlemmer oppnevnes av representantskapet for fire år av gangen i samsvar med den normale valgperiode. Styrets leder og nestleder velges av representantskapet. Styrets leder skal til enhver tid være representert av Lillesand kommune. Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Økonomi

Avtalen innebærer ingen ansettelser i selskapet. Selskapets økonomi skal drives etter prinsippet om selvkost, og følge retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester H3/14 fastsatt av Kommunal – og moderniseringsdepartementet. Kristiansand kommune forplikter seg til å innbetale den årlige fastsatte vannpris for det vann kommunen henter ut fra Grimevann vannverk.

Juridisk kvalitetssikring av avtalen

Utkast til avtale er kvalitetssikret av kommuneadvokaten i Kristiansand kommune og av Lillesand kommunes rådgiver: Advokatfirmaet Tofte DA Kristiansand. Avtalen oppfylder kravene i lov om interkommunale selskaper §4. Vedtak om avtale er ikke enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Det er ikke krav til offentlig høring i forbindelse med vedtak om avtale.

Tidligere politisk behandling i Kristiansand om samarbeidet mellom Lillesand og Kristiansand om Grimevann

Kristiansand kommune vil dekke kostnadene for vannledning mellom kommunene i sin helhet. Dette fordi denne ledningen legges for at Kristiansand kommune skal kunne koble seg til Grimevann vannverk. Kostnaden for vannledningen ble i 2016 vurdert til å være ca 670 mill. kr. Arbeidene med ledningsanlegget er påbegynt og det er i godt samarbeid med Lillesand kommune bygget ledninger fra Lillesand sentrum fram til Kjerlingland. Prosjektet videre mot Fjellidal er forsinket, men vil etter planen ferdigstilles i 2023. Etter planen skal overføringsledningen kunne tas i bruk i 2025-2026.

Investeringen i ledningsanlegget og vannbehandlingsanlegget ved Grimevann er vedtatt på Kristiansand kommune sin økonomiplan, senest for økonomiplanen for 2023-2026. Investeringen i nytt vannbehandlingsanlegg er vedtatt for 2025. Arbeidet med ledningen har pågått over flere år og investering for dette har blitt vedtatt i forbindelse med økonomiplanen for Kristiansand.

For å komme videre med utbyggingen av vannbehandlingsanlegget må selskapsavtalen godkjennes, slik at selskapet kan etableres, representantskap og styre velges og disse kan sette i gang arbeidet.

Samarbeid med omkringliggende kommuner

Til orientering har det også vært holdt innledende møter mellom Lillesand, Grimstad, Arendal og Kristiansand kommune om et fremtidig samarbeid om reservevannforsyning. Avtalen mellom Lillesand og Kristiansand vil ikke være til hinder for et samarbeid med Grimstad og Arendal på et senere tidspunkt. Grimstad og Arendal er informert om dette. Administrasjonene har avtalt nye drøftinger om videre samarbeid.

Vedlegg til sak

Utkast til selskapsavtale GIV

§ 7 Deltagernes innskuddsplikt

Eierkommunene har ingen særskilt innskuddsplikt, men er forpliktet til å innbetale den årlige fastsatte vannpris. Vannprisen fastsettes etter målt vannforbruk til å dekke drift, nedbetaling av lån og nye investeringer. Kristiansand kommune er forpliktet til å ta ut en minimums vannmengde pr. år for at forsyningsanlegget, herunder reservevannledningen mellom de to kommunene, til enhver tid skal holdes i operativ drift.

§ 8 Representantskapet

Det øverste organ for virksomheten er representantskapet. Representantskapet skal bestå av 2 medlemmer. Representantskapets medlemmer med personlige varamedlemmer oppnevnes av de respektive kommunestyrer for fire år av gangen i samsvar med den normale valgperiode. Representantskapet velger selv sin leder og nestleder. Lederskapet for en periode skal veksle regelmessig mellom deltagerkommunene.

Partene legger til grunn at representantskapet skal bestå av ordførerne i de to kommunene, med varaordførerne som varamedlemmer, men dette må stadfestes/avgjøres av kommunestyret i hver periode.

Representantskapsmøtet er beslutningsdyktig når begge representantene er til stede.

Representantskapet skal oppnevne en valgkomite som legger fram innstilling til en helhetlig sammensetning av styret.

§ 9 Styret

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer hvorav 1 er fra Kristiansand kommune og 2 er fra Lillesand kommune. Styrets leder og nestleder velges av representantskapet. Styrets leder skal til enhver tid være representert fra Lillesand kommune. Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikheter er styreleders stemme avgjørende.

§ 10 Daglig leder

Daglig leder står for den daglige ledelse av selskapets virksomhet og skal følge de retningslinjer og pålegg styret har gitt. Den daglige ledelse omfatter ikke saker som etter selskapets forhold er av uvanlig art eller av uvanlig stor betydning. Det legges til grunn at den daglige ledelsen utøves av en person ansatt i Lillesand kommune.

§ 11 Drift/driftsansvar

Deltagerkommunene skal på anmodning fra styret stille ressurser til rådighet for utøvelse av selskapets drift. Vannverket skal primært driftes av personell fra Lillesand kommune.

Deltagerkommunene skal ha godtgjort sine utgifter forbundet med arbeid utført for selskapet, samt påslag for administrasjon. Satsene for godtgjørelse skal godkjennes av styret.

§ 12 Andre ansvarsbestemmelser

Selskapet skal sikres en mest mulig jamn og økonomisk drift. Kristiansand kommune skal på en hensiktsmessig måte samordne driften av sine andre vannforsyningsanlegg (Rossevann vannverk og Tronstadvann vannverk) med selskapet slik at dette oppnås.

I tilfelle vannmangel eller utsikter til sådan eller dersom alvorlige feil oppstår i distribusjonssystemene eller ved et av vannverkene, skal forsyningen til medlemmene søkes opprettholdt ved forsyning fra de andre vannverkene.

§ 13 Nye medlemmer

Nye kommuner kan opptas som deltagere i selskapet. Dette krever at alle tilsluttede kommuner gir sitt samtykke.

§ 14 Offentlighet og innsyn

Forvaltningsloven og offentlighetsloven gjelder for selskapets virksomhet.

§ 15 Låneopptak

Investeringer i selskapets anlegg finansieres med låneopptak. Selskapet skal kunne ta opp lån innenfor en ramme av 100 mill. kroner. Vedtak om låneopptak skal treffes av styret og godkjennes av representantskapet

Kommunene garanterer for låneopptak i forhold til sin eierandel i selskapet.

§ 16 Regnskap og revisjon

Styret har plikt til å kontrollere at det føres lovmessige regnskap og at det foretas revisjon av selskapet. Regnskap skal føres etter regnskapsloven, og fastsettes av representantskapet.

§ 17 Endring av selskapsavtalen og særbestemmelser for levering av vann

Alle endringer i selskapsavtalen krever enstemmighet i representantskapet.

Forslag til endring av selskapsavtalen skal oversendes deltagerkommunene til behandling, før behandling i representantskapet.

§ 18 Øvrige bestemmelser

Ved opphør av IKS-avtalen vil eiendeler og rettigheter tilfalle Lillesand kommune. Oppgjør mellom deltagerkommunene følger IKS-loven

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lov om interkommunale selskaper.

§ 19 Tvister

Eventuell tvist om forståelsen av denne avtale, eller om forhold som kan utledes av denne, skal primært søkes løst gjennom forhandlinger. Dersom enigheten ikke oppnås, skal saken avgjøres ved voldgift. Hver av partene oppnevner i så tilfelle hver sin voldgiftsmann, mens formannen oppnevnes av Sorenskriveren i Kristiansand.

Punkt 40/23: Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23

Bilag

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 22.08.2023



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023000008
Saksbehandler Anne Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	40/23

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGETS MØTE 22.08.23

**NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023
SAK 40/23**

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23.
(Enst.)

05.09.2023

Punkt 41/23: Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Bilag

Vedtak Form, 13092023, Sak 107/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak RFF, 04092023, Sak 38/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 58/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak byst, 20092023, Sak 145/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 29/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger



Dato 7. august 2023
Saksnr.: 2023015429-6
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.](#)

Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger (heretter kalt Utleiestiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Utleiestiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene

Vedlegg:

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i sistehalvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske insentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986–1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m²), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1990

Utleiestiftelsen ble opprettet 26. september 1990 av Kristiansand kommune. I saksframstillingen fremgår det at behovet for boliger til ulike grupper vanskeligstilte ikke er dekket i kommunen, og at søkerlisten for bolig er økende. For å bidra til å dekke behovet for boliger, anbefales det at kommunen bør bygge boliger for søkergruppen, hovedsakelig funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte familier, enslige forsørgere og

etablerende etter institusjonsopphold. I tillegg til gjennomgangsboliger til de flyktninger kommunene vedtar å ta imot.

Stiftelsesformen anbefales som en hensiktsmessig måte å organisere bygging og drift av utleieboligene. *En vil da få styringen med boligene slik at de brukes til de målgruppene de er tiltenkt og gir mulighet for gunstig belåning.*

Fra sakspapirene framgår det tydelig at det er kommunen som har ansvar for å skaffe flere boliger for utleie, men at stiftelsesformen velges på grunn av Husbankens gunstige låneordninger med avdragsfrihet og rentebetingelser. Fra bystyrets vedtak heter det at «*Boligutvalgets medlemmer oppnevnes som stiftelsens styre*» og «*Stiftelsen arbeider innen de økonomiske rammer som hvert år blir bestemt ved vedtak av Kristiansand bystyre*».

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes høringsvar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020¹.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på Boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger av videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer

¹ [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a
 Utleiestiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til vanskeligstilte boligsøkende (vedtektene § 3). Vedlagt følger stiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at stiftelses-formen anbefales «En (kommunen) vil da få styring med boligene slik at de benyttes til de målgrupper de er tiltenkt»

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b
 Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 183/90 i 1990 å opprette Utleiestiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kommune oppretter en boligstiftelse med firmanavn Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Fakta

Utleiestiftelsen har en eiendomsportefølje som består av 247 boliger. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 474 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Utleiestiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Utleiestiftelsen utgjør 12 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de

kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 8,175 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Utleiestiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Utleiestiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

Vurdering

Boligene som Utleiestiftelsen eier har en takstverdi på om lag 474 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Utleiestiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Utleiestiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Utleiestiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked. Retningslinjene ble vedtatt i helseutvalget 7.juni 2022.²

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Bransjeaktører som Utleiestiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Utleiestiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Utleiestiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det

² [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Utleiestiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Utleiestiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 2 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Utleiestiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Utleiestiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Utleiestiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

Rapport om Utleiestiftelsen

Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Utleiestiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgår kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Utleiestiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Utleiestiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Utleiestiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra Utleiestiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Utleiestiftelsens boliger.

Utleiestiftelsen uttrykker en bekymring for at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Utleiestiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Utleiestiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen i perioden 2005 til 2020. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vil si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 2 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

I sin tilbakemelding skriver Utleiestiftelsen at: «Utleiestiftelsen har, i motsetning til kommunen, valgt å la leieboere kjøpe boligene de leier.» Dette har Utleiestiftelsen sett på som en viktig faktor for å skape trygghet for beboerne og ikke minst barn i familien, og Utleiestiftelsen har et ønske om at kommunen fortsetter denne praksisen.

Det er ikke riktig at kommunen ikke gir beboer muligheten til å kjøpe boligen de leier dersom de søker om det. Alle slike søknader vurderes individuelt, men det er forhold som må være avklart for at en kommunalt eid bolig skal kunne selges. Boligen må være seksjonert, og det er ikke alltid tilfellet da kommunen eier mange komplekser. Det er også flere boliger som har tilskudd eller lån fra Husbanken som forutsetter at boligen skal brukes til utleiebolig.

Kommunedirektøren er positiv til at leietakere som søker om å kjøpe boligen de leier skal få anledning til det, dersom forutsetningen for et salg er til stede. I den grad dagens praksis skal endres skal den videreutvikles og forsterkes som et boligsosialt virkemiddel. Dette vil inngå som tema i kommende Boligsosiale handlingsplan.

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Utleiestiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune.

Utleiestiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Utleiestiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Utleiestiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen Rettslig utgangspunkt

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøves om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d.

Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

Overføring av eiendeler til kommunen

Utleiestiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Utleiestiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si boliger for vanskeligstilte.

Kommunedirektøren støtter at Utleiestiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Utleiestiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter.

Utleiestiftelsen gir i sin tilbakemelding opplysninger om to boligkomplekser, Bråvannstien 4-10 og Andøyveien 21 b-i, hvor hjemmelen til eiendommene ikke er overført til Utleiestiftelsen. Det er kun utstedt to generalfullmakter. Hjemmelen til disse to eiendommene vil ikke kunne overføres til kommunen som beskrevet i stiftelsesloven. Det må i tilfellet tinglyses skjøte og det vil påløpe dokumentavgift på 2,5 %, anslått til mellom 1,3 mill. kr og 1,5 mill. kr. Alternativt kan generalfullmakten transporteres til kommunen.

I første omgang mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig at generalfullmakten transporteres til kommunen.

Stiftelse som organisasjon

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra Utleiestiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Utleiestiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Utleiestiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

HMS/Folkehelse

Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Utleiestiftelsen i 1990 for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte boligsøkende, og samtidig benytte seg av Husbankens gunstige finansieringsordninger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale

arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra Utleiestiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.

For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Utleiestiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, org. nr. 959 245 711.

Punkt 42/23: Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Bilag

Vedtak Form, 13092023, Sak 106/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak RFF, 04092023, Sak 37/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 57/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak byst, 20092023, Sak 144/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 28/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedlegg 1 Bystyresak B117-1966

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Boligstiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger



Dato 7. august 2023
Saksnr.: 2023015429-5
Saksbehandler Kjetil Paulsen
Godkjent av Brede Skaalerud
Tone Iglebæk
Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.](#)

Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand Boligstiftelse (heretter kalt Boligstiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Boligstiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Bystyresak B117/1966
- Vedlegg 2 Stiftelsesloven
- Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport med vedlegg
- Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen
- Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i siste halvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske incentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986-1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m²), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1966

Boligstiftelsen ble opprettet 21. september 1966 av Kristiansand kommune. Stiftelsen ble i sin tid opprettet for at kommunen skulle komme i posisjon til å motta statlig tilskudd til etablering av boliger til særskilte grupper. Stiftelsen skulle fungere som et virkemiddel for å ivareta kommunens til enhver tid gjeldene boligpolitiske oppgaver.

Fra saksforberedelsene framkommer det at opprettelsen av Stiftelsen skjedde «i forståelse med Husbanken», og at kommunen «ved å velge formen boligstiftelse ville oppnå samme finansieringsmuligheter i Husbanken som borettslag». Kommunen stilte på sin side full garanti for Stiftelsen overfor Husbanken. Det framgår også at valget av stiftelse som organisasjonsform var motivert av at kommunen skulle ha en «klar rett til å tildele leilighetene».

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes hørings svar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020¹.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer
- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

¹ [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a
Boligstiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til eldre og funksjonshemmede (vedtektene § 3). Vedlagt følger Boligstiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at organisasjonsform er valgt «For at kommunen til enhver tid kan få hånd om tildeling av leilighetene...» Det er med andre ord kommunens retningslinjer for tildeling av boliger som er gjeldende for hvem som kan bo i stiftelsens boliger innenfor kategorien eldre og funksjonshemmede. Kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale boliger (vedtatt i helseutvalget 7. juni 2022)² viser at det er vanskeligstilte på boligmarkedet som tildeles kommunal bolig.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b
Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 117 i 1966 å opprette Boligstiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kristiansand kommune oppretter en boligstiftelse ved navn Kristiansand Boligstiftelse.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

Økonomiske konsekvenser

Fakta

Kristiansand Boligstiftelse har en eiendomsportefølje som består av 554 boenheter fordelt på 33 eiendommer, inkludert 2 boliger som forvaltes på vegne av et legat. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 943 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Boligstiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Boligstiftelsen utgjør 26 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i

² [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 18,87 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Boligstiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Boligstiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

Vurdering

Boligene som Boligstiftelsen eier har en takstverdi på om lag 943 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Boligstiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Boligstiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Boligstiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked.

Kommunedirektørens vurdering er at en videreføring av Boligstiftelsen, vil gjøre situasjonen mer utfordrende for både kommunen og de som er de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligstiftelsens formål er ikke tilpasset til de gruppene som det i dag er størst behov for boliger til. Dette gjelder særlig barnefamilier og personer med rus og psykiatrilidelser. Det vil føre til at kommunen må skaffe flere boliger på markedet for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. Dette vil drive kostnadene oppover og føre til økt husleie for kommunale leietakere. Alternativt at kostnadsøkningen helt eller delvis dekkes av kommunen, og da på bekostning av andre behov for velferdstjenester kommunen skal dekke. Ved en oppløsning av Boligstiftelsen vil kommunen selv få hånd om boligmassen og kan benytte den som i dag, og selv kunne foreta endringer i sammensetningen etter skiftende behov.

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Dette er en målgruppe som ikke kommer inn under Boligstiftelsens formål.

Bransjeaktører som Boligstiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Boligstiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Boligstiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Boligstiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Boligstiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 8 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Boligstiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Boligstiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Boligstiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

Rapport om Boligstiftelsen

Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Boligstiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgåring kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Boligstiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Boligstiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Boligstiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra

Boligstiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Boligstiftelsens boliger.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at de er bekymret for at det som i dag er trygge boligkomplekser for eldre og funksjonshemmede vil kunne få inn beboere som ikke passer inn i anleggene og som vil kunne påføre dagens beboere en uro og utrygghet. Boligstiftelsen skriver at vedtektene har gitt deres beboere en trygghet for gode og trygge bomiljøer.

Kommunedirektøren viser til at det er mange avveieringer og til dels motstridende hensyn som kommunene må vurdere når en kommunal bolig skal tildeles. Videre er dette et omskiftelig bilde og forhold knyttet til beboere kan endre seg i løpet av leieforholdet. Kommunen må alltid hensynta sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet, dette inngår som en del av vurdering når boliger skal tildeles. Det fremgår også av *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig* under pkt 3.1 *Prioritering*.

«Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.»

I henhold til de samme retningslinjer skal det tilbys oppfølgingstiltak der det er klare holdepunkter for at leietager har behov for dette for å mestre bosituasjonen.

Kommunedirektøren vil likevel ikke underkjenne at det kan oppstå motsetninger mellom leietagere av kommunal bolig eller overfor andre naboer. Det må her påpekes at en stor andel av de aktuelle boligene er i relativt store boligkomplekser med opptil 70 boenheter hvor det er spesielt viktig å hensynta sammensetning av beboere. Det må samtidig nevnes at motsetninger mellom naboer heller ikke er et ukjent fenomen i det ordinære boligmarkedet.

Kommunen er imidlertid forpliktet til å ha et tilbud til alle vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er en del av kommunens samfunnsoppdrag, og en viktig oppgave vi utfører på vegne av fellesskapet.

Som tydeliggjort, senest i Økonomiplan 2023-2026, har kommunen store utfordringer som følge av at nåværende boligmasse ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset de innbyggere som kommunen er forpliktet til å hjelpe.

Vedtektene og formålet med Boligstiftelsen reflekterer i dag ikke de utfordringene kommunen står overfor og begrenser dermed handlingsrommet når den kommunale boligmassen skal utvikles og bedre innrettes mot de innbyggere som har krav på bistand fra kommunen.

Boligstiftelsen uttrykker videre en bekymring for at en opphevelse av Boligstiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Boligstiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen de siste 20 årene. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til

vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vi selger uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Boligstiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 8 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Boligstiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune. I tillegg har Boligstiftelsen et langsiktig lån til Kristiansand kommune på ca. 2,9 mill. kr.

Boligstiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Boligstiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Boligstiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen *Rettslig utgangspunkt*

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d. Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

Overføring av eiendeler til kommunen

Boligstiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Boligstiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si eldre og funksjonshemmede.

Kommunedirektøren støtter at Boligstiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Boligstiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter, med unntak for:

- Kjerrheia 15 (Kollen Borettslag). To leiligheter som forvaltes på vegne av Haugland Møller og Nottosens legat.

Boligstiftelsen har ikke kommentert dette punktet, men i praksis er det kommunen som forvalter disse to boligene for legatet allerede i dag siden kommunen leier alle boligene fra Boligstiftelsen. Dette vil kommunen videreføre ved en opphevelse av stiftelsen.

- Pilotprosjekt Steinkleiva 15. Boligstiftelsen er med i et pilotprosjekt om velferdsteknologi i serviceboliger. I4helse ferdigstiller rapport for pilotprosjektet i oktober 2023. Konklusjonen i rapporten vil avklare prosjektets videre forløp.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsens mål er at Kristiansand kommune skal bli en foregangskommune i dette arbeidet, og at andre kommuner i landet kan dra nytte av erfaringene. Stiftelsen har avsatt 10 mill. kr til gjennomføring av prosjektet. Boligstiftelsen ber derfor om at det avsettes nødvendige ressurser i form av personer som kan fullføre prosjektet. Stiftelsen foreslår at dagens styre og ledelse gis mandat til å slutføre prosjektet.

Kommunedirektøren er positive til å finne en løsning for å ferdigstille prosjektet i henhold til de forpliktelser som er inngått. Rapporten som er meldt skal være klar i oktober vil avklare det videre arbeidet i prosjektet, og vil gi nærmere avklaringer om tidsrammen for prosjektet og ressursbehovet. Fra tidspunktet for en eventuell opphevelse av Boligstiftelsen er det naturlig at det er kommunen som viderefører arbeidet med prosjektet.

Stiftelse som organisasjon

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra boligstiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Boligstiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Boligstiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

HMS/Folkehelse

Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Boligstiftelsen i 1966 for å oppnå boligsosiale mål med lavere årlig økonomisk belastning enn hva tilfellet ville vært om kommunen selv skulle erverve og bygge boliger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av boligstiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra boligstiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.
- Hvem som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet er i endring og samsvarer ikke med Boligstiftelsens opprinnelige formål. For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Boligstiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.

Punkt 43/23: Eierstrategi for Avfall Sør

Bilag

Vedtak byst, 20092023, Sak 146/23, Eierstrategi for Avfall Sør

Vedlegg 1. Eierstrategi for Avfall Sør

vedlegg 2 års- og bærekraftsrapport 2022



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023021350
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	43/23
2 Bystyret	20.09.2023	

EIERSTRATEGI FOR AVFALL SØR

NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 43/23

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar eierstrategi for Avfall Sør, jfr. vedlegg 1
(Enst.)

6 av 7 repr. til stede.

Habilitet:

Repr. Renate Hægeland, H, ba om vurdering av egen habilitet grunnet styreverv i Avfall Sør og fratradte under behandlingen av saken.

Votering:

Repr. Renate Hægeland, H, ble enstemmig erklært inhabil, ingen vararepr. tiltrådt.

05.09.2023

Punkt 44/23: Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Bilag

Vedtak byst, 20092023, Sak 147/23, Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Vedlegg 1. Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Vedlegg 2. Årsmelding 2022 Songvaar Vekst AS

Vedlegg 3. Årsrapport 2022 Varodd-konsern



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023021351
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	44/23
2 Bystyret	20.09.2023	

EIERSTRATEGI FOR SONGVAAR VEKST AS OG VARODD AS

NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 44/23

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS, jfr. vedlegg 1.
(Enst.)

05.09.2023

Punkt 45/23: Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Bilag

Vedtak Form, 13092023, Sak 111/23, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Signert utbyggingsavtale N1+N2

Kjøpsavtale kommunen N2

Kjøpsavtale tilleggsareal



Dato 18. august 2023
Saksnr.: 2022027044-12
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen
Godkjent av Harald Eiof Karlsen
Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet

Møtedato

05.09.2023
13.09.2023

Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2, datert 21.03.2023 vedtas.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er midlertidig etablert her.

I vestre del av området er det regulert tomt til tjenesteyting og her bygges Oasen Skole. Østre del av planområdet foreslås en reguleringsplan som åpner for to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Detaljreguleringen ble vedtatt 17.11.2021 og det ble startet opp forhandlinger om utbyggingsavtale august 2022. Avtaleforslaget ble framforhandlet etter at plan for området ble vedtatt.

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan. Utbyggingsområdet vil i hovedsak bygges ut i 2 trinn, vestre del med Oasen skole bygges ut først, deretter området BKB1 mot øst med sykehjem, omsorgssenter, barnehage eller boliger. Utbyggingsavtalen knytter de 2 ulike områdenes rekkefølgebestemmelser til ferdigstillelsesdatoer med tilhørende garantistillelse.

Utbygger har rekkefølgekrav til to områder utenfor planområdet.

- 1.Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendom gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.
- 2.Oppgradering av ledningsstrek inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etablering av nød volum på samme pumpestasjon.

Utbygger betaler bidrag til kommunen for pkt.1 og utbygger gjennomfører selv innen angitt frist (01.06.2024) tiltaket i pkt. 2. Forutsetningene er avklart med ingeniørvesenet og parkvesenet.

Vedlegg:

- Signert utbyggingsavtale N1+N2
- Kjøpsavtale kommunen N2
- Kjøpsavtale tilleggsareal

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er nå midlertidig etablert her. I vestre del av området reguleres tomt for Oasen Skole Strømme. Det er planlagt oppstart av skole høsten 2023

Østre del av planområdet er regulert til kombinert formål som gir mulighet for etablering av to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Plankartet for den østre delen gir en fleksibilitet gjennom kombinert formål. Men framtidig utbygging her er ivaretatt på en akseptabel måte ved at situasjonsplaner er knyttet opp i bestemmelser. Funksjoner og bruk for begge alternativer vil ikke gi naboer vesentlige negative konsekvenser. Utbyggingsavtalen krav til bidrag til oppgradering av kvartalslek utenfor området knyttes opp til å gjelde etablering av alternativet boliger i området BKB1.

Vestre del med Oasen skole Strømme vil bli opparbeidet først.

Området inngår i en tidligere soneplan for utvikling av Søm, Strømme/Korsvik området med en rammeplan fra 1977, forhold tilkommet i ny regulering (Strømme delfelt N1 og N2 17.11.2021) danner grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Forhandling om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2022, avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan og vedtatt utbyggingspolitikk.

Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Kristiansand kommune har inngått egen avtale med utbygger, denne ligger ved saken.

Kristiansand kommune opprettholder gjennom avtalen, muligheten til å kunne bruke sin forkjøpsrett på eventuelle boliger/leiligheter i området.

Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til oppgradering av VA-anlegg utenfor området, det skal oppgraderes ledninger inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etableres nød-volums løsning på samme pumpestasjon. Kravet løses ved at utbygger gjennomfører tiltaket selv innen gitt frist (01.06.2024). Det er stilt garantibeløp pålydende 2 000 000,- for tiltaket. Ingeniørvesenet har innarbeidet dette i hovedplan for vann og avløp.

Det er også rekkefølgekrav til oppgradering av kvartalslekeplass ved Ronatoppen nord for området. Kravet løses ved innbetaling av et bidrag fra utbygger til Kristiansand kommune på Kr. 400 000,-. Parkvesenet i Kristiansand gjennomfører arbeidet med oppgraderingen, det er stilt garanti for beløpet. Øvrige rekkefølgekrav løses av utbygger i tråd med reguleringsplanen, utbyggingsavtalen viser tidsfrister og rekkefølge på gjennomføring.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg før det kan gis igangsettingstillatelse til de ulike fasene i utbyggingen. Slik garanti er stilt til kommunen.

Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)

Avtaleutkastet er sendt på høring til rådene ved den ordinære utsendelsen av avtalen på offentlig ettersyn. Det har ikke kommet kommentarer til forslaget.

Barn og unges interesser

Avtaleforslaget følger opp løsninger i foreslått reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom reguleringsplanen.

Overføring av arealer

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette følger utbyggingsavtalen (bilag 8).

Klima- og miljøkonsekvenser

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Strømme felt N1 og N2. Klima og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

Avgrensning av avtalen

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet. I tillegg omfatter avtalen

1. Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget og etablering av nødvolum ved Søylekilen pumpestasjon utenfor planområdet.
2. Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendommen gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.

Høring av avtaleforslaget

Avtaleforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 20.04.2023 til 20.05.2023. Orientering om høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd. Det kom ingen uttalelser til avtaleforslaget.

I høringsperioden er det avklart at utbygger selv gjennomfører rekkefølgekrav om oppgradering av pumpestasjon m.m. ved Søylekilen innen satt frist 01.06.2024.

Avtalen er signert av utbygger og tilhørende garantier er stilt til Kristiansand kommune.

Vurdering og konklusjon

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Strømme delfelt N1 & N2 i tråd med vedtatt reguleringsplan. På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

Punkt 46/23: Sak om salg av parkeringshus

Bilag

Vedtak BYSTED, 31082023, Sak 155/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedtak Form, 13092023, Sak 112/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedtak byst, 20092023, Sak 160/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedlegg 1 Alternative økonomiske vurderinger

Vedlegg 2 2023012465-3 Vedtak NÆR, 06062023, Sak 30_23, Sak om salg av parkeringshus 3260691_1_1



Dato 31. juli 2023
Saksnr.: 2023012465-4
Saksbehandler Wibekke Syvertsen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

31.08.2023
05.09.2023
13.09.2023
20.09.2023

Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntektspotensialet.

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.

Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2021 å selge et parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten ble lagt inn for budsjettåret 2024.

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Nærings- og eierskapsutvalgets at saken sendes tilbake til administrasjonen. Før ny politisk behandling skulle det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum, og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader. Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er flere arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger, samt pågående utbygging av Kanalbyen og fremtidig utvikling av Lagmannsholmen.

Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv, vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det

forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Dette vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir også mulighet for å tilrettelegge bildelingsordninger.

Økonomiske beregninger med Slottet parkeringshus som eksempel, er gjennomført for salg eller fortsatt eierskap. Resultatet viser at i et 20 års perspektiv vil det lønne seg å beholde parkeringsanlegget i forhold til et salg, når salgssummen benyttes til nedbetaling av gjeld. Avhengig av rentenivået dreier det seg om netto inntekter på 62-77 mill. kr over 20 år, basert på inntektsprognosen i 2023 (oppdatert med regnskapsdata for 1. halvår).

Energiverksfondet har en gjennomsnittlig årlig avkastning på 4,5% siden oppstarten i 2003. Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen i Energiverksfondet. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra dette fondet. Dessuten gir fortsatt eierskap et vesentlig bidrag til å utøve en aktiv parkeringspolitikk.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset med årlige inntekter til bykassa. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger). Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken, for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk ønsket nivå.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 har størst betydning for parkeringspolitikken og sikre publikum god tilgjengelighet og akseptabel pris):

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Dersom bystyret likevel ønsker å legge et parkeringshus ut for salg anbefales følgende vedtak:

Bystyret ber kommunedirektøren starte en prosess for salg av Kilden parkeringshus. Et eventuelt fremforhandlet salg skal forelegges bystyret for godkjenning.

Vedlegg 1: Alternative økonomiske vurderinger

Vedlegg 2: Vedtak NÆR, 06062023, Sak 30-23 Sak om salg av parkeringshus

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok følgende tiltak i desember 2021 i forbindelse med økonomiplan 2022-2025: *Kristiansand – et godt sted å leve for alle:*

Salg av kommunalt p-hus, i 2024, for 100 mill. kroner

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Næring og eierskap følgende, se protokoll i vedlegg 2:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen. Før saken legges frem for politisk behandling skal det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader.
(5/2)*

Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Gatebruks- og parkeringspolitikken er ganske lik i alle de største byene i Norge. Gateparkering fjernes og erstattes med mer miljøvennlige formål. Gateparkeringen erstattes med å plassere disse inn i hus eller under bakken. Kristiansand og Kvadraturen skiller seg noe ut, med i tillegg å satse målrettet med stor utvikling innen arbeidsplasser/næring og boliger med minimale etableringer av parkeringsplasser. Dette medfører ytterlig press på parkeringsbehovet sammenlignet med andre byer. Kristiansand kommune har i dag hånd om 62 % av parkeringsplassene for allmenheten. Noe som er noe lavere enn de største byene i Norge med unntak av Oslo. Oslo har hatt en utvikling der private aktører har styring på pris (meget høy), noe som gjør at det lønner seg ikke å betale parkeringsavgiften, da sannsynligheten for å få en parkeringsbot er mer lønnsomt for kunden. Parkeringsforvaltningen har da ingen intensjon og prisene er usosiale.

Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

	Parkeringsplasser som forvaltes av kommunen	Parkeringsplasser som forvaltes av private	Sum totalt for allmenheten
Gateparkering	1386		1386
Parkeringstomter	434	360	794
Parkeringshus	1522	1686	3208
Sum	3342	2046	5388

Antall private parkeringsplasser som er en del av bygårder og kvartaler er ikke kartlagt.

Ca.17 % av plassene kommunen forvalter på tomter og i hus, gjør kommunen for andre. Eksempelvis: 140 parkeringsplasser i Gyldengården eies av andre, men forvaltes av kommunen som ett helhetlig anlegg.

Administrasjonen har fulgt opp bystyrets vedtak om å redusere antall gateparkering jf. gatebruksplanen. Videre er antall offentlige parkeringstomter redusert, grunnet transformasjon gjennom byggeprosjekter. Antall parkeringsplasser i og rundt kvadraturen, som forvaltes av kommunen, er redusert med 629 plasser fra 2020 til 2022. Ytterlig reduksjon jf. gatebruksplanen vil forekomme i årene fremover.

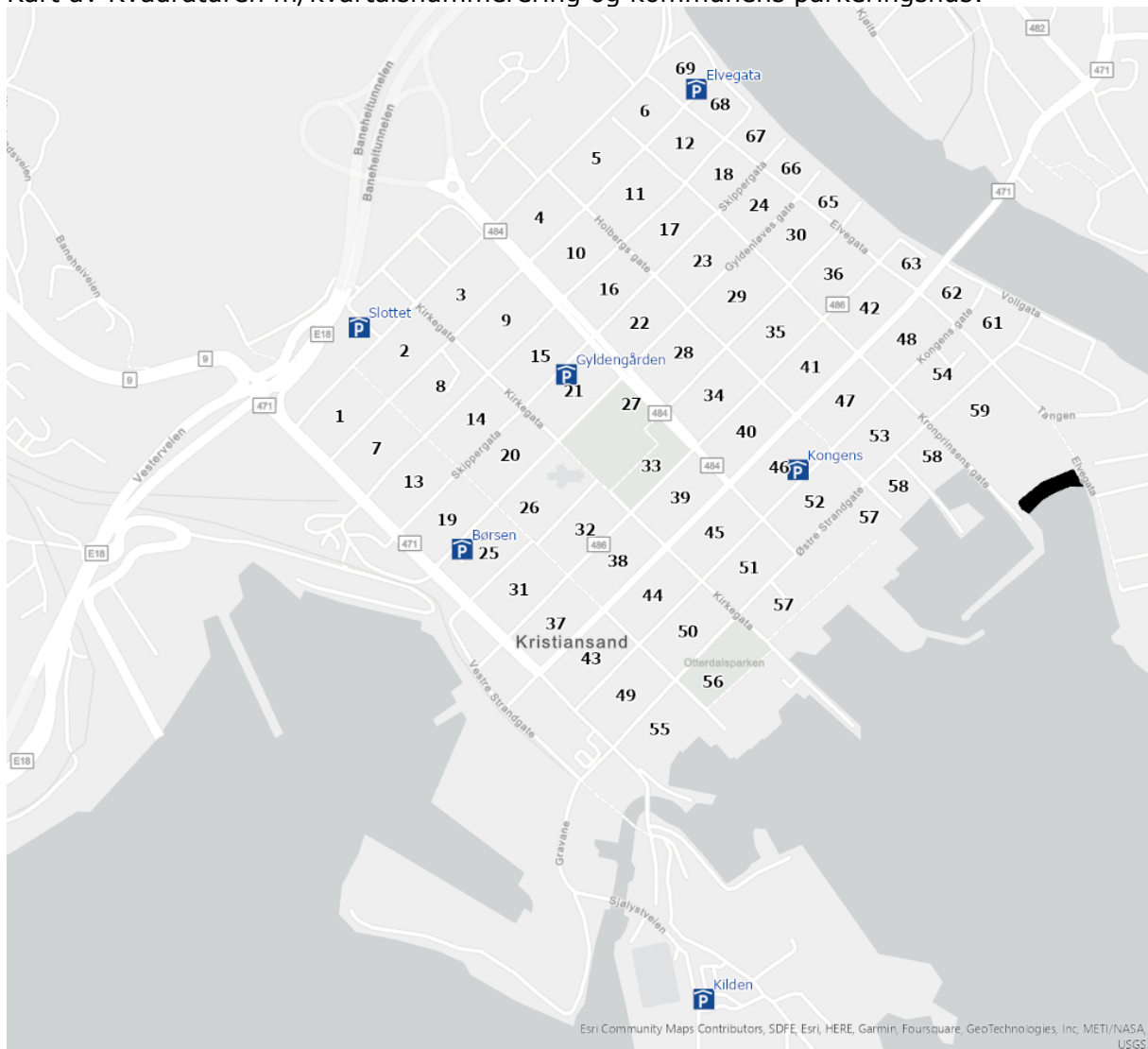
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medført endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

I samme periode har aktiviteten i Kvadraturen og presset på alle parkeringsplasser økt.

Alle kommunens leieplasser i parkeringshusene er utleid, og er fordelt slik pr mars 2023:

	Kommunens tjenestebiler	Næringskunder	Private kunder og beboer	Sum leieplasser	Totalt antall plasser
Slottet	2	140	17	159	395
Gyldengården	78	21	5	104	311
Kilden		52	8	60	381
Elvegata og Kvartal 6	48	53	250	351	356
Børsen		55	4	59	59
Kongensgate senter		4	16	20	20
Sum	128	325	300	753	1522

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



Parkeringshusene Elvegata (inkludert Kvartal 6), Børsen og Kongensgate senter er lukkede parkeringsanlegg, og er i dag forbeholdt til leietakere.

Parkeringshusene Slottet, Gyldengården og Kilden er åpne hus for kortidsparkerende, og har derfor en mindre andel leieplasser.

Gyldengården og Slottet er mest sentralt for kortidsparkerende i Kvadraturen, og er tidvis fullt på dagtid og nærmer seg sin maksgrense på belegg. Kilden har nylig fått avgift for el-biler og harmoniserte timesatser. Kilden har i en overgang noe kapasitet.

Dagens prismodell i parkeringshusene er tilpasset ulike brukergrupper, og kan justere etter ønske om prioritering. Månedspris er tilpasset næringsdrivende, bildeling, pendlere og beboere, døgnpris er tilpasset besøkende til byen, og timepris er tilpasset handlende i kvadraturen.

Priser i parkeringshus i Kvadraturen pr. 20.4.2023, inklusiv merverdiavgift:

		Måned	% diff	Døgn	% diff	Time	% diff
Kommune	Lavest	1 165	0	175	0	26	0
	Høyest	1 690	45	175	0	26	0
Privat	Lavest	1 570	35	165	-6	30	15
	Gjennomsnitt	2 232	92	230	31	38	44
	Høyest	2 950	153	295	69	64	146

Kristiansand har lave priser på dagtid, sammenlignet med eksempelvis andre byer.

- Domkirkehallen i Stavanger koster kr. 34,- per time, og makspris kr. 270,-
- Grieg- og Kloster garasjen i Bergen koster kr. 46,- per time, og makspris kr. 280,-
- Trafikktorget Oslo sentrum koster kr. 120,- per time og makspris kr. 690,-

Juridisk grunnlag

Dagens delegasjonsmyndighet gir Kristiansand kommune ved Parkeringsenheten, myndighet til å forvalte og kontrollere parkering langs offentlige gater og vei (gateparkering).

Private parkeringsforvaltere har kun myndighet til å forvalte på avgrensede parkeringsplasser og -hus, og kan derfor sees på som privatrettslig eierinteresse.

Offentlig parkeringsforvaltning har et større ansvar for å ivareta tilgjengelighet og sirkulasjon, slik at flest mulig brukergrupper i samfunnet får tilgang til parkeringstjenesten. Privatrettslig eierinteresse kombineres derfor med offentlig forvaltning langs gater og vei, for å skape denne tilgjengeligheten for allmenheten.

Private har ikke samme ansvar for helheten i samfunnet, og kan fint privatisere egne parkeringsplasser. Det er derfor ingen garanti for fremtiden hvordan private ønsker å forvalte dagens og fremtidig plasser for allmenheten.

Kommuneplanens arealdel setter overordnede maksimumkrav til parkering. Videre setter plan- og bygningsloven krav om parkering i regulering- og byggesaker.

Økonomiske konsekvenser

Salg av parkeringshus

Dagens markedspris for parkeringsplasser i hus, forventes å ligge på ca. kr. 335.000, - per plass.

Parkeringshusene som kommunen forvalter i dag har noe ulik kvalitet, grunnet byggeår og vedlikehold. Videre foreligger det ulike særegenheter som tinglyste heftelser, delt eierskap og avtaler med lengre oppsigelsestid, som vil svekke markedsinteressen samt

reduere forventet markedspris. Forventet markedspris på kommunens parkeringshus vil være fra ca. 315.000,- eller lavere per plass.

Med dette som bakgrunn anslås forventet markedspris i dag per hus å være:

	Antall plasser	Pris per plass i kroner	Forventet markedspris totalt i kroner
Store parkeringshus med høy forventet salgsverdi			
Slottet	395	278.478,-	110.000.000,-
Gyldengården, kommunens eierandel	171	263.158,-	45.000.000,-
Kilden	381	314 960,-	120.000.000,-
Parkeringshus med lav forventet salgsverdi			
Elvegata			
Kvartal 6			
Børsen			
Kongensgate senter			
Tangvall Arena	50	380.000,-	19.000.000,-

Samlet sett for øvrige parkeringshus anslås markedspris å være opp til 150 mill. kroner. Derav 19 mill. av disse er oppfølging av tidligere vedtak i Søgne, om kjøp av 50 parkeringsplasser i nybygd sameieanlegg på Tangvall. Overtagelse er nå i 2023.

Nylig økning av renter kan påvirke forventet markedspris på kort sikt.

Det forventes en høyere aktivitet og økt innbyggertall i Kvadraturen og senterområdene i årene fremover. Selv om det er ønskelig at bilbruken reduseres er det grunn til å tro at parkeringsarealene vil bli et knapphetsgode. Markedsverdien på parkeringsarealer forventes derfor å stige mer enn andre formålsarealer.

Nedbetaling av gjeld og alternativ investering

Dersom antatt salgsverdi på 110 mill. kr disponeres til nedbetaling av gjeld, sammenlignes sparte renter og avdrag med bortfall av netto inntekt ved salg av parkeringsanlegget. Dette skjer i løpende priser. Bykassens gjennomsnittlige lånerente utgjør f.t 3,28% og gjennomsnittlig avdragstid utgjør om lag 30 år. Beregningene opererer med renter som er 0,5% lavere enn dagens gjennomsnittlige lånerente og 0,5% høyere enn dagens gjennomsnittlige lånerente.

Alle etterfølgende beregninger gjelder Slottet parkeringshus, se vedlegg 1.

Anslått salgsbeløp på 110 mill. kr er basert på beregninger utført av areal og eiendomsutvikling. Det legges videre til grunn samlet netto inntekt på 192,5 mill. kr de neste 20 år (løpende priser). Det er lagt til grunn en årlig prisjustering på 2,5% som er vanlig i kommunes økonomiplan.

Beregningene viser at det er lønnsomt med fortsatt eierskap av parkeringshuset fremfor nedbetaling av gjeld, i forhold til resultateffekten på bykassens drift i et 20 års perspektiv. Dette gjelder alle de aktuelle rentealternativene og utgjør 62-77 mill. kr i løpet av 20 år, jf. vedlegg 1.

Resultat for bykassens drift- akkumulerte beløp

Beløp i 1000 kr

	2024-2028	2024-2033	2024-2038	2024-2043
Rente nivå 3,28%	4 438	17 091	38 643	69 865
Rente nivå 2,78%	7 005	21 766	44 968	77 381
Rente nivå 3,78%	1 871	12 416	32 318	62 348

Det er også gjort en alternativsvurdering ved en plassering av et eventuelt salgsbeløp likt Energiverksfondet (gjennomsnittlig årlig avkastning 4,5%) - hva må da salgssummen være for å få samme netto inntekt (192,5 mill. kr) som ved fortsatt kommunalt eierskap de neste 20 år? Beregninger viser at da må salgssummen være 136,4 mill. kr.

Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen på 110 mill. kr i fond. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra fond. Kommunedirektøren har vurdert det slik at risikoen ved å investere i kapitalmarkedene uansett er høyere enn risikoen ved å drifte egne parkeringsanlegg. Dette innebærer dermed at alternativet med å investere en antatt salgssum i fond, fremdeles vil fremstå som det minst lønnsomme alternativet.

Inntekspotensialet i egne parkeringshus:

Budsjettert overskudd på parkeringstjenesten for 2023 er etter behandling av 1.tertial 19,2 mill. kr, 3 mill. kr mer enn opprinnelig budsjettert.

Forventet inntekt fra parkeringshus med dagens prismodell i et 20 år perspektiv, i mill. kr uten merverdiavgift:

	Budsjetter inntekt 2023	Inntekter 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år	Netto budsjettet 2023	Netto 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år
Slottet	8,25	223	6,19	170
Slottet ***	9,40	246	7,40	192,5
Gyldengården	7,31	196	2,88	83
Kilden*	**5,77	*200	**3,79	*150
Elvegata og Kvartal 6	2,82	80	1,63	51
Børsen	1,11	33	0,94	30
Kongensgate senter	0,25	7	0,15	4,5

*Kilden parkeringshus har nylig fått avgift også for el-biler, samt harmonisert timesatser. Grunnet generelt press på parkeringsplasser samt utbygging i området, så forventes det at Kilden parkeringshuset vil ha sammenlignbare inntekter som Gyldengården og Slottet.

** Budsjettjustert med 1.tertial.

*** Inntektsprognose i Slottet basert på regnskap første halvår 2023.

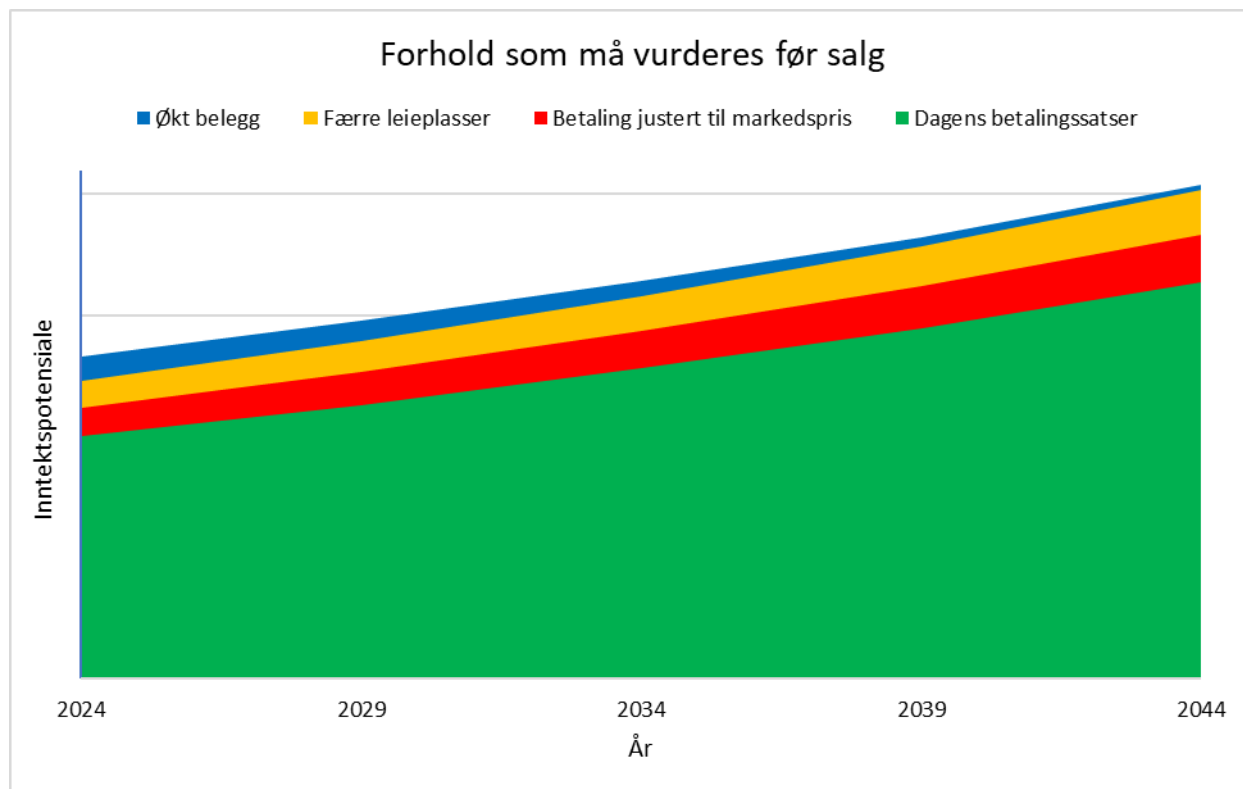
Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

Med dagens prismodell på kommunal parkering, vil alltid korttidsparkerende gi mer inntekt enn langtidsleie. Etablering av næringskunder i Kvadraturen har behov for en forutsigbarhet for sin etablering, da spesielt om næringen har behov for kjøretøy for sitt virkeområde (tjenestebiler). Det er en målsetting for kommunen å ha en rett miks av korttid og langtidsplasser. Allmenne hensyn som kundeparkering og eventuelle bildeleordninger blir prioritert.

Inntekspotensialet i mill. med dagens priser, sammenlignet med gjennomsnitt markedspris i kvadraturen:

	Budsjettert inntekt 2023	Inntektsprognose basert på regnskap første halvår 2023	Inntekspotensialet gjennomsnitt markedspris private
Slottet	8,2	9,4	11,7
Gyldengården	7,2	7,8	10,3
Kilden	5,8	5,8	8,2

Dette viser at kommunen har inntekspotensialet på 9 mill. (jf. budsjett 2023) i egne åpne hus med å øke prisene til gjennomsnitt markedspris. Gjør man det samme i de lukkede anleggene, vil potensialet øke ytterligere. Når forventet økt press inntreffer kan ytterlige potensiale være å omprioritere til flere korttidsplasser samt øke døgn og makspris. Dette også for å stimulere til mer klimavennlig arbeidsreise. Det anbefales da å sette tydelig prioritering på hvilke brukergrupper som skal tilbys leieplass, da etterspørselen vil være større enn tilgjengelige plasser. Ingen av disse justeringene vi skape usosiale priser for publikum (også sammenlignet med andre byer), men bidrar ytterlig til endring av reisevaner.



Figuren over viser hvilke forhold som påvirker inntekspotensialet i parkeringshus.

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har en budsjettert netto inntekt på 6,2 mill. kroner i 2023, mens prognose hittil i år viser en økning til ca. 7,4 mill. kroner.

Kommunens innbyggere og næringsliv vil være bedre tjent i fremtiden, med at kommunen har tilgjengelig parkeringsplasser og at prisene ikke blir usosiale. Videre er kommunen tjent med å sikre inntekter som enten kan forvaltes til andre nødvendige offentlige formål, eller ha mulighet til å omdisponere arealene til andre viktige samfunnsformål.

Parkeringsenheten har daglig/ukentlig henvendelser vedørende ønske om leie av parkeringsplasser.

Vurdering og Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er mer arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å

bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv. Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen handels/besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 er høyeste betydning for parkeringspolitikk):

1. Slottet fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
2. Gyldengården fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
3. Kilden fordi lokasjonen betjener kulturinstitusjoner, aktivitet- og turområdet på Odderøya, samt etter hvert stort boligområde

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.

Punkt 47/23: Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk (IKS)

Bilag

Vedtak byst, 20092023, Sak 158/23, Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)

Utkast til selskapsavtale GIV



Dato 1. september 2023
Saksnr.: 2022016982-2
Saksbehandler Torleif Jacobsen
Godkjent av Kim H. Holum
Camilla Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

05.09.2023
20.09.2023

Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar forslag til selskapsavtale for Grimevann interkommunale vannverk. Tilleggsforslaget fra Lillesand bystyre om at Lillesand til enhver tid skal ha leder i representantskapet innarbeides ikke i avtalen.

Sammendrag

Kristiansand har behov for å etablere reservevannforsyning til kommunen og samtidig erstatte sin krisevannforsyning fra Vesvann. Etablering av et felles vannverk ved Grimevann sammen med Lillesand kommune vil både sikre Kristiansand kommune med reservevann og samtidig sørge for tilstrekkelig vannforsyningen til Kristiansand kommune helt frem til år 2100.

Lillesand kommune må, uavhengig av avtalen og samarbeidet, bygge et nytt vannbehandlingsanlegg ved Grimevann for å kunne produsere nok vann til kommunens innbyggere for fremtiden, samtidig med at også Lillesand har krav om tilfredsstillende reservevann. Et samarbeid om vannforsyning på tvers av kommunene er derfor en fordel for begge parter.

Basert på rapport utarbeidet av Asplan Viak i 2018 vil et nytt vannbehandlingsanlegg kun for å dekke behovet til Lillesand kommune koste 205 mill. kr. Et nytt vannbehandlingsanlegg som dekker begge kommuners behov ble anslått til å koste 221 mill. kr (2018 kroner).

Avtalen legger opp til at kommunene deler på kostnadene for bygging og drift av nytt vannbehandlingsanlegg, etter modell fra hvordan Søgne, Songdalen og Kristiansand bygget og driftet Tronstadvann interkommunale vannverk. Kristiansand kommune vil dekke kostnadene for vannledning mellom kommunene i sin helhet og eier denne.

Kostnaden for vannledningen ble i 2016 vurdert til å være ca. 670 mill. kr. Arbeidene med ledningsanlegget er påbegynt og det er i godt samarbeid med Lillesand kommune

bygget ledninger fra Lillesand sentrum fram til Kjerlingland. Prosjektet videre mot Fjelldal er forsinket, men vil etter planen ferdigstilles i 2023. Etter planen skal overføringsledningen kunne tas i bruk i 2025-2026.

Avtale om å etablere et felles interkommunalt vannverk har tatt tid å ferdigstille. Avtalen ble første gang vedtatt av bystyret i Lillesand 7. april 2021. Videre i prosessen ble det fra administrasjonen i Kristiansand ønsket å tilpasse avtalen og organiseringen av Grimevann Interkommunale Vannverk IKS etter den eierskapspolicy Kristiansand kommune har. Avtalen ble dermed reforhandlet på administrativt nivå. Ny avtale ble vedtatt av bystyret i Lillesand kommune den 21.06.2023, med et tillegg som følger:

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

Administrasjonen i Kristiansand kommune kan ikke anbefale at denne endringen innarbeides i avtalen. Det fremgår av lov om interkommunale selskaper at deltakerne i et IKS utøver sin myndighet gjennom representantskapet. Representantskapet er selskapets øverste myndighet og behandler selskapets regnskap, budsjett og økonomiplan.

Erfaringen fra 40 års eierskap og aktiv drift av Tronstadvann interkommunale vannverk (Kristiansand, Søgne og Songdalen) er at det ikke er noen potensielle større konflikter når den felles oppgaven mellom kommunene er forsyning av vann ut til innbyggerne. Likevel mener administrasjonen, ikke minst med bakgrunn i de store investeringene som skal gjennomføres, at det er viktig å ha den sikkerhetsventilen som ligger i at lederskapet for representantskapet veksler mellom Lillesand og Kristiansand. Representantskapets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Lillesand kommune er gjennom forhandlingene om avtalen allerede gitt stor innflytelse over selskapet gjennom styret og daglig leder. Dette er nærmere redegjort for senere i saksfremlegget.

Vedlegg:

Utkast til selskapsavtale GIV

Saksutredning

Bakgrunn for saken



Figur 1: Kart som viser ledningsstrek og trykkøkingsstasjoner (TS). Figur hentet fra Aprova sin rapport «Reservevann Lillesand – Kristiansand» (2016).

Ny forskrift om forsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) trådte i kraft 1. januar 2017. For å oppfylle krav i denne og møte framtidens vannforsyningsbehov legges det fram forslag til avtale om interkommunalt samarbeid mellom Lillesand og Kristiansand kommune. Formålet med avtalen er å dekke vannbehovet i deltagerkommunene i tillegg til å dekke behovet for alternativ vannforsyning (reservevann). Selskapet skal anlegge og drive et vannverk som skal levere tilstrekkelige mengder drikkevann, av godkjent kvalitet, til deltagerkommunene med Grimevann som forsyningskilde.

Lillesand bystyre vedtok i møte 19.05.2012 avtale om samarbeid mellom Lillesand og Kristiansand kommune om utbygging av reservevannforsyning mellom de to kommunene.

Selskapsavtale for Grimevann interkommunale vannverk (GIV) ble utarbeidet av administrasjonene i Lillesand og Kristiansand kommuner. Avtaleforslaget tok utgangspunkt i samme måte å organisere og styre det nye interkommunale vannverket som gamle Søgne, Songdalen og Kristiansand benyttet i bygging og drift av Tronstadvann interkommunale vannverk. Erfaringene med styring og drift av Tronstadvann har utelukkende vært positivt og har vært preget av konsensus i måten å eie og drifte vannverket på.

Utkast til avtalen mellom Lillesand og Kristiansand var første gang oppe til behandling i Lillesand bystyre i desember 2019. Det ble da vedtatt at avtalen skulle reforhandles av et forhandlingsutvalg.

Det ble i 2020 og våren 2021 gjennomført forhandlinger rundt utkast til avtale. Fra Lillesand kommune har ordfører, varaordfører, Cecilie Knibe Kroglund, Oddbjørn Kylland og kommunedirektør deltatt. Fra Kristiansand kommune har byingeniør og VA-sjef deltatt.

Gjennom forhandlingene ble det enighet om styrerepresentasjon, hvilken kommune som skal ha daglig leder i selskapet og at det nye vannverket primært skal driftes av personell ansatt i Lillesand kommune. Disse tema er nærmere omtalt senere. Utkast til selskapsavtale ble vedtatt av Lillesand bystyre 7. april 2021.

Etter dette ønsket administrasjonen i Kristiansand kommune å foreta enkelte endringer i avtalen. Dette for å få den mer i tråd med Kristiansand kommune sin eierskapspolicy. Dette er blant annet at representantskapet består av ordførerne i de to kommunene og at styret velges av representantskapet etter innstilling fra en valgkomite.

Våren 2023 ble det på administrativt nivå enighet om enkelte endringer i avtalen. I dette arbeidet deltok kommunedirektør og VA-sjef fra Lillesand og kommunalsjef eierskap og VA-sjef fra Kristiansand. Ny avtaletext ble vedtatt av Lillesand bystyre 21.06.2023, med et tillegg:

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

De mest sentrale forhold i avtalen

Avtalens §8: Representantskapet skal bestå av 2 medlemmer. Det legges til grunn at representantskapet skal bestå av ordførerne i de to kommunene. Lederskapet for en periode skal veksle regelmessig mellom deltakerkommunene.

Bystyret i Lillesand vedtok et tillegg til denne paragrafen:
Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

Administrasjonen i Kristiansand kommune kan ikke anbefale at denne endringen innarbeides i avtalen. Det fremgår av lov om interkommunale selskaper at deltakerne i et IKS utøver sin myndighet gjennom representantskapet. Representantskapet er selskapets øverste myndighet og behandler selskapets regnskap, budsjett og økonomiplan.

Erfaringen fra 40 års eierskap og aktiv drift av Tronstadvann interkommunale vannverk (Kristiansand, Søgne og Songdalen) er at det ikke er noen potensielle større konflikter når den felles oppgaven mellom kommunene er forsyning av vann ut til innbyggerne. Likevel mener administrasjonen at det er viktig å ha den sikkerhetsventilen som ligger i at lederskapet for representantskapet veksler mellom Lillesand og Kristiansand. Representantskapets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Lillesand kommune er gjennom forhandlingene om avtalen gitt stor innflytelse over selskapet gjennom styret og daglig leder. Dette er nærmere redegjort for senere i saksfremlegget.

Administrasjonen kan ikke anbefale at Lillesand kommune til enhver tid skal kunne ta den endelige avgjørelsen i alle saker som vedgår selskapet og mener det er en fornuftig ordning at ledelse av representantskapet derfor veksler mellom kommunene.

Avtalens §9: Selskapets styre består av 3 medlemmer. 2 er fra Lillesand kommune og 1 er fra Kristiansand kommune. Styrets leder skal til enhver tid være representert fra Lillesand kommune. Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Dette betyr at Lillesand kommune i realiteten er representert med flertall i styret. Dette har i forhandlingene vært et krav fra Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune har ment at dette kravet kan imøtekommes, da 40 års erfaring med eierskap i Tronstadvann interkommunale vannverk har vist at det er stor grad av konsensus i beslutningene både i styret og mellom fagfolkene i administrasjonene.

Det er å forvente at styrets oppgaver gjennom normale driftsår i hovedsak blir begrenset til selskapets budsjett, regnskap, årsberetning og liknende. Det er å forvente at styrets arbeid vil begrense seg til få møter hvert år. Selskapet skal ikke ha egne ansatte. Den daglige driften av vannverk og fordeling av produsert drikkevann vil administrasjonene i Lillesand og Kristiansand håndtere.

Administrasjonen i Kristiansand kommune ser derfor liten eller ingen risiko i at styrets leder til enhver tid er representert fra Lillesand kommune. Selskapet Tronstadvann interkommunale vannverk ble forøvrig lagt ned i forbindelse med kommunesammenslåingen. Vannverket driftes videre som en del av den ordinære driften av vannforsyningen i Kristiansand kommune.

Avtalens §10: Det legges til grunn at daglig leder for selskapet er en person ansatt i Lillesand kommune.

Det har vært et krav fra Lillesand kommune at daglig leder for selskapet er en person ansatt i Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune har ment at dette kravet kan imøtekommes. Vannbehandlingsanlegget ligger i Lillesand. Det vil være mest hensiktsmessig at både den daglige driften og ledelse av anlegget betjenes og ledes fra Lillesand, med faglig støtte og mulighet for å hente ressurser fra Kristiansand kommune ved behov. Det nye vannbehandlingsanlegget vil dimensjoneres slik at det gir tilstrekkelig vann til begge kommunene. Enhet for vann og avløp i begge kommunene har allerede et utstrakt og godt samarbeid innenfor flere VA-faglige forhold, til beste for kommunenes innbyggere.

Avtalens §11: Vannverket skal primært driftes av personell fra Lillesand kommune. Det har vært et krav fra Lillesand kommune at vannverket primært skal driftes av personell fra Lillesand kommune. Administrasjonen i Kristiansand kommune er enig i dette og vurderer dette som en god og fornuftig løsning. Vannverket ligger i Lillesand kommune, og det vil derfor være mest hensiktsmessig at anlegget driftes med personell ansatt i Lillesand kommune. Selskapet skal ikke ha egne ansatte. Dette er nedfelt i avtalens § 4.

Utredning av nytt vannverk

Det er utarbeidet et eget skisseprosjekt for planlegging og utbygging av nytt vannbehandlingsanlegg ved Østre Grimevann. Dette ble utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Lillesand kommune i 2018.

Drikkevannsforskriften §13 pålegger vannverkseieren å sikre at råvannet behandles slik at drikkevannet tilfredsstiller kravene i §5 i samme forskrift. Vannbehandlingen og kildebeskyttelsen etter §12 skal til sammen gi tilstrekkelige hygieniske barrierer.

Dagens vannbehandlingsanlegg ved Grimevann har ikke tilstrekkelige hygieniske barrierer, jf. drikkevannsforskriften §13. Lillesand kommune har derfor behov for å bygge ut sitt vannverk.

Det foreslås i selskapsavtalen at det nye interkommunale selskapets eiendom omfatter vannrettighetene og dam ved Grimevann (Heldalsstemmen), inntaksordninger, vannbehandlingsanlegg, tomt og adkomstrettigheter til sine anlegg. Selve vannkilden er ikke foreslått å inngå i selskapets eiendom. Kristiansand kommune skal bygge og drifte

en overføringsledning mellom de to kommunene fra Borkedalstemmen og frem til høydebasseng på Grasåsen nær Sørlandsparken.

Skisseprosjektet (Asplan Viak 2018) har sett på to alternativer for utbygging av et fremtidig vannbehandlingsanlegg for de neste 10 – 20 år og som oppfyller alle krav i ny drikkevannsforskrift.

1. Et anlegg som kun dekker Lillesand kommunes behov
2. Et anlegg som dekker både Lillesand og Kristiansand kommunes behov

Alternativ 1 er tatt med slik at man som et sammenligningsgrunnlag kan se hva som ville vært Lillesand kommunes behov dersom ikke samarbeidet med Kristiansand var et alternativ. Alternativ 1 ble kalkulert til ca. 205 mill. kr.

Eksisterende vannbehandlingsanlegg ved Grimevann har ikke tilstrekkelig kapasitet i framtiden med tanke på forventet befolkningsvekst i Lillesand. Eksisterende anlegg har ikke tilstrekkelig nivå på hygienisk sikkerhet i henhold til krav.

Det langsiktige behovet til Lillesand kommune er ca. 200 l/s. Dagens anlegg ved Grimevann har en kapasitet på inntil 120 l/s. Kristiansand kommune vil få dekket sitt behov fram til 2040 dersom det nye anlegget kan levere til sammen ca. 400 l/s. En samtidig eller senere utbygging av anlegget vil gi tilstrekkelig vannforsyningen til Kristiansand kommune helt frem til år 2100.

Et nytt vannbehandlingsanlegg som dekker begge kommunenes behov, alternativ 2, ble anslått til å koste 221 mill. kr.

Estimatene for alternativ 1 og 2 er utarbeidet på et skissestadium i 2018. Ved senere detaljprosjektering av det nye vannbehandlingsanlegget vil investeringsbehovene bli kvalitetssikret.

Utkast til avtale om interkommunalt samarbeid har som formål å dekke vannbehovet i deltagerkommunene, samt sikre deres behov for alternativ forsyning. Selskapet skal anlegge og drive et vannverk, og levere tilstrekkelige mengder drikkevann av godkjent kvalitet til deltagerkommunene basert på utnyttelsen av Grimevann som forsyningskilde.

Eierandelen mellom kommunene fordeler seg med
Kristiansand kommune: 50 %
Lillesand kommune: 50 %

Eierandelen er i forhold til den til enhver tid innskutte anleggskapital regnet som sum av kronebeløp det året investeringen ble foretatt. Eierkommunene har ingen særskilt innskuddsplikt, men er forpliktet til å innbetale den årlige fastsatte vannpris. Vannprisen fastsettes etter målt vannforbruk til å dekke drift, nedbetaling av lån og nye investeringer.

Investeringer i selskapets anlegg finansieres med låneopptak. Selskapet skal kunne ta opp lån innenfor en ramme av 100 mill. kr. Vedtak om låneopptak skal treffes av styret og godkjennes av representantskapet. Kommunene garanterer for låneopptaket i forhold til sin eierandel i selskapet.

Organisering

Det øverste organ for selskapet er representantskapet. Representantskapet skal bestå av 2 medlemmer. Representantskapets medlemmer med personlige varamedlemmer oppnevnes av de respektive kommunestyre for fire år av gangen i samsvar med den normale valgperiode. Representantskapet velger selv sin leder og nestleder. Lederskapet for en periode skal veksle regelmessig mellom deltagerkommunene.

Partene legger til grunn at representantskapet skal bestå av ordførerne i de to kommunene, med varaordførerne som varamedlemmer, men dette må stadfestes/avgjøres av kommunestyret i hver periode.

Selskapets styre skal bestå av 3 medlemmer hvorav 2 er fra Lillesand kommune og 1 er fra Kristiansand kommune. Styrets medlemmer med personlige varamedlemmer oppnevnes av representantskapet for fire år av gangen i samsvar med den normale valgperiode. Styrets leder og nestleder velges av representantskapet. Styrets leder skal til enhver tid være representert av Lillesand kommune. Styrets beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

Økonomi

Avtalen innebærer ingen ansettelser i selskapet. Selskapets økonomi skal drives etter prinsippet om selvkost, og følge retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester H3/14 fastsatt av Kommunal – og moderniseringsdepartementet. Kristiansand kommune forplikter seg til å innbetale den årlige fastsatte vannpris for det vann kommunen henter ut fra Grimevann vannverk.

Juridisk kvalitetssikring av avtalen

Utkast til avtale er kvalitetssikret av kommuneadvokaten i Kristiansand kommune og av Lillesand kommunes rådgiver: Advokatfirmaet Tofte DA Kristiansand. Avtalen oppfylder kravene i lov om interkommunale selskaper §4. Vedtak om avtale er ikke enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Det er ikke krav til offentlig høring i forbindelse med vedtak om avtale.

Tidligere politisk behandling i Kristiansand om samarbeidet mellom Lillesand og Kristiansand om Grimevann

Kristiansand kommune vil dekke kostnadene for vannledning mellom kommunene i sin helhet. Dette fordi denne ledningen legges for at Kristiansand kommune skal kunne koble seg til Grimevann vannverk. Kostnaden for vannledningen ble i 2016 vurdert til å være ca 670 mill. kr. Arbeidene med ledningsanlegget er påbegynt og det er i godt samarbeid med Lillesand kommune bygget ledninger fra Lillesand sentrum fram til Kjerlingland. Prosjektet videre mot Fjelldal er forsinket, men vil etter planen ferdigstilles i 2023. Etter planen skal overføringsledningen kunne tas i bruk i 2025-2026.

Investeringen i ledningsanlegget og vannbehandlingsanlegget ved Grimevann er vedtatt på Kristiansand kommune sin økonomiplan, senest for økonomiplanen for 2023-2026. Investeringen i nytt vannbehandlingsanlegg er vedtatt for 2025. Arbeidet med ledningen har pågått over flere år og investering for dette har blitt vedtatt i forbindelse med økonomiplanen for Kristiansand.

For å komme videre med utbyggingen av vannbehandlingsanlegget må selskapsavtalen godkjennes, slik at selskapet kan etableres, representantskap og styre velges og disse kan sette i gang arbeidet.

Samarbeid med omkringliggende kommuner

Til orientering har det også vært holdt innledende møter mellom Lillesand, Grimstad, Arendal og Kristiansand kommune om et fremtidig samarbeid om reservevannforsyning. Avtalen mellom Lillesand og Kristiansand vil ikke være til hinder for et samarbeid med Grimstad og Arendal på et senere tidspunkt. Grimstad og Arendal er informert om dette. Administrasjonene har avtalt nye drøftinger om videre samarbeid.