

REFERAT Kommunalutvalget d. 16-04-2024

Møtedato Tirsdag d. 16. april 2024 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Behandling av utvalgssak.....	9
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 13.03.24 og 19.03.24.....	11
Årsrapport 2023 - Økonomi.....	13
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023.....	16
Årsrapport 2023 - Organisasjon og Kommunedirektør.....	21
Årsrapport 2023 - Samhandling og innovasjon.....	24
Å Energi - tilbud om aksjebytte fra Statkraft.....	27
Retningslinjer - MVA i private utbyggingsområder.....	33
Aktivitetsbasert arbeidsplasser Rådhuskvartalet - pilot 2023-2024.....	44



PROTOKOLL KOMMUNALUTVALGET

Dato: 16.04.2024
Sted: Formannskapssalen
Behandlede saker: 24/24 - 31/24
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 11.15
Kl. 12.40 til 13.15
Møteleder: Ordfører Mathias Bernander

Til stede:

Mathias Bernander (H)
Norunn Tveiten Benestad (H)
Amalie Gunnufsen (H)
Charlotte Beckmann Finnestad (KRF)
Sigrun Sæther (KRF)
Stian Storbukås (FRP)
Kenneth Mørk (AP)
Jannike Arnesen (AP), møtt kl. 10.45
Kasper Bekkeli Espeland (Rødt)

Til stede fra administrasjonen:

Kommunedirektøren
Økonomidirektøren
Organisasjonsdirektøren
Direktør for samhandling og innovasjon
Kommunalsjef for eierskap
Kommunalsjef for næring, Kristiansand Business Region
Formannskapssekretæren

Dessuten møtte:

Susanne Lende, Business Region Kristiansand
Alice Leland Høye, Business Region Kristiansand
Lars Grønningsæter Aglen, Innoventus Sør
Harald E. Karlsen, kommunalsjef utbyggingsstab

Kl. 09.00 – 10.30

Besøk og omvisning - SLB

Disse deltok fra SLB:

Cecilie V. Furnes, Ilse Rodriguez, Anstein Jorud, Kåre Vehus, Kristine Hansen, Vibeke Zernichow, Espen Botnan, Cecilia Bergsø, Erling Tambs, Roger Kjøniksen, Jørgen Haao, Kevin Aslaksen, Andreas Langåker, Signe Godtfredsen, Vilde Malene, Vaala, Alf Kittelsen Øygard

- Kort informasjon om SLB
- Fokus på sikkerhet - distraheret kjøring
- Oversikt plassering
- Ledergruppen
- Møt SLB Kristiansand
alder, erfaring, utdanning, kjønnsbalanse
- Operativ global installert base
- Fokusområder
- System integrasjon
- Utslippsreduksjon
- Energi Mapping
- Omvisning i domene, PC-laboratoriene og VR demonstrasjon
- Arbeidsplasser: hvordan tiltrekke og beholde kompetanse
- Fornybar energi og hydrogen

Retur til Rådhuset

Kl. 10.55 – 11.15

Presentasjon av innoventus sør ved adm. dir. Lars Grønningsæter Aglen

- Hovedstrategier
- Vi ser etter
 - innovasjonshøyde
 - digitalisering
 - bærekraft
 - eksport
- Teamet
- Våre eiere og styret
- Forretningsområder
 - inkubasjon
 - kompetansemegling
 - regional utvikling
- Vårt løp: Ide – Preinkubasjon – Inkubasjon – Skalering
- Idefangst og Inkubatorportefølje
- Tech akselerator AI+R
- Gründerhuset 2.0
- Finansiering av tidligfase-selskap
- Kapitaltilgang
 - Investornettverk
 - Fond/Investeringselskap
- Demo Day juni 2024
- Visjon: Agder er den foretrukne regionen å bygge innovative virksomheter i

Deretter innspill og spørsmålsrunde.

Kl. 11.15 – 12.05 Møte Partssammensatt utvalg, se egen innkalling, sakliste og protokoll.

24/24 Kommunalutvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 13.03.24 og 19.03.24
(ark.nr. 2024000067)

Kommunalutvalgets vedtak:

1. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.03.24.
2. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.03.24.
(Enst.)

25/24 Kommunalutvalgssak:
Årsrapport 2023 - Økonomi
(ark.nr. 2024008175)

Kommunalutvalgets vedtak:

1. Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Økonomi til orientering
(Enst.)

26/24 Kommunalutvalgssak:
Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023
(ark.nr. 2024007743)

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.
(Enst.)

27/24 Kommunalutvalgssak:
Årsrapport 2023 - Organisasjon og Kommunedirektør
(ark.nr. 2024008174)

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Organisasjon og Kommunedirektør til orientering
(Enst.)

28/24 Kommunalutvalgssak:
Årsrapport 2023 - Samhandling og innovasjon
(ark.nr. 2024008177)

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Samhandling og innovasjon til orientering.
(Enst.)

29/24 Bystyresak:
Å Energi - tilbud om aksjebytte fra Statkraft
(ark.nr. 2024007953)

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Kristiansand kommune godkjenner ikke at kommunale eiere som har bytterett ifølge Aksjonæravtalen i Å Energi kan benytte seg av tilbudet om aksjebytte fremsatt av Statkraft.
 2. Dersom et aksjebytte tillates av minst 50% av Agderkommunene (basert på aksjeinnehav, eksklusiv Sirdal og Farsund), ønsker Kristiansand kommune å ikke benytte seg av byttetilbudet.
- (Enst.)

30/24 Bystyresak:
Retningslinjer - MVA i private utbyggingsområder
(ark.nr. 2022022621)

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Bystyret viderefører tilbudet om at det i forbindelse med private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
(Enst.)
2. Det tilbys å inngå justeringsavtaler på lik linje både med og uten utbyggingsavtale.
(Enst.)
3. Bystyret setter justeringsbeløpet som skal tilfalle kommunen til 10%.
(8/1)
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
(Enst.)
5. Virkningspunkt for punkt 3 og 4 settes til 31.12.23. Virkningstidspunktet for avtaler uten utbyggingsavtale settes til 24.4.21.
(8/1)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret viderefører tilbudet om at det i forbindelse med private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
2. Utbyggingsavtale skal foreligge for at justeringsavtale skal tilbys. Dette ut fra en likebehandling.
3. Bystyret opprettholder at 25% av justeringsbeløpet skal tilfalle kommunen.
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
5. Virkningstidspunkt settes til 31.12.23.»

Høyre/AP/KRF/FRP fremmet følgende forslag

- «2. Det tilbys å inngå justeringsavtaler på lik linje både med og uten utbyggingsavtale.
3. Bystyret setter justeringsbeløpet som skal tilfalle kommunen til 10% .
5. Virkningspunkt for punkt 3 og 4 settes til 31.12.23. Virkningstidspunktet for avtaler uten utbyggingsavtale settes til 24.4.21.»

Voteringer:

Kommunaldirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunaldirektørens innstilling pkt. 4 ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 2 enstemmig vedtatt, kommunedirektørens innstilling pkt. 2 fikk ikke tilslutning.

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 3 vedtatt med 8 stemmer, mens 1 stemte for kommunedirektørens innstilling pkt. 3 (Rødt).

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 5 vedtatt med 8 stemmer, mens 1 stemte for kommunedirektørens innstilling pkt. 5 (Rødt).

31/24

Bystyresak:

Aktivitetsbasert arbeidsplasser Rådhuskvartalet - pilot 2024

(ark.nr. 2023019902)

Partssammensatt utvalg innst. 16.04.24, sak 4/24

Kommunalutvalgets innstilling:

Saken sendes tilbake da den ikke har vært drøftet med de tillitsvalgte.
(Enst.)

Innmeldt spørsmål / eventuelt:

Repr. Kenneth Mørk, AP, hadde meldt inn spørsmål om samarbeidet mellom KNAS og Bulk og bedt om informasjon om prosessen.

Kommunalsjef for eierskap Kim H. Holum besvarte spørsmålet. Nærings- og eierskapsutvalget har blitt orientert. Til Kommunalutvalgets møte 14. mai er det planlagt besøk til Støleheia, kommunalutvalget får informasjon i dette møtet. Alle aktører vil bli invitert.

Møtet hevet.

Behandling av utvalgssak

Behandling av utvalgssak



Dato 5. april 2024
Saksnr.: 2024000067-38
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Camilla Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.04.2024

Godkjenning av protokoll fra kommunalutvalgets møter 13.03.24 og 19.03.24

Forslag til vedtak

1. [Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.03.24.](#)
2. [Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.03.24.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.03.24.
Protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.03.24.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024000067
Saksbehandler Anne Lise H Aabø

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	24/24

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA KOMMUNALUTVALGETS MØTER 13.03.24 OG 19.03.24

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 24/24

Kommunalutvalgets vedtak:

1. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 13.03.24.
2. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra kommunalutvalgets møte 19.03.24.
(Enst.)

16.04.2024



Dato 3. april 2024
Saksnr.: 2024008175-1
Saksbehandler Iselin Kanestrøm
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.04.2024

Årsrapport 2023 - Økonomi

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Økonomi til orientering

Sammendrag

Årsrapport 2023 – Økonomi inneholder en samlet oversikt over området aktiviteter i 2023. I rapporten gjennomgås området årsresultat for drift, investeringer, disposisjonsfond og innsparingstiltak. Sykefravær, heltidskultur, avvik og risikovurderinger legges frem, i tillegg til status på periodemål, verbalvedtak og plan- og utredningsoppgaver. Rapporten inngår i kommunens samlede årsrapport for 2023.

Økonomiområdet hadde et positivt resultat på 3,7 mill. kr etter bruk av disposisjonsfond og bundne fond, fordelt på kommunalsjefområdene som vist i tabellen under.

<i>Tall i 1000 kr</i>	Regnskap 2023	Revidert budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap 2022
Virksomhetsstyring	7 670	8 066	396	4,9 %	8 156
Økonomistyring	73 452	74 921	1 467	2,0 %	65 870
Innkjøp	8 813	9 474	662	7,0 %	7 361
Regnskap	20 757	21 396	639	3,0 %	20 439
Lønn	10 576	11 104	529	4,8 %	11 350
Resultat etter bruk/avsetning av fond	121 268	124 961	3 693	3,0 %	113 176

Sum netto ordinært driftsresultat 5-4 2. ledd uten bruk av fond og overføring til investering	121 268	124 961	3 693	3,0 %	113 176
Bruk/avsetning bundne fond §5-4 2. ledd	-	-	-	-	-
Sum korrigert netto driftsresultat	121 268	124 961	3 693	3,0 %	113 176
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	-	-	-	-	-
Resultat etter bruk/avsetning av fond	121 268	124 961	3 693	3,0 %	113 176

Mindreforbruket er hovedsakelig knyttet til lønnskostnader, hvor det har vært noen vakante stillinger som er tilsatt i løpet av året, personer som er frikjøpt i forbindelse med prosjektarbeid, lite innleide vikarer, samt høyere refusjoner enn budsjettert.

Området har et relativt lavt sykefravær (5,3 %). Fraværet er lavere enn i fjor (7,0 %), men likevel noe høyere enn måltallet på 4,5 %. I hovedsak er ikke fraværet arbeidsrelatert, men det er noen tilfeller som vurderes som arbeidsrelatert fravær. Dette følges opp i tråd med rutiner.

I 2023 har blant annet videreutvikling av styringsdata, digitalisering og effektivisering av interne prosesser vært i fokus. I vedlagt rapport finnes utdypende informasjon om Økonomi sine økonomiske og driftsmessige resultater for 2023.

Vedlegg:
Årsrapport 2023 - Økonomi



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024008175
Saksbehandler Iselin Kanestrøm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	25/24

ÅRSRAPPORT 2023 - ØKONOMI

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 25/24

Kommunalutvalgets vedtak:

1. Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Økonomi til orientering (Enst.)

16.04.2024



Dato 19. mars 2024
Saksnr.: 2024007743-1
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.04.2024

Årsrapport for området By- og stedsutvikling 2023

Forslag til vedtak

[Kommunalutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.](#)

Sammendrag

Bakgrunn for saken

Årsrapporten for by- og stedsutvikling fremmes til orientering til Kommunalutvalget og Areal- og miljøutvalget. I saksutredningen er det gitt en oppsummering av viktige hendelser og årsresultatet. Det er også gitt en oppstilling av den vedlagte rapportens innhold.

Viktige hendelser/Direktørens innledning

Klima- og miljøstrategien «Omstilling til et bærekraftig lavutslippssamfunn» fra 2022 ble fulgt opp med en konkret plan på hvordan kommunen skal nå målene satt for 2030. En klimavennlig byutvikling er viktig for å redusere klimautslipp. Arealstrategien og kommuneplanens arealdel er sentrale her. Kommuneplanens arealdel ble sendt til politisk sluttbehandling, og må gjennom en mekling før det er klart om hele eller deler av planen kan endelig vedtas av bystyret. Arbeidet med å forhandle en byvekstavtale har lenge vært høyt prioritert fra kommunens side, og det ser nå ut som forhandlingene er nært forestående. Nye Veier sendte planforslag Ytre ringvei til behandling i november. Det nye veianlegget har et klimagassutslipp som er stort, samtidig har veien en stor samfunnsgevinst ved at sentrum av Kristiansand frigjøres for gjennomgangstrafikk. Ytre ringvei har også en viktig beredskapsfunksjon. Samtidig er bygging av en slik veg omdiskutert av klimahensyn og når det gjelder deponering av store mengder tunnellmasser.

Tall fra SSB viser en nedgang i bygge- og anleggsaktiviteten høsten 2023. Både rente og prisstigning er medvirkende faktorer til lav byggeaktivitet. Til tross for dette er det igangsatt rekordmange nye boliger. Til vanlig igangsettes det mellom 800 og 900 boliger i Kristiansand, mens det i 2023 ble igangsatt 1317. Av disse utgjør studentboliger 371. Kristiansand ble i 2022 kåret til beste storkommune på boligvennlighet. I 2023 ble vi nest best. I regi av NBBL (Norske boligbyggelag) blir kommuner vurdert på blant annet antall byggeklare tomter, saksbehandlingstid, størrelsen på gebyrer og om det bygges nok til å fange opp befolkningsveksten. Kommunen stakk også av med prisen for landets beste uterom med Peisestua på Odderøya. Det var Norges kommunaltekniske

forening (NKF), Norske anleggsgartnere og Miljø- og landskapsentreprenører (NAML) som sto for kåringen.

Skole- og idrettssenter på Tangvall ble ferdig og tatt i bruk januar. Senteret består av Tangvall skole, kulturskole, idrettsbygg og Søgne videregående skole. Ungdomsskolen er dimensjonert for 300 elever, mens den videregående skolen har plass til 600 elever. Bygget er et sambrukshus med felles kantine, amfi, bibliotek og auditorium. Greipstadhallen på Hortemo og dagsturhytta på Øyliheia er andre viktige byggeprosjekter som ble ferdigstilt i 2023. Lømslandsvei barnehage ble totalrenovert og sto klart til bruk januar 2024.

Kristiansand kommune har oppnådd svært gode resultater med energieffektivisering av bygg. Bystyret bevilget til sammen 108 mill. kr til videreføring av energiprojektet. I hovedsak benyttes midlene til solceller på tak på eksisterende formålsbygg.

Overføringsledningen fra Bredalsholmen renseanlegg til Odderøya ble ferdigstilt. Renseanlegget på Bredalsholmen tilfredstilte ikke dagens krav til rensing og ville etter hvert gjort det vanskelig å bygge flere boliger i bydelen. Investeringen på rundt 100 millioner kroner gjør at renseanlegget i Vågsbygd kan nedlegges. Det jobbes også med å finne en ny løsning for Høllen renseanlegg.

Kommunen, ved Knas, kjøpte bryggeriet på Grim. Det er en viktig eiendomsinvestering for kommunen. Elevinetomten på Lund torv ble solgt til Studentsamskipnaden i Agder (SiA) som allerede er i gang med å bygge studentboliger. Kristiansand kommune har i flere år samarbeidet med Sørlandet sykehus om samlokalisering av tjenester på Eg. Det er nå fullført et skisseprosjekt for et kommunalt helsehus som inneholder legevakt og døgnplasser vegg i vegg med sykehusets planlagte akuttbygg. Samlet investeringsramme er vel to milliarder kroner.

Ingeniørvesenet har fokus på å forbedre framkommeligheten og trafiksikkerheten for myke trafikanter og har hatt flere prosjekter i gang i året som har gått - tryggere skolevei på Justvik, bredere fortau i Slettheiveien og nytt dekke på sykkelfeltene i sentrum er noen av forbedringsprosjektene. Til slutt nevnes stormen høsten 2023 som medførte enormt mye trefall. Parkvesenet hadde en stor jobb med å rydde trær i turløyper, gang/sykkelveier og offentlige byrom.

Årsresultat

Området hadde i 2023 et netto driftsbudsjett på 451,3 mill. kr og et merforbruk på 4,2 mill. kr etter bruk av og avsetning til disposisjonsfond og bundne fond. Området brukte 36,9 mill. kr av disposisjonsfond, samtidig som det ble satt av 30,6 mill. kr. Det ble overført 6,1 mill. kr investering. I tillegg brukte området 23,7 mill. kr av bundne fond, samtidig som det ble satt av 13,1 til bundne fond.

Resultat pr. kommunalsjefsområde etter bruk av/avsetning til bundne fond, disposisjonsfond og overføring til investering:

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Staber By-og stedsutvikling	154 173	134 783	-20 181	-15,00 %	10 626
Ingeniørvesenet	-88 808	-105 146	-16 338	15,5 %	-61 441
Parkvesenet	66 707	67 677	970	1,4 %	60 824
Plan og bygg	18 426	22 493	4 067	18,1 %	19 789
Eiendom	272 315	292 239	19 924	6,8 %	264 302
Klima og arealutvikling	31 817	39 216	7 399	18,9 %	44 212
Resultat etter bruk/avsetning av fond	455 421	451 262	-4 160	-0,90 %	441 130

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Sum netto ordinært driftsresultat (resultat før bruk av og avsetning til fond og overføring til investering)	466 216	463 559	-2 658	-0,60 %	481 164
Bruk/avsetning bundne fond 5-4 2. ledd	-10 614	-24 289	-13 676	56 %	-5 386
Sum korrigert netto driftsresultat	455 603	439 270	-16 333	-4 %	475 778
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	-181	11 992	12 174	102 %	-34 648
Resultat etter bruk/avsetning av fond	455 421	451 262	-4 160	-0,90 %	441 130

For å få et bedre bilde av hva det reelle økonomiske resultatet er, er det nødvendig å korrigere resultatet mot bruk og avsetninger til bundne driftsfond. Resultatet i tabellen over er derfor korrigert for bruk og avsetning av bundne driftsfond. Dette resultatet omtales som områdets korrigerte netto driftsresultat.

Kommentarer til årsresultatet - mer-/mindreforbruk

Mer-/mindreforbruk etter bruk av/avsetning til disposisjonsfond

Området By- og stedsutvikling har et negativt resultat på 4,2 mill. kr. Resultatet er sammensatt. Stabene og Ingeniørvesenet har negative budsjettavvik på henholdsvis 20,2 og 16,3 mill. kr. Samtidig som kommunalsjefområdene Parkvesenet, Plan og bygg, Eiendom og Klima og arealutvikling har positive budsjettavvik ved årets slutt på til sammen 32,4 mill. kr.

Det store merforbruket hos Byutviklingsdirektørens stab skyldes salg av eiendommen Lund torv (Marviksveien 2b) til studentskipnaden (SIA) for bygging av studentboliger. Som det fremgår av formannskaps sak 86/23 om salg hadde eiendommen en takst som lå 24 mill. kr over salgssum. God kommunalregnskapsskikk krever at dette skal vises som et tilskudd i driften til kommunen. I budsjettet var dette ikke tatt høyde for og den regnskapsmessige konsekvensen ble først kjent for byutviklingsdirektøren i januar 2024.

Resultatet for Ingeniørvesenet viser et underskudd på 16,3 mill. kr, hvor det bykassefinansierte utgjør 4,2 mill. kr og er i hovedsak knyttet til merkostnader vinterdrift på 10 mill. kr og merinntekter parkering på ca 6 mill. kr. Det negative budsjettavviket på selvkosttjenestene vann og avløp på 12,1 mill. kr er av mer regnskapsteknisk karakter og skyldes blant annet at kapitalkostnadene som skal overføres til bykassa ble lavere enn budsjettet og at bidraget til bykassa dermed var budsjettet for høyt.

De største positive avvikene er reduserte strømkostnader på 17,4 mill. kr hos Eiendom knyttet til kommunale bygg. Klima og arealutvikling har et mindreforbruk på 7,4 mill. kr som delvis er periodisering knyttet til prosjekter og delvis lavere lønnskostnader knyttet til vakanser og foreldrepenger. Også i Parkvesenet, Plan og bygg, Ingeniørvesenet og stabene er det reduserte kostnader knyttet til periodisering og vakanser. En mer detaljert beskrivelse av resultatet finnes i vedlagte rapport under det enkelte kommunalsjefsområdet.

Mer-/mindreforbruk før bruk av/avsetning til disposisjonsfond

Dersom en ser på resultatet til By og stedsutvikling før bruk av/avsetning til disposisjonsfond er dette minus 16,3 mill. kr, en forskjell på minus 12,1 mill. kr i forhold til etter bruk/avsetning til

disposisjonsfond. Hovedgrunnen til det økte negative budsjettavviket er merforbruk knyttet til selvkosttjenestene. Merforbruket dekkes midlertidig av sentralt disposisjonsfond for så å bli dekt av fremtidige gebyrinntekter. Dette gjelder avløp (-6,3 mill. kr), vann (-5,9 mill. kr) og plantjenesten (-1,5 mill. kr). Avvikene kommenteres nærmere under kommunalsjefsområdene.

Årsrapportens innhold

Årsrapporten inneholder følgende temaer:

- Direktørens innledning
- Kort om området
- Årsresultat - område
- Budsjettendringer fra bystyrebehandlingen
- Budsjettendringer fra 1. og 2. tertialrapport
- Områdets disposisjonsfond
- Innsparingstiltak
- Investeringsprosjekter – inndelt etter kommunalsjefsområder og i hovedsak prosjekter med avvik
- Sterkere sammen - resultat og måloppnåelse (periodemål)
- En attraktiv kommune å arbeide i – heltidskultur og sykefravær
- Styring ledelse og kontroll
- Statlige tilsyn og forvaltningsrevisjoner
- Verbalvedtak
- Plan- og utredningsoppgaver
- Årsresultat - kommunalsjefsområdene

Konklusjon

Det foreslås at saken tas til orientering.

Vedlegg:

By- og stedsutvikling (9)



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024007743
Saksbehandler Marit Njerve Borgenvik

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	26/24

ÅRSRAPPORT FOR OMRÅDET BY- OG STEDSUTVIKLING 2023

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 26/24

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar årsrapport for området by- og stedsutvikling for 2023, til orientering.
(Enst.)

16.04.2024



Dato 3. april 2024
Saksnr.: 2024008174-1
Saksbehandler Iselin Kanestrøm
Godkjent av Kjell Alfred Kristiansen
Camilla B. Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.04.2024

Årsrapport 2023 - Organisasjon og Kommunedirektør

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Organisasjon og Kommunedirektør til orientering

Sammendrag

Årsrapport 2023 – Organisasjon og Kommunedirektør inneholder en samlet oversikt over Organisasjon sine aktiviteter i 2023. I rapporten gjennomgås områdets årsresultat for drift, investeringer, disposisjonsfond og innsparingstiltak. Sykefravær, heltidskultur, avvik og risikovurderinger legges frem, i tillegg til status på periodemål, verbalvedtak og plan- og utredningsoppgaver. Kommunedirektørens årsresultat for drift og disposisjonsfond inngår også i saken. Rapporten inngår i kommunens samlede årsrapport for 2023.

Organisasjonsområdet hadde i 2023 et positivt resultat på 11,3 mill. kr etter bruk av disposisjonsfond og bundne fond, fordelt på kommunalsjefområdene som vist i tabellen under.

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Revidert budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap 2022
Stab organisasjon	20 175	20 564	389	1,9 %	22 618
Kommuneadvokaten	10 076	10 361	285	2,8 %	8 870
Personal (HR)	53 460	53 421	-39	-0,1 %	48 494
Hovedtillitsvalgte frikjøpte/HVO	16 532	16 104	-427	-2,7 %	16 401
IT	54 990	64 857	9 867	15,2 %	63 216
Dokumentsenter	25 768	27 187	1 419	5,2 %	24 709
Politisk og administrativt sekretariat	51 679	50 988	-692	-1,4 %	43 316
Bedriftshelsetjeneste	10 261	10 770	509	4,7 %	10 245
Resultat etter bruk/avsetning av fond	242 942	254 252	11 310	4,5 %	237 869

<i>Tall i 1000 kr</i>	Regnskap 2023	Revidert budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap 2022
Sum netto ordinært driftsresultat 5-4 2. ledd (resultat før bruk av og avsetning til fond og overføring til investering)	244 927	256 976	12 049	4,7 %	239 088
Bruk/avsetning bundne fond §5-4 2. ledd	-167	-906	-739	81,6 %	781
Sum korrigert netto driftsresultat	244 760	256 070	11 310	4,6 %	239 869
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	-1 818	-1 818	0	0,0 %	-2 000
Resultat etter bruk/avsetning av fond	242 942	254 252	11 310	4,5 %	237 869

IT representerer hovedårsaken til et betydelig mindreforbruk, i hovedsak på grunn av vakante stillinger og forlengede tilsettingsprosesser som følge av et svært godt arbeidsmarked for IT-spesialister. I tillegg er sykepengerefusjoner vesentlig høyere enn budsjettet hos samtlige kommunalsjefområder, som henger sammen med sykefraværsprosenten.

Kommunedirektørens årsresultat for 2023 var på 16 000 kr. Det er ikke budsjettet med eller brukt disposisjonsfond eller bundne fond.

Sykefraværet i Organisasjon var på 5,3 %. Samlet sett er det lavere enn fjoråret (6,2 %), men høyere enn måltallet på 4,5 %. Årsaken til fravær opplyses å ikke være arbeidsrelatert, og sykemeldte følges opp i tråd med rutinene.

Organisasjon gjennomførte en organisasjonsutviklingsprosess i 2023. Formål var å vurdere behov for å justere tjenester, organisering, ansvarsområder, grensesnitt, ledernivåer og antall ledere. Endringer er iverksatt.

Året 2023 har resultert i flere gode resultater på området, og i vedlagt rapport finnes utdypende informasjon om Organisasjon sine økonomiske og driftsmessige resultater for 2023.

Vedlegg:

Årsrapport 2023 - Organisasjon og Kommunedirektør



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024008174
Saksbehandler Iselin Kanestrøm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	27/24

ÅRSRAPPORT 2023 - ORGANISASJON OG KOMMUNEDIREKTØR

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 27/24

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Organisasjon og Kommunedirektør til orientering
(Enst.)

16.04.2024



Dato 3. april 2024
Saksnr.: 2024008177-1
Saksbehandler Iselin Kanestrøm
Godkjent av Bernt Jørgen Stray
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
16.04.2024

Årsrapport 2023 - Samhandling og innovasjon

Forslag til vedtak

1. Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Samhandling og innovasjon til orientering.

Sammendrag

Årsrapport 2023 – Samhandling og innovasjon inneholder en samlet oversikt over Samhandling og innovasjon sine aktiviteter i 2023. I rapporten gjennomgås områdets årsresultat for drift, investeringer, disposisjonsfond og innsparingstiltak. Sykefravær, heltidskultur, avvik og risikovurdering legges frem, i tillegg til status på periodemål, verbalvedtak og plan- og utredningsoppgaver. Rapporten inngår i kommunens samlede årsrapport for 2023.

Samhandling og innovasjon hadde i 2023 et positivt resultat på 4,1 mill. kr etter bruk av disposisjonsfond og bundne fond, fordelt på kommunalsjefområdene som vist i tabellen under.

Tall i 1000 kr	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik 2023	Budsjettavvik i %	Regnskap året før
Business region Kristiansand	13 159	14 907	1 748	11,7 %	10 776
Digitalisering	5 120	5 084	-36	0,7 %	4 930
Forskning og innovasjon	6 861	7 003	142	2,0 %	6 576
Strategi	13 952	14 697	745	5,1 %	13 206
Samhandling og innovasjon stab	-644	-578	66	11,4 %	-
Samhandling og innovasjon stab ansatte	8 999	10 443	1 444	13,8 %	10 066
Resultat etter bruk/avsetning av fond	47 447	51 557	4 109	8,0 %	45 554

Sum netto ordinært driftsresultat 5-4 2. ledd	53 761	67 698	15 937	23,5 %	70 485
Bruk/avsetning bundne fond 5-4 2. ledd	1 891	- 7 934	-9 825	123,8 %	20 956
Sum korrigert netto driftsresultat	55 654	59 764	4 110	6,9 %	49 534
Bruk/avsetning av disposisjonsfond, samt overføring til investering	-8 207	-8 207	0	0,0 %	- 3 979
Resultat etter bruk/avsetning av fond	47 447	51 557	4 109	8,0 %	45 554

Samlet sett skyldes resultatet forpliktete, ikke utbetalt midler fra Næringsfondet, inntekter fra frikjøp av ansatte, ubrukte midler fra programmet Flere i arbeid som er planlagt brukt senere i programperioden, egenandel prosjekter og et samlet mindreforbruk i tjenestene.

Sykefraværet endte på 3,5 %, mens det året før var på 2,7 %. En liten økning fra fjoråret, men under måltallet på 4,0 %. Årsaken til fravær opplyses å ikke være arbeidsrelatert, og det er derfor ikke aktuelt å igangsette særlige tiltak.

Året 2023 har resultert i flere gode resultater på området, og i vedlagt rapport finnes utdypende informasjon om Samhandling og innovasjon sine økonomiske og driftsmessige resultater for 2023.

Vedlegg:

Årsrapport 2023 - Samhandling og innovasjon



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024008177
Saksbehandler Iselin Kanestrøm

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	28/24

ÅRSRAPPORT 2023 - SAMHANDLING OG INNOVASJON

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 28/24

Kommunalutvalgets vedtak:

Kommunalutvalget tar Årsrapport 2023 – Samhandling og innovasjon til orientering.
(Enst.)

16.04.2024



Dato 20. mars 2024
Saksnr.: 2024007953-1
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
16.04.2024
24.04.2024

Å Energi - tilbud om aksjebytte fra Statkraft

Forslag til vedtak

1. Kristiansand kommune godkjenner ikke at kommunale eiere som har bytterett ifølge Aksjonæravtalen i Å Energi kan benytte seg av tilbudet om aksjebytte fremsatt av Statkraft.
2. Dersom et aksjebytte tillates av minst 50% av Agderkommunene (basert på aksjeinnehav, eksklusiv Sirdal og Farsund), ønsker Kristiansand kommune å ikke benytte seg av byttetilbudet.

Sammendrag

Statkraft har i brev av 21. november 2023 fremsatt et tilbud til de samordnede kommunale eierne i Å Energi, hvor kommunene får tilbud om å bytte B-aksjer mot A-aksjer. Statkraft tilbyr et bytteforhold på 11 A-aksjer mot 10 B-aksjer. Kommunedirektøren anbefaler at bystyret ikke benytter seg av byttetilbudet. I tillegg anbefaler kommunedirektøren at man heller ikke tillater at andre kommuner får adgang til å benytte seg av tilbudet. Etter kommunedirektørens vurdering er byttetilbudet for dårlig og det vurderes som sannsynlig at det vil komme et bedre byttetilbud i fremtiden.

Vedlegg:

Tilbudsbrev om aksjebytte

NOTAT IFM BYTTETILBUD FRA STATKRAFT - endelig 13 desember 2023

Innspill til de samordnede kommunale eierne i Å Energi vedr behandling av tilbud

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Vannfallrettighetsloven fra 1917 krever konsesjon og minst 2/3 offentlig eierskap for selskaper som eier vannkraftverk med en viss produksjonskapasitet. Å Energi AS (heretter: Å Energi) har derfor to aksjeklasser. A-aksjene, som utgjør 2/3 av aksjene i selskapet, kan kun eies av norske offentlige aktører, mens B-aksjene, som utgjør den resterende 1/3 av aksjene, kan eies av hvem som helst. Utenom eierbegrensningene har de to aksjeklassene helt like rettigheter (utbytte, stemmegivning m.m.).

I forhandlingene om fusjonen ble eierne enige om å legge til rette for bytte av aksjer i ulike aksjeklasser og i Aksjonæravtalen forpliktet Statkraft seg til å gi et tilbud om bytte av A-aksjer mot B-aksjer innen 12 måneder etter at fusjonen ble gjennomført.

Tilbudet fra Statkraft går til den enkelte kommune. Det er derfor den enkelte kommune som må ta stilling til tilbudet. Avtaleverket er likevel slik at minst 50% av Agderkommunene som har underskrevet Aksjonæravtalen (basert på aksjeinnehav) må godta at et aksjebytte kan finne sted. Denne ordningen skyldes at det var opprinnelig Agderkommunene som var medaksjonærer med Statkraft. Dersom minst 50% av Agderkommunene bestemmer at det blir et aksjebytte, så skal «Buskerudaksjonærene» ha lik rett til å tiltre tilbudet.

Svarfrist for tilbudet er satt til 30.06.2024, men Arbeidsutvalget for de samordnede kommunene i Å Energi (AU) anbefaler at saken behandles i kommunestyrene før utgangen av april måned. Dersom noen kommuner ønsker å benytte seg av byttetilbudet, og mer enn 50 % av stemmene i de tidligere Agderkommunene gir tilslutning til dette, vil de tilbyttede aksjene gi rett til utbyttebetaling allerede i innværende år dersom saken har vært behandlet i kommunestyrene før generalforsamling i selskapet.

Statkraft signaliserer at de per i dag ikke noen planer om å selge B-aksjer. Likevel ønsker de prinsipielt at deres investeringer skal være mest mulig likvide, slik at de i fremtiden enklere kan selge sin aksjepost med B-aksjer i Å Energi.

Tilbudet

Statkraft ønsker å bytte bort sine vanskelig omsettelige A-aksjer mot fritt omsettelige B-aksjer. Statkraft tilbyr derfor de samordnede kommunene å bytte bort B-aksjer i A-aksjer, med et bytteforhold på 11 A-aksjer mot 10 B-aksjer. Videre tilbyr Statkraft at dersom de skulle selge B-aksjer til en uavhengig tredjepart innen 18 måneder etter at aksjebyttet er gjennomført, vil de kommunene som benyttet seg av byttetilbudet ha rett til 50 % av gevinsten på de videresolgte av aksjene.

Kristiansand kommune har i dag en eierandel i det fusjonerte selskapet på 6,006 %. Samlet sitter kommunen på 226 344 aksjer, fordelt på 160 690 A-aksjer og 65 654 B-aksjer. Andelen B-aksjer utgjør 29 %.

Statkraft tilbyr å bytte bort samtlige av sine 743 197 A-aksjer. Med et bytteforhold på 10:11 innebærer dette at 675 634 B-aksjer skifter hender dersom alle kommunene benytter seg av tilbudet fullt ut. I et slikt scenario ville de samordnede kommunene ha byttet bort 90 % av B-aksjene. De samordnede kommunene ville økt sine samlede eierandeler fra 64,97 % til 66,76 %, mens Statkrafts eierandel ville blitt tilsvarende redusert fra 32,618 % til 30,825 %. Kristiansand kommunes eierandel ville økt med 0,157 prosentpoeng fra 6,006 % til 6,163 %.

Den relativt marginale økningen i prosentpoeng innebærer at Kristiansand kommune ville økt sin eierandel med 2,61 %. Årlige utbytter øker dermed tilsvarende, og gir en varig

effekt. Selskapet selv anslår et nedre nivå for utbytte på 1,2 mrd. kr årlig fra 2026 og utover. Basert på denne prognosen vil de årlige utbyttebetalingene til Kristiansand kommune kun øke med 1,882 mill. kr dersom kommunen benytter seg av byttetilbudet.

I vurderingen av om man skal bytte eller selv selge aksjer i selskapet, må dette vurderes opp mot alternative plasseringer eller hvordan kapitalen kan benyttes til andre formål. Som eksempel har plassering i energiverksfondet gitt en gjennomsnittlig årlig avkastning på rundt 5 %, noe som også er lagt til grunn i økonomiplanen 2024 – 2027. Energiverksfondet har en relativt konservativ plasseringsstrategi med en høy andel av rentebærende papirer. Dersom man skal plassere kapital i enkeltaksjer, bør avkastningen være betydelig høyere enn dette.

I forbindelse med fusjonen ble selskapet verdsatt til rundt 56 mrd. kr, men verdiene kan vanskelig realiseres. Det er satt et nedre gulv for utbytteutbetalinger på 1,2 mrd. kr de neste årene. Dette nivået gir en løpende avkastning til eierne (utbytte) på 2,1 %, mens det totalt (underliggende resultat) gir det en avkastning på 3,1 % av verdiene i selskapet. Resultatet etter regnskapsåret 2023 gir en løpende avkastning til eierne i form av utbytte på 3,1 %, mens den totale avkastningen var på 4,5 %. Den løpende avkastningen på aksjene i Å Energi har historisk vært noe lavere enn avkastningen i Energiverksfondet, men bildet endrer seg dersom man også legger verdiøkningen av aksjene til grunn. Selskapet selv har beregnet årlig gjennomsnittlig avkastning til rundt 8 %. Det er stor usikkerhet knyttet til disse anslagene, da de baserer seg på beregnede verdier, ikke omsetninger i et marked. Til sammenligning har Oslo Børs gitt en gjennomsnittlig årlig avkastning på rundt 10 % de siste 10 årene.

Hvorvidt den høyere avkastningen på aksjene i Å Energi i stor nok grad reflekterer den høyere risikoen, krever en grundigere analyse. I forbindelse med arbeidet med ny felles eierstrategi i Å Energi vil Kristiansand kommune spille inn at det bør utarbeides en analyse som viser hvilket avkastningskrav eierne bør kunne stille til selskapet, gitt risiko i selskapet.

Juridisk grunnlag

Aksjebyttet reguleres av avtaleverket som er inngått eierne i Å Energi imellom. I tillegg gjelder aksjelovens bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser er beskrevet ellers i saken.

Uttalelse fra rådene

Ikke relevant

Barn og unges interesser

Ikke relevant

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Ikke relevant

Klima- og miljøkonsekvenser

Finansielt eierskap av aksjer medfører i seg selv ingen påvirkning på klima eller miljø.

HMS/Folkehelse

Ikke relevant

Vurdering av tilbudet

Bystyret må ta stilling til to separate spørsmål: Ønsker kommunen å benytte seg av byttetilbudet fra Statkraft samt ønsker kommunen å godkjenne at andre kommuner benytter seg av byttetilbudet?

Kravet til 2/3 offentlig eierskap medfører i praksis at det er et svært begrenset antall mulige kjøpere til A-aksjene. Utvalget begrenses ytterligere av at det er få offentlige kjøpere som har finansielle muskler til å kjøpe en betydelig aksjepost bestående av A-aksjer. I praksis er det trolig bare Statkraft eller andre norske energiselskaper som Lyse, Eviny eller Hafslund som vil kunne ha finansiell kapasitet til å kjøpe et vesentlig antall A-aksjer i Å Energi. Når det gjelder Statkraft, vurderer rådgiverne til AU det slik at en vesentlig økning av deres aksjebeholdning i selskapet mest sannsynlig ikke vil bli godkjent av Konkurransetilsynet, uten at Statkraft samtidig selger seg ut av annen vannkraft i Norge.

I tillegg legger Aksjonæravtalen ytterligere begrensninger på A-aksjene, bl.a. knyttet til styregodkjenning og forkjøpsrett. Kommunedirektøren er derfor av den oppfatning at det er en meget snever kjøpergruppe til A-aksjene.

B-aksjene kan i utgangspunktet selges fritt til hvem som helst. Dette er en vesentlig endring i forhold til tidligere, ikke minst for kommunene på Agder. I tidligere Agder Energi eide Statkraft 45,5% av aksjene. Samtidig var det en aksjonæravtale som ville gi Statkraft betydelige rettigheter dersom de oppnådde mer enn 50% eierskap i selskapet. For kommunene på Agder var det derfor nærmest umulig å selge aksjer i selskapet uten at man risikerte store konsekvenser for blant annet viktige arbeidsplasser på Sørlandet.

Kommunene på Agder underskrev derfor en «viljeserklæring» hvor de lovet hverandre ikke å selge aksjer i selskapet. Kommunenes verdier i Agder Energi var med andre ord svært «innelåst». Nå etter fusjonen med Glitre Energi og med en ny Aksjonæravtale har kommunene på Agder, og selvsagt også de andre aksjonærene, fått en reell mulighet for å avhende B-aksjer i selskapet dersom det er ønskelig.

Det faktum at A-aksjene har sterke begrensninger på potensielle eiere, samt en meget snever kjøpegruppe, fører til at aksjene er vanskelige å omsette – de omtales gjerne som illikvide. I finansiell teori og praksis er det vanlig at slike aksjer prises med en rabatt, en såkalt illikviditetsrabatt. Rådgiverne som er engasjert av AU i denne saken, Roy Mersland og Erik Schwabe, har gjort en grundig vurdering på om Statkrafts byttetilbud priser A-aksjene med en tilstrekkelig stor illikviditetsrabatt.

Ulike studier av illikviditetsrabatter i området 15 % til 80 %, viser at mens midlertidige eierbegrensninger gir de laveste rabattene, gir vedvarende likviditetsbegrensninger de høyeste rabattene. Rabatten fra Statkraft på 10 % er således i den aller laveste enden. Riktignok fremhever AUs rådgivere at rabatten i praksis er 15 % (ettersom de delene av selskapet som ikke er vannkraft i teorien kan utfisjoneres og omsettes), men rabatten er likevel i nedre del av skalaen.

AUs rådgivere har også sammenlignet rabatten mot historiske rabatter i norske kraftverk med krav om 2/3 offentlig eierskap. De finner at fritt omsettelige kraftverk er 44 % høyere priset enn de med krav om 2/3 offentlig eierskap. Statkraft har imidlertid bestridt disse tallene i et eget notat. Videre argumenterer AUs rådgivere med at den estimerte verdien av å ha en evigvarende mulighet til å selge B-aksjene (salgsopsjon) tilsier at B-aksjene bør prises mellom 20 % og 50 % høyere enn A-aksjene.

I et scenario hvor samtlige av de samordnede kommunene benytter seg av tilbudet, ville Kristiansand kommune låst likvide verdier for 886 mill. kr. i A-aksjer. Nåverdien av økt fremtidig utbytte ville vært beskjedne 62,7 mill. kr.

Kommunedirektøren støtter seg på AUs rådgivere, som konkluderer med at Statkrafts byttetilbud er overraskende lavt. I et finansielt forvalterperspektiv vil det være uklokt dersom kommunene på Agder velger å gi fra seg denne nyvunne eierfleksibiliteten nå kort tid etter fusjonen.

Fordelene med å si ja et til aksjebytte er økt eierandel, og dermed økt utbytte til kommunen. Videre vil ja et til aksjebytte sikre kommunalt eierskap til selskapet ved at A-aksjene i liten grad er salgbare.

Ulempene ved å si ja til aksjebytte er at man mister finansiell fleksibilitet, det vil si mulighet til fremtidig salg av B-aksjer for å redusere gjeld eller plassere midlene i andre aksjer/obligasjoner som gir bedre avkastning enn aksjene i Å Energi.

Videre er det en reell mulighet for at Statkraft vil kunne komme med et bedre byttetilbud ved en senere anledning. Det er sannsynlig at B-aksjene vil øke i verdi i fremtiden med mer fokus på fornybar kraft. Det er imidlertid også en risiko for at verdiene på B-aksjene kan reduseres i fremtiden på grunn av politiske beslutninger om skattlegging og andre verdireducerende reguleringer. Ny teknologi for energilagring eller alternative energikilder som atomkraft kan redusere verdien av vannkraft.

Dersom Statkraft i fremtiden velger å selge noen av sine B-aksjer, så har de samordnede kommunene ifølge Aksjonæravtalen medsalgsrett. Det vil si at de har rett til å delta i aksjesalget (pro rata) på samme betingelser som Statkraft. Kristiansand kommune kan, ved ikke å benytte seg av byttetilbudet, slik likevel få omsatt B-aksjene til en god pris i fremtiden.

Det er avtalt at Statkraft ikke kan selge sine A-aksjer til andre enn de samordnede kommunene i 10 år regnet fra fusjonstidspunktet. Schwabe og Mersland fremhever at ikke bare vil dette sikre et stabilt eierskap i selskapet, men samtidig vil det også bidra til å «motivere» Statkraft til å komme med gode byttetilbud til de samordnede kommunene på B-aksjene.

Dersom en kommune mener at byttetilbudet Statkraft har presentert er for dårlig, legger avtaleverket opp til at kommunene på Agder må opptre samlet dersom mer enn 50 % ønsker å takke nei til tilbudet og at kommunene skal stå samlet om dette. Statkraft må dermed komme med et nytt og bedre tilbud dersom de ønsker å selge seg ut. Kommunedirektøren vil derfor anbefale at man følger anbefalingen fra rådgiverne, for den vil trolig medføre at alle de samordnede kommunene kan komme bedre ut av dette på lang sikt.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

1. Kristiansand kommune godkjenner ikke at kommunale eiere som har bytterett ifølge Aksjonæravtalen i Å Energi kan benytte seg av tilbudet om aksjebytte fremsatt av Statkraft.
2. Dersom et aksjebytte tillates av minst 50% av Agderkommunene (basert på aksjeinnehav, eksklusiv Sirdal og Farsund), ønsker Kristiansand kommune å ikke benytte seg av byttetilbudet.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024007953
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	29/24
2 Bystyret	24.04.2024	45/24

Å ENERGI - TILBUD OM AKSJEBYTTE FRA STATKRAFT

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 29/24

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Kristiansand kommune godkjenner ikke at kommunale eiere som har bytterett ifølge Aksjonæravtalen i Å Energi kan benytte seg av tilbudet om aksjebytte fremsatt av Statkraft.
2. Dersom et aksjebytte tillates av minst 50% av Agderkommunene (basert på aksjeinnehav, eksklusiv Sirdal og Farsund), ønsker Kristiansand kommune å ikke benytte seg av byttetilbudet.
(Enst.)

16.04.2024



Dato 11. mars 2024
Saksnr.: 2022022621-6
Saksbehandler Harald Eiof Karlsen
Godkjent av Tone Iglebæk
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Kommunalutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

16.04.2024
17.04.2024
24.04.2024

Retningslinjer - MVA i private utbyggingsområder

Forslag til vedtak

1. Bystyret viderefører tilbudet om at det i forbindelse med private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
2. Utbyggingsavtale skal foreligge for at justeringsavtale skal tilbys. Dette ut fra en likebehandling.
3. Bystyret opprettholder at 25% av justeringsbeløpet skal tilfalle kommunen.
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
5. Virkningstidspunkt settes til 31.12.23.

Sammendrag

Dersom kommunen er byggherre/oppdragsgiver til offentlig infrastruktur, oppstår ingen MVA belastning. Når private utbyggere er byggherre til offentlig infrastruktur påløper det vanligvis merverdiavgift (MVA). For å likestille private og offentlige aktører ble lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner og fylkeskommuner mv vedtatt i 2003. Justeringsreglene etter loven av 2003 trådte i kraft i 2008.

Reglene åpner for at private og kommune kan inngå avtaler som kan redusere MVA belastningen i et prosjekt gjennom avtaler om justeringsrett/-plikt (justeringsavtaler). Kommunen har i 2015 vedtatt prinsipper for å kunne benytte disse avtalene. Det er vedtatt at ordningen og prinsipper skal evalueres. Det er nå gjennomført en evaluering.

I korte trekk er utbyggerne fornøyd med at ordningen er innført, men det stilles spørsmål til 2 av prinsippene som er satt for å benytte ordningen: Kravet til at det må foreligge utbyggingsavtale og at kommunen krever 25% av justeringsbeløpet. Denne saken drøfter disse 2 prinsippene.

Sak ble fremmet for kommunalutvalget 30.01.24. Saken ble sendt i retur og det ble bedt om oppfølging / tilbakemelding på 4 vedtakspunkt. Saken svarer ut dette.

Kommunedirektøren anbefaler at de gjeldende prinsipper videreføres, dvs. at utbyggingsavtale må foreligge for å kunne inngå justeringsavtale og at kommunens andel av justeringsbeløpet settes til 25%.

Vedlegg:
Mottatte høringsuttalelser.

Saksutredning

Bakgrunn for saken:

Dersom kommunen er byggherre/oppdragsgiver til offentlig infrastruktur, oppstår ingen mva belastning. Kommunen har rett til fradrag for mva på utbyggingskostnader til vann- og avløpsanlegg og rett til kompensasjon for mva på utbyggingskostnader for andre former for offentlig infrastruktur, som vei og grøntanlegg.

Når private utbyggere innenfor private utbyggingsområder er byggherre eller oppdragsgiver til offentlig infrastruktur, påløper det vanligvis merverdiavgift.

Juridisk grunnlag:

For å likestille private og offentlige aktører ble Lov om kompensasjon av merverdiavgift (merverdiavgiftsloven) for kommuner og fylkeskommuner mv vedtatt i 2003. Justeringsreglene trådte i kraft 2008. Reglene åpner for at private og kommune kan inngå avtaler som kan redusere mva belastningen i et prosjekt, gjennom avtaler om justeringsrett/-plikt (justeringsavtale).

Justeringsrett:

Utbygger har ikke fått fradrag for inngående MVA. Dersom det inngås avtale om overføring av justeringsrett kan kommunen kreve tilbakebetalt inngående mva på byggetiltak som kommunen overtar med 1/10 hvert år i 10 år. Forutsetningen er at kommunen benytter anlegget i egen (fradrags- og kompensasjonsberettiget) virksomhet i perioden. Tilbakebetalt mva kan deretter utbetales helt eller delvis til utbygger. Det kan ikke inngås avtale med privatpersoner.

Justeringsplikt:

Utbygger har fått fradrag for inngående mva på ett prosjekt, og overdrar dette til kommunen i løpet av justeringstiden på 10 år. Overdragelsen utløser i utgangspunktet en plikt for utbygger til å tilbakebetale deler av den fradragsførte inngående mva på byggetiltaket. Utbygger kan unnlate å betale tilbake dersom plikten overføres kommunen med kommunens samtykke. Det er da kommunens framtidige bruk som avgjør om mva skal tilbakebetales.

Hvilke avtaler som passer i det enkelte tilfelle vil være avhengig av om utbygger opererer i en avgiftspliktig virksomhet eller ikke.

Kommunalutvalget behandlet saken i januar. Den ble sendt tilbake til administrasjon for å få svar på følgende 4 punkter:

Lovligheten av at kommunen sitter igjen med en finansiell gevinst av foreslått ordning, jfr kommunalministerens svar til Stortinget.

Uttalelsen det henvises til (fra avis) er senere «moderert» i svar fra KDD. Svaret fra ministeren gitt til stortinget er sin helhet gjengitt i lenken nedenfor

<https://www.stortinget.no/nn/Saker-og-publikasjoner/Sporsmal/skriftlege-sporsmal-og-svar/Skriftlig-sporsmal/?qid=95325>

Svaret fra ministeren kan oppsummeres slik:

Dersom det kun inngås en justeringsavtale mellom en utbygger og en kommune gjelder merverdiavgiftslovgivningen for justeringsavtalene. Partene kommune/fylkeskommune og utbygger kan fritt avtale en fordeling av refundert mva.

Inngår justeringsavtale som del av en utbyggingsavtale, er det plan og bygningslovens bestemmelser i § 17-3 som setter rammer for fordelingen mellom parter. (forholdsmessighet)

Dersom det i loven var krav til et «selvkostprinsipp», så måtte dette vært nedfelt i en egen forskrift. Det er det ikke.

Når utbyggingsavtale forhandles, drøftes de økonomiske forhold / betingelser mellom partene jfr. § 17-3 – Jfr. utbyggingsavtalens punkt 7. Utbyggingsavtalen punkt 7 bekrefter at avtalen er vurdert ift. lovens krav knyttet til forholdsmessighet, og at (partene) anser kravet å være oppfylt. Lovens krav er dermed ivaretatt.

Kommunedirektøren mener på bakgrunn av dette, at den ordningen som praktiseres i dag og som administrasjonen i forslag til vedtak har foreslått videreført, fullt ut er lovlig.

ESAs prinsipielle tilnærming til likebehandling:

I en senere uttalelse fra Nærings- og fiskeridepartementet av 19.05.2021, har EFTA Surveillance Authority (ESA) på generelt grunnlag avklart at tilbakebetaling av merverdiavgift til private utbyggere antakeligvis ikke omfattes av statsstøtteregelverket, og at det i alle fall normalt ikke vil anses som ulovlig statsstøtte. Det fremgår imidlertid at dette kan vurderes annerledes dersom det foretas en forskjellsbehandling mellom utbyggere. EBY har vurdert at statsstøttespørsmålet langt på vei er løst med denne uttalelsen. På bakgrunn av forannevnte foreslås en ordning hvor det opereres med like vilkår for alle utbyggere, og som dermed sikrer likebehandling i tråd med uttalelsene fra ESA.

Sitatet ovenfor er hentet fra Oslo kommune sin sak ift. mva knyttet til justeringsavtaler. Tilsvarende uttalelse er også lagt til grunn i fylkeskommunens vurdering ift statsstøtte og mulighet for å tilbakeføre innbetalt mva. i justeringsavtaler.

Hovedpunktet i vurderingen er at utbyggere må tilbys like vilkår knyttet til en tilbakebetaling av mva.

I den fremlagte saken er det forslag om å tilby justeringsavtaler til utbyggere med ett sett kriterier- prosentvis fordeling og utbyggingsavtale. Så lenge kriteriene ikke er ekskluderende (her kan utbyggere velge å gjøre bruk av tilbudet eller ikke), så er det å betrakte som likebehandling og en lovlig ordning.

Agder Fylkeskommunes vedtak om å refundere hele beløpet, og ikke ha noen nedre beløpsgrense.

Justeringsforskriften tilsier at det er en minste beløpsgrense for justeringsavtaler og denne er fastsatt til kr 100.000.

Justeringsreglene er etablert for å redusere kostnader på tiltak som kreves etablert ifm. en utbygging. Kostnadsreduksjon vil være ett stort og viktig virkemiddel for realisering av prosjekt.

Fylkeskommunen kan inngå justeringsavtaler etter merverdiloggivningen med en utbygger når dette omfatter anlegg som fylkeskommunen skal være framtidig eier og drifter av. Merverdiloggivningen gir som nevnt åpning for å avtale en prosent fordeling mellom 0 til 100 mellom partene – utbygger og fylkeskommune.

Fylkeskommunen inngår ikke utbyggingsavtaler iht plan og bygningslovens bestemmelser og vil ikke underlegges ett krav til forholdsmessighet. Hvilken fordeling som settes mellom partene er ett rent politisk valg. I saken fremmet for Fylkeskommunen er det fattet vedtak om at Fylkeskommunens andel av mva settes til 0 prosent, - dvs utbygger tilføres hele justeringsbeløpet.

Anlegg som Fylkeskommunen eier og drifter og som kreves tilrettelagt ifm en utbygging er å betrakte som overordnet infrastruktur - hovedanlegg. Ett krav til etablering av ett hovedanlegg ved en utbygging, vil være omfattende og i tilfeller kunne innebære full

stans i gjennomføringen av en utbygging. Kostnadsreduksjon er dermed ett viktig virkemiddel.

Prinsippene i kommunens utbyggingspolitikk tilsier at dersom det stilles krav til tilrettelegging av kommunal hovedstruktur, så vil kommunen måtte yte bidrag til utbyggingen. Størrelse på bidrag vil vurderes ut fra omfang.

Utgangspunktet for vurderinger av løsninger kommune og fylkeskommunen er dermed ulik. I begge tilfeller er det opp til hhv fylke og kommune å sette hvilke rammevilkår som velges knytte til justeringsavtaler. Det er ikke krav til at vilkår skal være sammenfallende.

Saksfremstillingens presentasjon av ordningen i Oslo kommune – at den står i motsetning til sak 237/23 i Oslo.

Kommunedirektøren ser at saksfremstillingen ikke er presis. Det korrekte er at Oslo kommune tilbyr justeringsavtale og utbyggingsavtale, men at det også tilbys justeringsavtale uten utbyggingsavtale. I begge tilfeller tilbys justeringsavtale der fordelingen mellom kommune / utbygger er satt til 30 / 70.

Dagens ordning og prinsipper:

I 2013/2014 ble ordningen med tilhørende prinsipper vedtatt i Kristiansand kommune. Kommunene Søgne og Songdalen fremmet likelydende saker, og med tid har lignende ordninger blitt lagt til grunn i omkringliggende kommuner. Kristiansand er en av kommunene med lengst erfaring på praktisering av justeringsavtaler.

Ved innføring av ordningen i 2015 var det en del usikkerhet knyttet til ordningen. Elementer av usikkerhet er ryddet underveis, og risiko ved å praktisere ordningen er redusert – men ikke falt helt bort. Det er kommunen og utbyggere enige om.

Sentrale forutsetninger som er lagt til grunn for å kunne benytte ordningen er:

- utbyggingsavtale er en forutsetning for å kunne inngå justeringsavtale for private utbyggingsprosjekter
- 25 % av mva som er refundert/kompensert beholdes av kommunen
- det er utarbeidet en prosessbeskrivelse for hva utbygger skal innlevere av dokumenter og underlag for gjennomgang i kommunen (utb.avtale, overtakelsesavtale, bilag ift. mva som viser hva som er opparbeidet av offentlig infrastruktur og mva som er betalt for dette)
- revisorgjennomgang (både eksternt og internt)
- standard justeringsavtaler utarbeidet og lagt som vedlegg til utbyggingsavtale
- utarbeide prosessbeskrivelse med frister for partene for innlevering og gjennomgang av underlag - slik at ett komplett material og underskrevet justeringsavtale kan foreligge før 31/12

Utgangspunktet for loven, forskriften og praktisering av denne, er at det er frivillig for en kommune og en privat utbygger å inngå justeringsavtaler og at utbyggere tilbys en forutsigbar lik ordning. Loven har til hensikt å redusere forskjellen om det er en offentlige eller en privat aktør som er utbygger av offentlig infrastruktur. Det å benytte åpningene som gis i lovverket er naturlig og er derfor innarbeidet som ett virkemiddel i kommunens utbyggingspolitikk.

Samarbeidet mellom partene for inngåelse av justeringsavtale starter ved oppstart av en regulering hvor utbygger får tilbud om inngåelse av utbyggingsavtale (en utbyggingsavtale er en gjennomføringsavtale (dato for bygging og ferdigstillelse). Den har kvalitetskrav til eiendommer og anlegg som skal overføres kommunen, og at anlegg

og eiendom som overføres kommunen skal være frie for heftelser).

Det er utarbeidet en prosedyre for justeringsavtaler som del av kommunens utbyggingspolitikk. Prosedyren angir hvilke avtaler som skal foreligge, form på underlag som skal leveres til kommunen, frister for innlevering og gjennomgang, revisorgjennomgang – dette må leveres før 31.12 for at en justeringsavtale kan inngås. Prosedyren er utarbeidet sammen med utbyggere og deres samarbeidspartnere, og diskuteres / tilpasses med jevne mellomrom.

Utarbeidet prosessbeskrivelse og praktiseringen er etter hvert blitt godt kjent. Den er et godt verktøy når partene skal samarbeide om inngåelse av justeringsavtale.

Når materialene som kreves av justeringsavtalen er levert av utbygger, kan underlaget oversendes til staten innen fastsatt frist. Kommunen blir tilført justeringsbeløpet og foretar en overføring av justeringsbeløpet iht. den inngått justeringsavtale.

Medvirkning - Evaluering:

Ved innføring av ordningen i 2015, og under behandling av Utbyggingsprogram for perioden 2022 – 2025, ble det forutsatt at det skulle gjennomføres en evaluering av dagens ordning knyttet til justeringsavtaler.

Det er tatt initiativ til en evaluering. Følgende opplegg er lagt til grunn for evalueringen:

- Saken fra 2015 og dagens vedtatte prinsipper med prosessbeskrivelse er sendt ut til utbyggingsinteressene. Det er bedt om tilbakemelding.
- Det er innkalt til samtaler med aktører og deres rådgivere / revisjonsfirma.
- Det er innhentet erfaringer fra andre kommuner. Det er kartlagt forutsetninger som er gjeldende i referansekommunene.
- Underlaget er drøftet. Det er utarbeidet en administrativ anbefaling.
- Administrasjonens anbefaling er drøftet med utbyggingsinteressene/aktører/rådgivere.
- Administrasjonen fremlegger sak for politisk behandling/godkjenning.

I forbindelse med evalueringen er det mottatt 3 høringsuttalelser.

HSH, KNAS og en samleuttalelse fra utbyggere underskrevet av PWC. Høringsuttalelsene er vedlagt saken.

Kort oppsummert er tilbakemeldingene fra bransjen at erfaringen med hvordan kommunen praktiserer ordningen generelt oppleves som god. Bransjen anser det likevel som positivt at prosedyren evalueres.

Prosessbeskrivelsen (den praktiske gjennomføringen med nødvendig underlag) er partene enige om at det jobbes fortløpende med og det er dermed ikke en del av denne saken. Det som drøftes i saken er prinsippene knyttet til justeringsavtaler.

Høringsuttalelsene tilsier at det er 2 prinsipper som må fremlegges for avklaring.

1. Utbyggingspolitikkenes forutsetning om at utbyggingsavtale skal foreligge for at en justeringsavtale kan inngås.
2. Hva den prosentvise fordeling av justeringsbeløpet mellom partene i en justeringsavtale skal være - prosent fordeling, et selvkostprinsipp og om det skal innføres et maksbeløp som kan tilføres kommunen.

Til punkt 1 - Krav til utbyggingsavtale anfører utbyggersiden:

Utbygger ønsker å starte og gjennomføre en utbygging uten utbyggingsavtale når dette er mulig. Utbygger ser ikke behov for utbyggingsavtale dersom utbyggingen kan gjennomføres uten krav som krever kommunens medvirkning. De mener

utbyggingsavtalen virker fordyrende og forsinkende på et prosjekt. Det henvises i den forbindelse spesielt til kommunens krav til garantistillelse.

Til punkt 2 -prosent fordeling av justeringsbeløp - selvkost maksbeløp til kommunen:

Justeringsavtaler er utarbeidet for å utjevne skillet mellom private og offentlige aktører. Utbygger har, ifm. utbyggingen, tatt investeringskostnaden. En justeringsavtale innebærer en kostnadsreduksjon på betalte kostnader.

Erfaringene (knyttet til lovlighet, vurderingsunderlag, revisorgodkjenning, mm.) tilsier at risiko ift. praktisering av ordningen er redusert.

Ved å knytte justeringsavtale til en utbyggingsavtale, får den et offentligrettslig preg. I den forbindelse må justeringsavtale vurderes ut fra Plan og bygningslovens § 17 – 3 knyttet til forholdsmessighet, i tillegg til at kommunens faktiske kostnader bør vektlegges.

Med andre ord, kommunen bør ikke kreve mer enn «selvkost» (kommunens kostnad og risiko skal dekkes). Kommunen og utbygger er uenig i tidsbruken knyttet til inngåelse av justeringsavtaler. Kommunen beskriver ca. 80 timer – utbyggers vurdering tilsier 40 timer. Når partene har diskutert selvkost i møter så er det oppfattet enighet om at dette utgjør 10 %, evt. + kr 10.000.

Ifølge PWC er det flere kommuner i Agder som praktiserer ordninger med lavere prosentandel enn Kristiansand i dag. Dette kan være et argument for at det ikke er likebehandling mellom kommunene. Det er i det juridiske grunnlaget ikke ett krav til at kommunene skal ha en lik praksis.

Videre argumenteres det for å sette en differensiert prosentandel, evt. et maks beløp for kommunens andel, eksempelvis kr 250.000 per avtale. Dette begrunnes ut fra likebehandling mellom utbyggere i små og store prosjekter, og ut fra at tidsbruk for kommunen forventes å være relativ lik.

Det er foretatt et utvalg på 16 avtaler som viser at kommunen mottar i snitt ca. kr 550.000 per justeringsavtale. Kommunens fortjeneste per avtale utgjør dermed kr 450.000, ifølge PWC.

Kommunens «krav til fortjeneste dersom 25% velges, ca. 15 %» kommer ikke konkrete utbyggingsområder til gode, og benyttes til nedbetaling av gjeld, reasfaltering og andre prioriterte mål. Denne «ekstra kostnad/fortjeneste» belaster tomteprisene.

På bakgrunn av dette kommer utbyggerne med følgende anbefaling:
Engangsgodtgjørelse settes til kr 10.000 pluss 10 % av det årlige justeringsbeløpet. Det settes øvre grense for beløp tilsvarende kr 250.000.

I møtene som er gjennomført med bransjen har administrasjonen argumentert for:
At kravet til inngåelse av utbyggingsavtale bør opprettholdes som i dag, og at kommunen bør beholde 25 % av justeringsbeløpet.

I møtene kom det i tillegg spørsmål til hvordan allerede inngåtte avtaler skal forholde seg til evt. endrede vilkår som følge av denne saken. Kommunen har ikke noen plikt til å endre på inngåtte avtaler, men ut fra et likhetsprinsipp er det naturlig at nye og gamle avtaler bør behandles likt. Nye vilkår bør dermed også gjelde for allerede inngåtte avtaler.

Virkningstidspunkt for nye og inngåtte avtaler fastsettes derfor gjennom denne saken.

Vurderinger:

Kommunedirektørens vurdering punkt 1 - Kravet til utbyggingsavtale:

I gjeldende utbyggingspolitikk og utbyggingsprogram er det lagt til grunn at private utbyggingsområder skal tilbys inngåelse av utbyggingsavtale. Dette sikrer en lik behandling av utbyggingsområder.

De fleste utbygginger krever en tilrettelegging av offentlig infrastruktur. Grad av tilrettelegging vil variere. Utbyggingspolitikken legger til grunn at kommunen skal være eier og drifter av offentlig regulert infrastruktur.

Utbyggingsavtale varsles og tilbys ved oppstart av en reguleringsplanbehandling. Regulerings- og utbyggingsavtaleprosess kan dermed gjennomføres parallelt. Utbygger orienteres ved oppstart at justeringsavtale kan tilbys, og at justeringsavtale ikke tilbys dersom utbygger velger å gjennomføre en utbygging uten utbyggingsavtale.

Ett av de viktigste punktene i en utbyggingsavtale, i tillegg til å finne løsninger på rekkefølgekrav, er at den klargjør hvilke anlegg det offentlige skal bli framtidig eier og drifter av. Utbyggingsavtalen inneholder derfor flere punkter ift. hvilke forutsetninger/kvaliteter som må være på plass for at kommunen skal overta eier- og driftsansvar for grunn og anlegg. Dette er vilkår, forutsetninger og kvaliteter som vil kunne bestrides/diskuteres dersom utbyggingsavtale ikke inngås.

Utbyggingsavtalen vil etter utbyggingen er gjennomført erstattes av en overtakelsesavtale. Overtakelsesavtalen følger opp prinsippene i utbyggingspolitikken/reguleringsplan/utbyggingsavtale –i tillegg til sikring av kvaliteter og eller eierrettigheter, mm.

Erfaring tilsier at en utbyggingsavtale vedtas noe tid etter at selve reguleringen er vedtatt. Det kan f.eks. ha sammenheng med klagebehandling av planer, men i de fleste tilfeller er forsinkelse knyttet til at utbygger ikke har nødvendige avtaler med berørte grunneiere / rettighetshavere.

En avklart eiersituasjon, herunder slettelse/sikring av heftelser ved oppstart av en utbygging, reduserer konflikter og uenigheter ved ferdigstilling og overtakelse.

Utbyggingsavtalen vil også sikre tredjepart (som kjøpere av boliger) en gjennomføring/realisering i henhold til vedtatt plan. Dette gjøres ved at det settes krav til garantistillelse for infrastrukturanlegg. Garantistillelse medfører en ekstra kostnad for utbygger. Garantistillelsen i utbyggingsavtalen ivaretar også kommunen ift. en garantiperiode på 3 år etter at overtakelsesavtale er inngått og grunn og anlegg er overlevert til kommunen. Dette fordi anlegg kan ha stått ferdige over flere år uten overtakelse og garantiperiode vil dermed være utløpt når kommunen overtar.

Kommunens ønske i utbyggingspolitikken om at inngåelse av utbyggingsavtaler ivaretas stod sentralt når prinsippsak ble fremmet i 2014. Det å tilrettelegge for en lik praksis, høyest mulig byggeaktivitet og til en lavest mulig kostnad stod sentralt. Kristiansand er ikke alene om en slik ordning. Mange kommuner krever utbyggingsavtale dersom justeringsavtale skal inngås.

Kommunedirektøren vil ut fra ovenfor nevnte, på det sterkeste anbefale at krav til utbyggingsavtale for inngåelse av justeringsavtale opprettholdes.

Kommunedirektørens vurdering punkt 2 - Prosentfordeling mellom parter – selvkost - minimumsbeløp:

Innledningsvis vil kommunedirektøren understreke at da mva-kompensasjonsordningen ble innført, ble dette finansiert ved at de statlige overføringene til kommuner og fylkeskommuner gjennom rammetilskudd ble redusert tilsvarende det man beregnet ville bli det samlede kompensasjonskravet fra kommunene. Det skulle altså være et nullsumspill for kommunene.

Kommunedirektøren vil avvise påstanden om at dersom deler av besparelsen beholdes av kommunen, vil tomte/boligprisene øke. Det er ikke gitt at tomte- og boligprisene reduseres dersom utbyggersiden tilføres denne besparelsen. Besparelsen kommer etter at utbyggingen er gjennomført. Tomte- og boligpriser fastsettes ut fra markedsverdi og ikke ut fra et selvkostprinsipp.

Kommunedirektøren er enig i at det i denne saken er snakk om reduksjon av kostnadsnivå i forbindelse med utbygging. Reduksjon av kostnader knyttes til det som i framtiden skal være eiendom og anlegg som kommunen skal overta eie- og driftsansvar for.

Kommunedirektøren oppfatter lovverket som frivillige ordninger. Partene står i utgangspunktet fritt til å inngå denne type avtaler.

I justeringsavtaler står partene likt, og det er full frihet til å diskutere en fordeling mellom 0 – 100 % mellom partene. Ut fra en vurdering er det likevel naturlig at en utbygger får mest refundert.

At justeringsavtalene knyttes til utbyggingsavtalene gir den ett «offentligrettslig preg» og det må legges til grunn når prosentfordeling i justeringsavtaler skal fastsettes.

Alle elementer i en utbyggingsavtale (PBL § 17.3) skal vurderes forholdsmessig. En forholdsmessig vurdering kan tilsi en 50/50 deling. Dersom selvkost skulle vært lagt til grunn som ett prinsipp, ville dette være beskrevet i forarbeider/underlag/retningslinjer til lov. Det er det ikke.

Administrasjonen har undersøkt praksis i flere kommuner om overføring av justeringsrett/-plikt etter merverdiavgiftsloven. Kommunenes prosentandel av merverdiavgiftbeløp som tilbakebetales varierer slik oversikten under viser.

Arendal	kr 10.000 engangsbeløp + 10% av justeringsbeløpet.	Krav utbyggingsavtale
Sandnes	25% av justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale
Tromsø	20% av justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale
Trondheim	20% av justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale
Drammen	min 60.000	Krav utbyggingsavtale
Oslo	30% av justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale*
Bergen	15% av justeringsbeløpet - min kr 100.000	Krav utbyggingsavtale
Stavanger	10 % av justeringsbeløpet – min kr 100.000	Krav utbyggingsavtale
Lindesnes	25% av justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale
Grimstad	kr 10.000 engangsbeløp + 10% justeringsbeløpet	Krav utbyggingsavtale
Lillesand	25% av justeringsbeløpet – min kr 100.000	Krav utbyggingsavtale
* Tilbys også justeringsavtale uten utbyggingsavtale		

Det er flere saker under forberedelse for fastsettelse av prosentfordeling. Flere vil nok se til hvilket valg som gjøres i Kristiansand.

Det er ingen av kommunene (også de med 10%) som har innført trappevis fordeling, evt. innført ett øvre tak / maksbeløp for kommunens andel av justeringsbeløpet. Trappevis fordeling og øvre tak/maksbeløp er ordninger som er krevende å følge opp. Kommunedirektøren vil derfor ikke anbefale dette som løsning.

Oslo har relativt nylig fastsatt sin fordeling. Oslos vedtak underbygger kommunedirektøren sine vurderinger knyttet til prosentfordeling.

Slik ordningen fungerer i dag tilføres kommunen mellom kr 1,2 – 2,5 mill. årlig, avhengig av antall avtaler og størrelse på utbygging. Dette er midler kommunen må finne andre måter å finne inndekning på dersom annen prosentfordeling vedtas. Kommunedirektøren anbefaler derfor at prosentfordeling bør opprettholdes på dagens nivå, dvs. 25% og minimum kr 100.000.

Utbyggerne har bedt om at dersom 25% fordeling opprettholdes, eller det velges høyere enn selvkost på 10%, så bør kommunen øremerke midlene. Kommunedirektøren mener at dette kan la seg gjennomføre, for eksempel kan det, med den årlige rullering av utbyggingsprogrammet, vedtas en bruk av «disponible midler». Forslag til utbyggingsprogram med forslag til anvendelse av midler underlegges en høring før endelig bruk av midler fastsettes av Bystyret. Retningslinjer for prioritering vil fastsettes av Bystyret i samme sak.

Økonomiske konsekvenser:

Når evalueringen startet ble det lagt til grunn at sak og vedtak skulle foreligge høsten 2023. Vedtak skulle dermed kunne tas inn i budsjettdiskusjonen høsten 23. Utbyggerne har hatt en forventning om at avtaler inngått i 2023 og tidligere inngåtte avtaler evt. kunne gis en justert prosentfordeling allerede fra høsten 2023. Administrasjonen har anbefalt at revidert prosentfordeling også bør omfatte foreliggende avtaler.

Saken er dessverre blitt forsinket. Bystyret inviteres derfor til å ta stilling til virkningstidspunkt for prosentfordeling som skal fastsettes. Skal ordningen omfatte avtaler inngått i 2023 eller skal den virke fra 2024 (når bystyret fatter sitt vedtak)?

I inngåtte avtaler per 31.12.2023 er det tatt inn forbehold om endring og virkningstidspunkt for fordeling. Avtaler inngått i 2023 er ikke innarbeidet i budsjett for 2024. Nye avtaler (avtaler inngått i 2023) vil dermed ikke ha konsekvenser for vedtatt budsjett, men ha betydning for budsjett og økonomiplaner fremover.

Det vil imidlertid være en konsekvens i vedtatt budsjett dersom avtaler inngått før 2022 får en endret prosentfordeling i 2023 (disse avtalene er kjent ifm utarbeidelse budsjett 2024 og innarbeidet).

- Dersom dagens prosentfordeling opprettholdes (25%) vil konsekvensen være 0.
- Dersom bystyret fatter vedtak om 10% (selvkost) medfører det behov for økt låneopptak som følger: kr 1.11 mill i 2024, kr 1.09 mill 2025, kr 1.09 mill 2026 og kr 0.75 mill kr 2027. Totalt kr 4.04 mill for perioden.

Det er inngått 17 justeringsavtaler per 31/12-23. Disse avtalene (ikke innarbeidet i budsjett for 2024) vil ut fra størrelse og antall veie opp for det evt justerte justeringsbeløpet som utbetales i første halvdel 2024 (dersom 10 % velges). Nye inngåtte avtaler pr 31.12.23 vil derfor ikke medføre behov for økt låneopptak.

Uttalelse fra Rådene

Saken er ikke presentert for rådene.

Barn og unges interesser

Saken er vurdert å ikke berøre barn og unges interesser.

Klima og miljøkonsekvenser

Saken er vurdert å ikke ha Klima og miljøkonsekvenser.

Konklusjon:

1. Bystyret viderefører tilbudet om at det ifm. private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
2. Utbyggingsavtale skal foreligge for at justeringsavtale skal tilbys. Dette ut fra en likebehandling.
3. Bystyret opprettholder at 25% av justeringsbeløpet skal tilfalle kommunen.
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
5. Virkningstidspunkt settes til 31.12.23.



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022022621
Saksbehandler Harald Eiof Karlsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunalutvalget	16.04.2024	30/24
2 Formannskapet	17.04.2024	28/24
3 Bystyret	24.04.2024	50/24

RETNINGSLINJER - MVA I PRIVATE UTBYGGINGSOMRÅDER

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 30/24

Kommunalutvalgets innstilling:

1. Bystyret viderefører tilbudet om at det i forbindelse med private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
(Enst.)
2. Det tilbys å inngå justeringsavtaler på lik linje både med og uten utbyggingsavtale.
(Enst.)
3. Bystyret setter justeringsbeløpet som skal tilfalle kommunen til 10%.
(8/1)
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
(Enst.)
5. Virkningstidspunkt for punkt 3 og 4 settes til 31.12.23. Virkningstidspunktet for avtaler uten utbyggingsavtale settes til 24.4.21.
(8/1)

Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

- «1. Bystyret viderefører tilbudet om at det i forbindelse med private utbygginger tilbys inngåelse av justeringsavtaler.
2. Utbyggingsavtale skal foreligge for at justeringsavtale skal tilbys. Dette ut fra en likebehandling.
3. Bystyret opprettholder at 25% av justeringsbeløpet skal tilfalle kommunen.
4. Retningslinjer for disponering av midler utover selvkost og prioritering av disse, fastsettes ifm behandling av utbyggingsprogrammet.
5. Virkningstidspunkt settes til 31.12.23.»

Høyre/AP/KRF/FRP fremmet følgende forslag

- «2. Det tilbys å inngå justeringsavtaler på lik linje både med og uten utbyggingsavtale.
- 3. Bystyret setter justeringsbeløpet som skal tilfalle kommunen til 10% .
- 5. Virkningspunkt for punkt 3 og 4 settes til 31.12.23. Virkningstidspunktet for avtaler uten utbyggingsavtale settes til 24.4.21.»

Voteringer:

Kommunaldirektørens innstilling pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Kommunaldirektørens innstilling pkt. 4 ble enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 2 enstemmig vedtatt, kommunedirektørens innstilling pkt. 2 fikk ikke tilslutning.

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 3 vedtatt med 8 stemmer, mens 1 stemte for kommunedirektørens innstilling pkt. 3 (Rødt).

Ved alternativ votering ble Høyre/AP/KRF/FRP sitt forslag til nytt pkt. 5 vedtatt med 8 stemmer, mens 1 stemte for kommunedirektørens innstilling pkt. 5 (Rødt).

16.04.2024

Aktivitetsbasert arbeidsplasser Rådhuskvartalet - pilot 2023-2024



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023019902
Saksbehandler Ada Elise Qvale Nygård

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Partssammensatt utvalg	16.04.2024	4/24
2 Kommunalutvalget	16.04.2024	31/24
3 Formannskapet	17.04.2024	29/24
4 Bystyret	24.04.2024	52/24

AKTIVITETSBASERT ARBEIDSPLASSE RÅDHUSKVARTALET - PILOT 2023-2024

KOMMUNALUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 16.04.2024 SAK 31/24

Kommunalutvalgets innstilling:

Saken sendes tilbake da den ikke har vært drøftet med de tillitsvalgte.
(Enst.)

16.04.2024