

# **REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2011-2015) d. 14-12-2011**

**Mødedato** Onsdag d. 14. december 2011 kl. 10:00

**Mødested** Formannskapssalen

## **Indholdsfortegnelse**

Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalget 22.11.11.....	3
Inngåelse av opsjonsavtale.....	5
Evaluering av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice.....	12
Valg av båthavnsutvalg for perioden 2011 - 15.....	20
Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF.....	22

## **Punkt 48/11: Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalget 22.11.11**

### **Bilag**

Møteprotokoll. KOMMUN, 22112011 0900, Ordinært møte.



Dato: HUSK DATO!  
Saksnr.: 201100067-56  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Anne Lise Holand Aabø

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
14.12.2011

Godkjenning av møteprotokoll kommunalutvalget 22.11.11

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget godkjenner protokoll fra møte 22.11.11.

Tor Sommerseth  
rådmann

Anne Lise H. Aabø  
formannskapssekretær

Trykte vedlegg: Protokoll fra kommunalutvalgets møte 22.11.11

## **Punkt 49/11: Inngåelse av opsjonsavtale**

### **Bilag**

Avtale om rett til utvikling og utbygging av eiendom



Dato: 06.12.2011  
Saksnr.: 200806785-39  
Arkivkode E: 261 L17  
Saksbehandler: Line Baasland

**Saksgang**  
Kommunalutvalget

**Møtedato**  
14.12.2011

## Inngåelse av opsjonsavtale

### Sammendrag:

Bystyret vedtok den 25.04.2007 "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder." Dette innebærer at kommunen skal engasjere seg sterkere i nye utbyggingsområder, for å oppnå kommunens målsetting om å:

- øke tilgangen på boliger
- bidra til å øke antall aktører i markedet
- hindre høy prisstigning på boliger

Videre vedtok Kommunalutvalget Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken i Kristiansand 20.5.2008.

På bakgrunn av dette innledet Kristiansand eiendom (heretter KE) arbeid med å få til avtaler med grunneiere for å komme i grunneierposisjon til områder som kan være framtidige boligutbyggingsområder.

KE har nå inngått opsjonsavtale med grunneier på Føreid som gir KE rett til å arbeide for at deler av gnr. 118/3 og gnr. 119/25 reguleres til bebyggelse og anlegg med nødvendige tilhørende arealformål. Samtidig får KE en eksklusiv utbyggingsrett av arealene dersom de blir lagt ut til bebyggelse og anlegg. Avtalen gjelder i 20 år fra 1.1.2012 med mulighet for forlengelse. KE har alene ansvar for alle kostnader knyttet til planlegging, prosjektering og/eller utbygging av området. Grunneiers vederlag er 12% av den tomteverdien KE oppnår av tomtekjøper. Grunneier mottar årlig opsjonspremie på 150 000kr fra år 2012.

For å oppfylle intensjonen ved Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder og Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken, anbefaler Eiendomssjefen at avtalen med gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 119 bnr. 25, datert 28.11.2011 godkjennes. Videre anbefaler Eiendomssjefen at KE gis mandat til å arbeide for at intensjonen i avtalen realiseres.

Forslag til vedtak:

- 1. Kommunalutvalget godkjenner avtalen med eier av gnr. 118 bnr. 3 og gnr. 119 bnr. 25, datert 28.11.2011,*
- 2. Kommunalutvalget gir KE mandat til å arbeide for å realisere avtalens intensjon.*

Hans Christian Gram  
Eiendomssjef

Terje Karlsen  
Avdelingsleder

Trykte vedlegg: Avtale om rett til utvikling og utbygging av eiendom

Utrykte vedlegg:

Bakgrunn for saken :

## Føringer for arbeidet

Bystyret vedtok den 25.04.2007 "Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder." Dette innebar at kommunen skulle engasjere seg sterkere i nye utbyggingsområder, for å oppnå kommunens målsetting om å:

- øke tilgangen på boliger
- bidra til å øke antall aktører i markedet
- hindre høy prisstigning på boliger

Et av virkemidlene for å oppnå disse målsettingene er punkt 3 i vedtaket om Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder: *"Bystyret er enig i at det kan inngås avtaler om grunnerverv og bygging av infrastruktur for kommunale utbyggingsområder innenfor en økonomisk ramme på 200 millioner kroner."*

For å følge opp de nye retningslinjene utarbeidet Kristiansand eiendom (heretter KE) Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken i Kristiansand, som ble vedtatt av Kommunalutvalget 20.5.2008. I strategien sier vi *"Kristiansand eiendom vil engasjere seg i nye utbyggingsområder ved å oppnå grunneierposisjon. Grunneierposisjon oppnås enten ved at kommunen kjøper eiendom i et området til markedspris, eller inngår samarbeidsavtale med grunneiere om utvikling av eiendom."*

På bakgrunn av dette innledet KE arbeid med å få til avtaler med grunneiere i ulike områder for å komme i grunneierposisjon. Områder som allerede er lagt ut til bebyggelse og anlegg vil det i de aller fleste tilfellene være vanskelig å komme i grunneierposisjon til. Det er derfor nødvendig at det inngås avtaler for områder som ennå ikke er lagt ut til bebyggelse og anlegg for å sikre kommunen en posisjon i framtidige boligutviklingsområder.

## Avtaleform

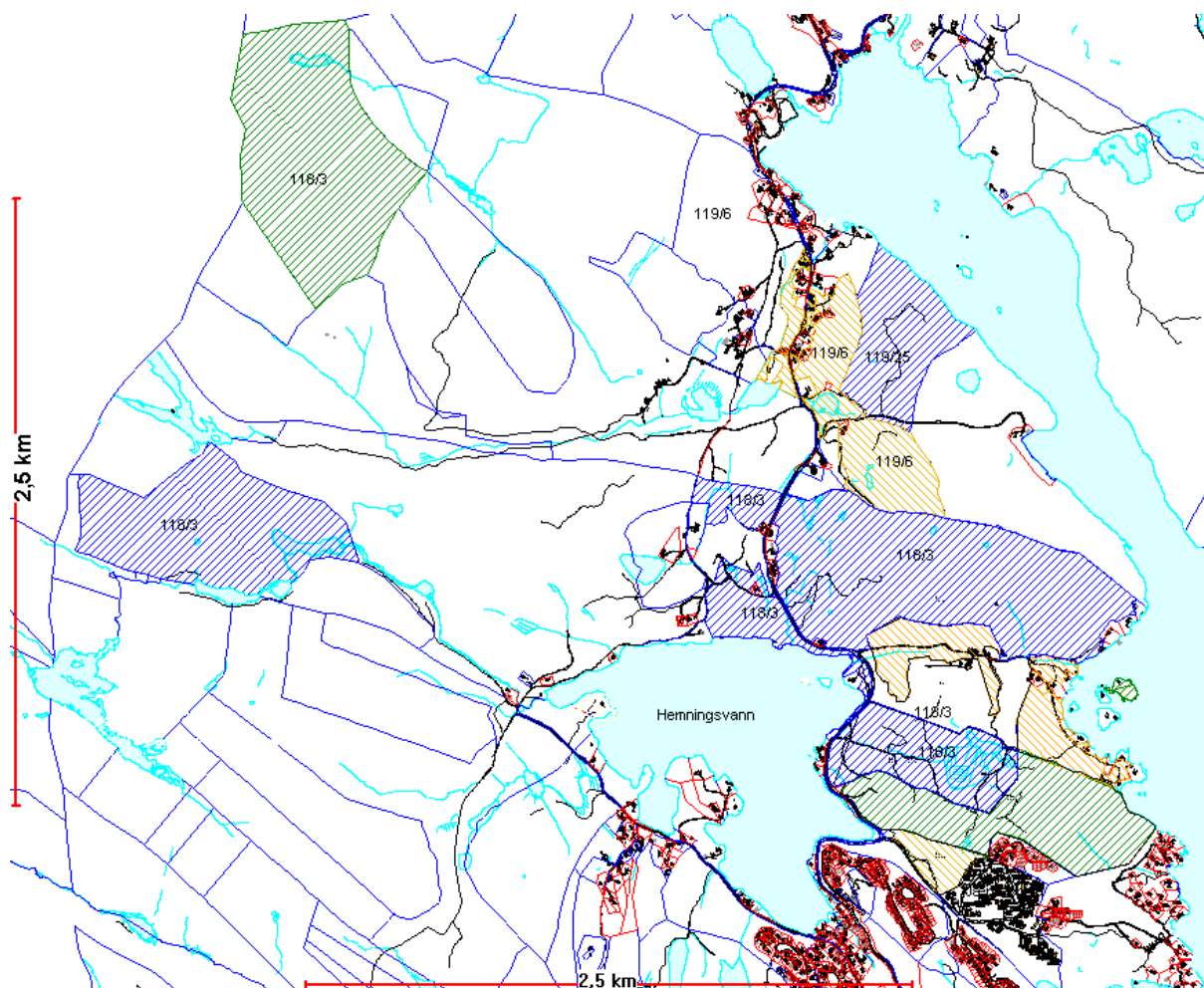
I punkt 2 i Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder står det: *"Kjøpsavtaler med grunneiere skal gis en fleksibel og individuell form. De grunneierne som ønsker å delta i en eventuell verdistigning i området skal gis anledning til det. Kristiansand eiendom skal ha dekning for sine utgifter og kan avsette en del av det eventuelle overskuddet for å dekke framtidig tap."* Videre i Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken i Kristiansand står det på side 4: *Samarbeidsavtalen gir kommunen rett til å utvikle eiendommen mot et vederlag. Grunneieren får da anledning til å ta del i den mulige verdiutviklingen på eiendommen."* På bakgrunn av dette er alle grunneier blitt forelagt tilbud om samarbeidsavtale.

Da vi innledet forhandlingene så vi for oss at vi enten kunne kjøpe eiendommene eller deler av dem, eller inngå samarbeidsavtaler om utvikling av eiendom. Det var imidlertid ikke gjennomførbart med kjøp, da kommunen trolig ikke vil få innvilget konsesjon for

landbrukseiendommer som ligger i områder som ikke er lagt ut til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

## Området Ålefjær/Føreid

I henhold til boligutbyggingsstrategien valgte vi å innlede samtaler med grunneiere i Ålefjær Føreid området, som lå og ligger utlagt til LNF område i kommuneplanen. Her tok vi kontakt med 4 grunneiere og innledet samtaler med dem. Avtaler i dette området går på tvers av gjeldende overordnede arealføringer. Men sikrer en mulighet for utbygging i retning Ålefjær på lengre sikt, utover kommuneplanens tidsperspektiv.

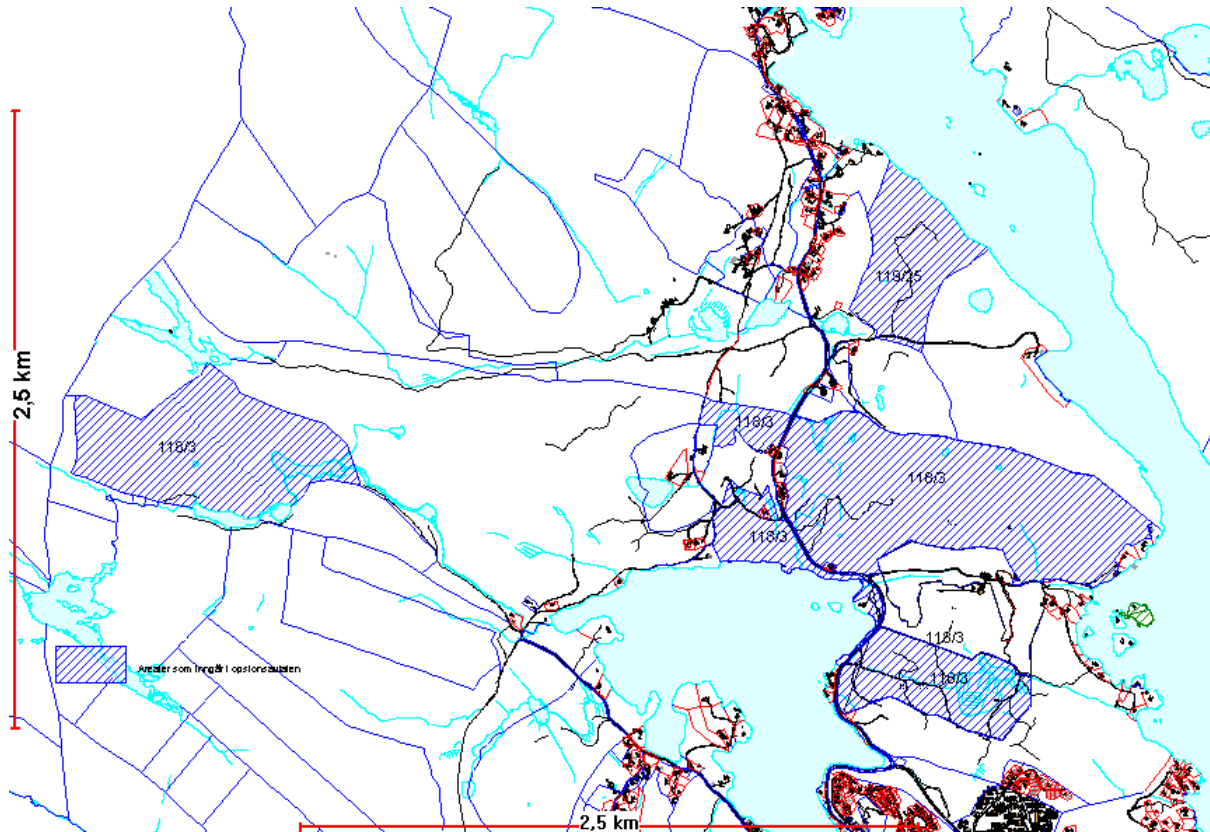


Vi har nå forhandlet fram avtale med den største av disse grunneierne. Grunneier ønsket i utgangspunktet å selge deler av landbrukseiendommen til kommunen. Gjeldende konsesjonslovgivning hindret kommunen i å gjennomføre dette. Det ble derfor forhandlet om avtale om utvikling av eiendom. For å sikre grunneiers posisjon anmodet vi grunneier om å søke juridisk bistand, og KE dekker kostnadene med dette.

Det har vært dialog med forhandlingsutvalget, og holdt informasjon for kommunalutvalget underveis i prosessen.

Kristiansand eiendom er sammen med grunneier og grunneiers advokat kommet fram til en omforent opsjonsavtale. Hovedprinsippene i avtalen er:

### Arealer avtalen omfatter



Avtalen omfatter arealer på begge sider av Ålefjærveien. Med størst areal mellom Ålefjærveien og Ålefjærfjorden. Totalt areal er om lag 1686daa. Teigen i vest er imidlertid vernet og vil ikke bli søkt utviklet.

KE får rett til å arbeide for at deler av gnr. 118/3 og gnr. 119/25 reguleres til bebyggelse og anlegg med nødvendige tilhørende arealformål. Samtidig får KE en eksklusiv utbyggingsrett av arealene dersom de blir regulert til bebyggelse og anlegg. Ved godkjent reguleringsplan til dette formålet er det KE som bestemmer utbyggingstakten etter kommunens til enhver tid gjeldende utbyggingspolitikk. Avtalen gjelder i 20 år fra 1.1.2012 med mulighet for forlengelse dersom kommunen ser at en omregulering er nært forestående. KE har anledning til å trekke seg fra avtalen, og kan overdra sine utbyggingsrettigheter til andre etter godkjenning av hjemmelshaver. KE har alene ansvar for alle kostnader knyttet til planlegging, prosjektering og/eller utbygging av området. Grunneier er tilbudt å ta del i all verdiutvikling, fratrukket kommunens kostnader + 10% for dekning av risiko, i tråd med hovedregelen i eiendoms- og boligpolitikken. Grunneier ønsker imidlertid å være grunneier helt frem- og motta et avtalt oppgjør når tomtene eventuelt selges. Grunneiers vederlag er 12% av den tomteverdien KE oppnår ved salg til tomtekjøper. Resten av tomteverdien beholder Kristiansand kommune til dekning av kostnader til utvikling av området, risiko og

eventuell inntekt. Grunneier får fra år 2012 en årlig opsjonspremie på 150 000kr, som justeres for inflasjon hvert 10. år. Avtalen er inngått med forbehold om politisk godkjenning.

## Konklusjon

For å oppfylle intensjonen ved Retningslinjer for kommunens politikk for nye boligutbyggingsområder og Strategi for den nye boligutbyggingspolitikken, anbefaler Eiendomssjefen at avtalen med gnr. 118/3 og gnr. 119/25, datert 28.11,2011 godkjennes. Videre anbefaler Eiendomssjefen at KE gis mandat til å arbeide for at intensjonen i avtalen realiseres.

# **Punkt 50/11: Evaluering av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Rapport fra Multiconsult

Høringsuttalelse, Byggservice

Evaluering av Kristiansand Eiendom v

Byggservice Krs Eiendom Delta



Dato: 29.11.2011  
Saksnr.: 201101515-7  
Arkivkode E: 42 &34  
Saksbehandler: Øyvind F. Hansen og Bård Kvislabakken

**Saksgang**  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
14.12.2011  
18.01.2012

Adm.sak

## Evaluering av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice

Sammendrag:

Bystyret har i forbindelse med behandlingen av HP 2011-14 bedt administrasjonen fremme en sak om evaluering av Byggservice. Evalueringen er foretatt av et eksternt konsulentfirma etter en egen konkurranse i markedet. Arbeidet er organisert som et prosjekt i kommunen med deltakelse fra de ansattes organisasjoner.

Multiconsult har utført utredningen som viser at Byggservice generelt leverer kvalitativt gode tjenester til konkurransedyktige priser.

Rapporten viser at det private markedet for renholdstjenester leverer en høyere gjennomsnittsyttelse enn Byggservice. Sammenligning av renholdspriser og effektivitet er forbundet med usikkerhet blant annet fordi bygningene og bruken av bygningene er ulik, og fordi det er forskjell mellom avtalene i tjenesteomfang, hyppighet, kundenes tilrettelegging med mer.

Det er også avdekket enkelte andre forbedringsområder med tilhørende anbefalte tiltak.

Det er ikke gjort funn, basert på prosjektets mandat og valgte bygg- og eiendomsfaglige kriterier, som nødvendiggjør en organisasjonsendring av Byggservice.

Rådmannen er godt fornøyd med rapportens konklusjoner, og anbefaler at foreslåtte tiltak følges opp internt i organisasjonen. Bruk av eksterne tjenestekjøp som virkemiddel for effektivisering krever en grundig forberedelse og deltakelse fra de ansattes side. Det foreslås derfor at dette følges opp med egen sak til kommunalutvalget.

### Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar sak om "Evaluering av Kristiansand Eiendom v/avd. Byggservice" til etterretning.
2. Det legges frem en egen sak for kommunalutvalget med konkrete forslag til planlegging, forberedelse og iverksettelse av punktet i rapporten om eksternt tjenestekjøp.

Tor Sommerseth  
Rådmann

Ragnar Evensen  
Teknisk direktør

Trykte vedlegg: Rapport fra Multiconsult  
Fagforeningenes/HVO sine uttalelser i saken

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Bystyret har i forbindelse med behandlingen av handlingsprogrammet 2011-14 bedt administrasjonen fremme en sak om evaluering av Kristiansand Eiendom v/avdeling Byggservice.

I sak til kommunalutvalget 8.mars d.å. skriver eiendomssjefen om leveransen:

*"Evalueringen skal foretas samlet og av hvert enkelt tjenesteområde i Byggservice bestående av renhold,fagteam,vaktmesterteam og serviceteam. Eiendomssjefen ønsker at evalueringen skal gi svar på følgende:*

1. *Er organiseringen av Byggservice optimal i forhold til de tjenestene som leveres sett i forhold til kostnadseffektive og kvalitative gode tjenester for kommunen.  
I dette legges det følgende forhold:*
  - *Det skal avdekkes timepris som tas av Byggservice innenfor de ulike driftsområdene sett i forhold til sammenlignbare private aktører. Innenfor renhold ses dette i forhold til pris/kvm utført renhold.*
  - *I hvilken grad er brukerne fornøyd med de ulike tjenestene som leveres av Byggservice innenfor områdene kvalitet, kompetanse og effektivitet.*
2. *Hva er alternativene til dagens organisering, og vil disse gi kommunen bedre og mer effektive tjenester innenfor de ulike tjenesteområdene.*
  - *Ved fremleggelse av de ulike alternativene må det synliggjøres hvilke konsekvenser dette vil få for ansatte i Byggservice, andre funksjoner og økonomien i Kristiansand Eiendom og totaløkonomien i kommunen. "*

Kommunalutvalget sa seg enig i forslag til arbeidsopplegg.

Det ble utarbeidet eget konkurransegrunnlag for arbeidet, og fem konsulentfirmaer ble forespurt om å delta.

Det kom inn tre tilbud hvor alle firmaene tilfredsstilte de obligatoriske og ufravikelige krav i forhold til skatteattester og HMS-egenerklæring.

På bakgrunn av tildelingskriteriene:

- Utforming og forslag til løsning av oppdraget
- Kompetanse og erfaring hos tilbudte konsulenter
- Pris

og en helhetlig vurdering, ble oppdraget gitt til rådgivningsfirmaet Multiconsult A/S.

#### Litt historikk om Kristiansand Eiendom:

Bystyret foretok en grundig gjennomgang av kommunens eiendomsforvaltning i 2000 som blant annet resulterte i at Byggservice ble opprettet som en egen avdeling i Kristiansand Eiendom med ansvar for renholds-drifts-og vedlikeholdstjenester. Saken bygde på flere rapporter utarbeidet av firma Noraudit Consulting.

Siden den tid har det vært en løpende vurdering av driftsmodellen for Byggservice hvor bl.a. følgende er blitt gjennomført:

2003: Sak om konkurranseutsetting av Byggservice til behandling i bystyret september med vedtak om gradvis konkurranseutsetting slik at brukerne på sikt kunne stå fritt til å ansette eget personale eller kjøpe tjenester fra andre.

Vedtaket omgjort i.f.m. behandlingen av HP 2004-07 slik at Byggservice ikke konkurranseutsettes, men at brukerne står fritt til enten å kjøpe tjenester fra Byggservice eller ansette eget personale.

Betydelige effektiviseringstiltak gjennomført.

2004: Plan for å skape et konkurransefortrinn (kvalitet,effektivitet,innovasjon,kunderespons) Gjennomført kompetansehevingsplan. 24t operativ vaktordning.

2005: Større omorganisering av de ulike tjenestene. Fokusering på bedre samordning og utnyttelse av tjenestene mellom drift/vedlikehold og renhold.

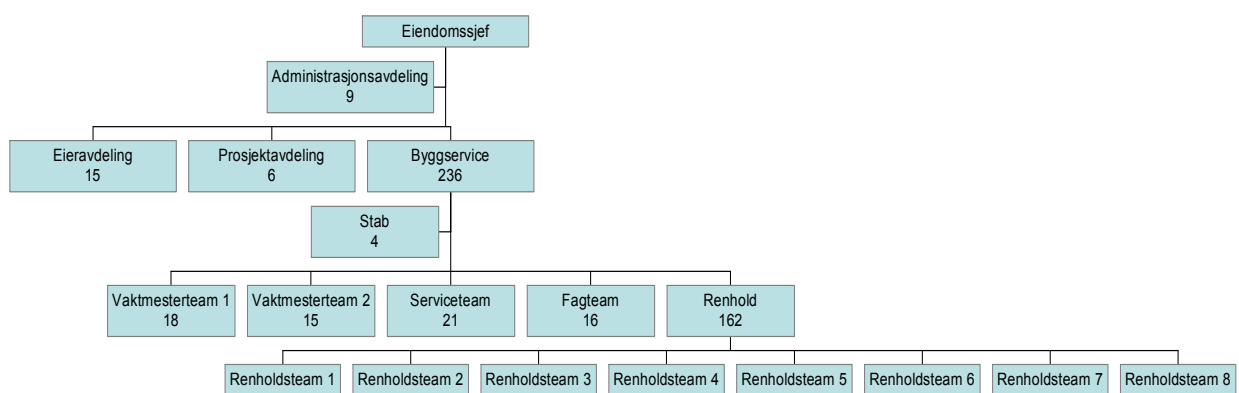
2007: Opprettelse av to vaktmesterteam. Fokus på verdiene samhandling og resultatorientering. Fokus på en effektivisering av oppgaver levert fra serviceteam.

2008: Handlingsplan for å redusere sykefraværet i Byggservice

2009: Omlegging til renhold på dagtid (kl. 0600-1700). Innført kvalitetsstandarden INSTA 800 for renhold. Kompetanseheving. Holdningsskapende arbeid – verdier.

### Dagens organisering av Byggservice

Byggservice er en av fire avdelinger i Kristiansand Eiendom.



### **Renholdstjenester**

Renhold utfører alt innen daglig renhold, periodisk renhold og hovedrenhold etter avtale/ bestilling fra brukere av kommunale bygg. Kommunen har besluttet å benytte INSTA 800 som kvalitetsstandard for renholdet. Det er fastsatt en minstestandard for hver type bygg og rom. Dette er innarbeidet i avtalene mellom Byggservice og kunden.

### **Serviceteam**

Serviceteamet utfører rehabilitering av bygg på bestilling av både eier og bruker av kommunale bygg samt for Boligselskapet. Oppdragene kan være av mindre karakter, men også større ombygginger av kommunale bygg og leiligheter samt restaureringer. Serviceteam har også eget taggeteam som fjerner tagging på bestilling og sertifisert personell som utfører internkontroller på lekeplassapparater på skoler og barnehager

### **Fagteam**

Fagteamet utfører lovpålagte kontrollrutiner og servicer på alle tekniske anlegg som ventilasjon, energistyring, sanitæranlegg, elektro osv på bestilling/avtale fra eier av bygget. Teamet utfører også diverse vedlikeholdsoppdrag på bestilling fra eier og bruker av bygg. Fagpersonellet benyttes også i prosjektperioden og ved ferdigstillelse av nybygg/ulike rehabiliteringsprosjekter.

### **Vaktmestertjenester**

Vaktmesterteamene utfører vaktmesterarbeid ved skoler, barnehager, sykehjem og andre kommunale kunder og bygg etter avtale/bestilling fra brukeren.

Eksempel på oppgaver til vaktmester kan være alt ifra oppdeling av rom, oppussing og maling, søppelbehandling, mindre taggefjerning, feiing og renhold, plenklipp/gartner, snøskuffing osv.

### Om utredningsarbeidet og modeller som er brukt-avgrensning

Arbeidet er blitt organisert internt i kommunen med prosjekt- og styringsgruppe og deltakere fra de ansattes organisasjoner.

Multiconsult understreker at evalueringen gjelder tjenesteyteren Byggservice, og er ikke en fullstendig evaluering av kommunens samlede eiendomsforvaltning innen forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen.

Funn og anbefalinger i rapporten er Multiconsults ansvar. Prosjektet har bidratt med viktige innspill og faktaopplysninger. Til grunn for utredningen er lagt de utredninger som er nevnt i forrige avsnitt om historikk.

Det er brukt følgende modeller i arbeidet for å kunne gi svar på leveransebeskrivelsen:

1. Modell for vurdering av nøkkeltall-priser:
  - Timepriser
  - Renhold – pris pr. kvm
  - Selvkost
2. Modell for vurdering av kundetilfredshet
3. Modell for organisasjonsvurdering

### Utredningens resultater/funn med hensyn til priser, kvalitet og ytelse

Brukerundersøkelsene og gjennomførte intervjuer viser at kundene generelt er godt fornøyd med tjenestene fra og kommunikasjonen med Byggservice.

Enkelte tjenester har et potensial for forbedring i kundetilfredsheten. Tilbakemeldinger om ønsket forbedring gjelder i hovedsak bedre avklaring av bestilling og forventninger, samt oppfølging og kommunikasjon gjennom leveransen. Her har flere tjenester en mulighet til forbedring gjennom videre utvikling av sine avtaleverk og tjenestebeskrivelser.

Byggservice har generelt konkurransedyktige timepriser mot sine kunder i Kristiansand kommune. Timeprisene er basert på selvkost og/eller rammeavtaler som er fremforhandlet med eksterne leverandører. Der hvor det foreligger rammeavtale, skal den interne timeprisen være lik rammeavtalens pris slik at kundene sikres beste markedspris. Selvkostbaserte avtaler avregnes årlig for å fange opp eventuelle endringer i omfang underveis. Det er ikke funnet at leverandører i markedet tilbyr sine tjenester til lavere priser enn Byggservice fakturerer til kommunale kunder. Heller ikke at andre storkunder av tilsvarende tjenester i området har oppnådd lavere priser enn de prisene Byggservice fakturerer til kommunale kunder. Konklusjon er at de timeprisene Byggservice fakturerer til kommunale kunder er konkurransedyktig.

Prisen for renhold er vurdert som pris pr kvm pr år. I nedenstående tabell er priser for et utvalg av ti administrasjonsbygg, ti skoler og ti barnehager sammenstilt.

	Pris pr. kvm. pr. år			Benchmarking privat	FDV-nøkkelen Middels nivå
	Gjennomsnitt	Lav	Høy		
Adm./kontor	228	158	286	140	217
Skole	305	259	335	270	658
Barnehage	464	401	498	400	678
Sykehjem Idrettsbygg	Ikke vurdert da Byggservice kun renholder enkelte fellesarealer Ikke vurdert da renholdet ivaretas av idrettsetaten				

Byggservices estimerte gjennomsnittspris på 228 kr. pr. kvm. for administrasjonsbygg er på nivå med prisnivået Multiconsult har avdekket i oppdrag for andre kommuner. Det ligger imidlertid høyere enn det som er vanlig for avtaler med private leverandører (se "Benchmarking privat" i tabellen ovenfor), og høyere enn "middels nivå" i Holteprosjekts FDV-nøkkel 2011.

Gjennomsnittlig pris på 305 kr. pr. kvm. for skoler og 464 kr. pr. kvm. for barnehager er på nivå med prisnivået Multiconsult har avdekket i oppdrag for andre kommuner. Her er grunnlaget for sammenligning med private avtaler mindre omfattende enn for administrasjonsbygg, men erfaring fra tilbudskonkurranser viser at tilbud fra private leverandører ligger en del lavere i pris. Kalkulerte kostnader i Holteprosjekts FDV-nøkkel 2011 ligger vesentlig høyere. Det kan ligge et kostnadseffektiviseringspotensial i å gjennomgå standard renhold for hver type areal i samarbeid med kundene for å vurdere redusert tjenesteomfang eller hyppighet (frekvens) der dette ikke vil svekke kundeopplevelsen eller det forebyggende vedlikeholdet.

Det er vanlig å vurdere effektivitet innen renhold ved å beregne renholdt areal pr time - ytelse. Rapporten viser at det private markedet leverer en høyere gjennomsnittsyttelse enn Byggservice.

	Yttelse – kvm. pr. time Estimert i Byggservice			Benchmarking privat
	Gjennomsnitt	Høy	Lav	
Administrasjon/kontor	299	432	239	350
Skole	200	235	185	300
Barnehage	147	170	137	180

Sammenligning av renholdspriser og effektivitet er forbundet med usikkerhet blant annet fordi bygningene og bruken av bygningene er ulik, og fordi det er forskjell mellom avtalene i tjenesteomfang, hyppighet, kundenes tilrettelegging med mer.

Tjenesteleveransene fra Byggservice er mer omfattende enn det som er vanlig i avtaler mellom private. I tillegg er det besluttet å gjennomføre renholdet i normal arbeidstid, blant annet for at renholderne skal ha normal arbeidstid og arbeidsbelastning.

Nedenfor er noen momenter som beskriver forskjellene mellom renholdet Byggservice utfører og hva som er vanlig i avtaler med private:

- Kunden tilrettelegger renholdet mindre for Byggservice
- Byggservice samler papir og avfall fra hver arbeidsplass
- Byggservice har mer omfattende renhold/støvtørking av møbler og utstyr
- Byggservice har ofte høyere renholdshyppighet

- Fastsatt minstestandard i henhold til INSTA 800 er høy for noen arealer
- Byggservice gjennomfører renholdet i normal arbeidstid
- Renholdet omfatter en portefølje, inkl areal med behov for utskifting av gulvbelegg

Punktene ovenfor medvirker til at ytelsen i leveransen fra Byggservice blir noe lavere enn det som er vanlig i avtaler med private leverandører. Virkningen estimeres til mellom 5 og 10 % avhengig av lokalenes bruk og utforming.

Kostnadsnivået i form av selvkost pr time for renholderne er estimert til ca 272 kroner pr time. Estimater er basert på statsaut. revisor Ole Flatelands rapport av 2009 og justert for lønns- og prisutviklingen frem til 2011. Dette er på nivå med markedspris pr time for sammenlignbart renholdspersonell i markedet, når leverandøren benytter renholdere med fagbrev og lang ansiennitet, og har normale personalordninger og avkastningskrav.

#### Vurdering av dagens organisering av Byggservice

Oppdraget har også omfattet en vurdering av om dagens organisering av Byggservice er optimal i forhold til kostnadseffektiv og kvalitetsmessig god produksjon av de tjenestene Byggservice skal levere. Det er videre vurdert om andre organisasjonsformer kan være mer hensiktsmessig, basert på de samme kriteriene. Spørsmålet er om en alternativ organisering vil gi kommunen bedre og mer effektive tjenester innenfor de ulike tjenesteområdene.

I vurderingen av alternativene er det synliggjort hvilke konsekvenser dette vil få for ansatte i Byggservice, andre funksjoner og økonomien i Kristiansand Eiendom og totaløkonomien i kommunen.

Det er foretatt vurdering av tre organiseringsalternativer:

1. Byggservice som egen enhet
2. Kommunalt foretak
3. Aksjeselskap

Det er ikke gjort funn, basert på prosjektets mandat og valgte bygg-og eiendomsfaglige kriterier, som nødvendiggjør en organisasjonsendring av Byggservice.

#### Rapportens forslag til tiltak for effektivisering av dagens organisering

Rapporten foreslår følgende tiltak som forbedringsområder innenfor områdene økonomi, kvalitet, kompetanse og effektivitet:

-Evaluere og videreutvikle standard renholdsleveranse – NS INSTA 800 - i samarbeid med kundene for hver arealtype for å sikre at det legges opp til tilstrekkelig, men ikke for omfattende omfang av tjenester uten at dette svekker kundeopplevelsen eller det forebyggende vedlikeholdet.

-Vurdere om renhold av enkelte eiendommer kan/bør sette ut til private aktører, blant annet for å se om forskjellene i ytelse i virkeligheten er så stor som sammenligningen kan tyde på. Det er avdekket at effektiviteten i renholdet, målt som ytelse i form av renholdt areal pr time, ligger lavere enn for en vanlig privat avtale.

-Evaluere leveransemodellen for vaktmestertjenester og vurdere om det vil ligge et potensiale for kostnadsbesparelse i å definere konkrete tjenester som skal leveres i stedet for å levere iht. kundens kjøp av tid.

-Gjennomgå faktureringsprosessene med sikte på forenkling. Dette gjelder spesielt for fag- og serviceteam.

-Utarbeide tydelige tjenestebeskrivelser for alle tjenester og gjennomføre nødvendig opplæring når nye tjenestebeskrivelser og maler for avtaler med mer foreligger

-Utarbeide mal for bestilling fra kunde og mal for tilbud fra Byggservice for alle typer prosjekter.

-Utarbeide mal for rapportering for alle typer prosjekter

-Vurdere ytterligere sentralisering ved at Byggservice overtar oppgaver som i dag utføres av andre enheter.

### Rådmannens anbefaling:

Rådmannen er godt fornøyd med rapportens konklusjoner om at Byggservice generelt leverer gode tjenester til konkurransedyktige priser.

Det er viktig å understreke at kommunen i et eiendomsforvaltningsperspektiv både har et brukeransvar og et eieransvar, noe som gjør at det er behov for å tenke langsiktig når denne type tjenester skal organiseres for å ivareta bygningenes verdier. Derfor er det også tilfredsstillende å se at rapporten ut fra prosjektets mandat og valgte bygg- og eiendomsfaglige kriterier, ikke anbefaler organisasjonsmessige endringer i Byggservice.

Som i alle større virksomheter vil det alltid være rom for forbedringer og nytenking, og rådmannen vil derfor foreslå at rapportens forslag til tiltak følges opp. Det er særlig punktet om bruk av eksterne tjenestekjøp som et virkemiddel for effektivisering innen dagens organisering, som krever en grundig forberedelse og deltakelse fra de ansattes side.

Byggservice får ved dette målt egen dyktighet opp mot eksterne leverandører. Det bør være en målsetting at kommunen benytter muligheten til å sammenligne kostnadsnivået og kvaliteten i egenproduksjon mot tilsvarende fra eksterne leverandører for å sikre at egne enheter/avdelinger har en kvalitet, effektivitet og et kostnadsnivå som kan måle seg med private aktører.

Rådmannen velger å legge saken om evalueringen frem for bystyret og foreslår at kommunalutvalget gis myndighet til å følge opp i en egen sak hvor det legges frem et konkret forslag for planlegging, forberedelse og iverksettelse av punktet om eksternt tjenestekjøp.

Øvrige forslag til forbedringstiltak gjennomføres internt i organisasjonen.

Fagforeningene er gitt tre ukers høringsfrist på rådmannens saksfremstilling, og uttalelsene følger saken som trykte vedlegg sammen med Multiconsults rapport.

## **Punkt 51/11: Valg av båthavnsutvalg for perioden 2011 - 15.**

### **Bilag**

Saksprotokoll



Dato: 02.11.11  
Saksnr.: 201113930-1  
Arkivkode E: 033  
Saksbehandler: Arnhild T. Egeland

### **Saksgang**

Valg- og Honorarkomiteen  
Kommunalutvalget

### **Møtedato**

23.11.2011  
13.12.2011

## Valg av båthavnsutvalg for perioden 2011 - 15.

Nåværende sammensetning:

### **Medlemmer**

1. Fuglestad, Gordon, H, leder
2. Halvorsen, Jan, KRF
3. Tellefsen, Else Marie, AP, nestleder

### **Varamedlemmer**

- For nr. 1: Alf S. Flørnes, FRP  
For nr. 2: Guttormsen, Lilli KRF  
For nr. 3: Nilsen, Sissel Mosby, SV

### **Forslag til vedtak:**

1. For perioden 2011 – 15 foreslås følgende sammensetning i båthavnsutvalget:

#### **Medlemmer**

- 1.
- 2.
- 3.

#### **Varamedlemmer**

- For nr. 1:  
For nr. 2:  
For nr. 3:

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin Tofte Andresen  
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:

# **Punkt 52/11: Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF**

## **Bilag**

Saksprotokoll

Notat Havna - bystyret kompetansespm.

Kristiansand kommune - Rapport Kristiansand Havn FINAL

Saksprotokoll

Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF



Dato: 21.11.2011  
Saksnr.: 200806807-3  
Arkivkode E: 034 U03  
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

**Saksgang**  
Havnestyret  
Kommunalutvalget  
Bystyret

**Møtedato**  
06.12.2011  
13.12.2011  
18.01.2012

## Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF

### Sammendrag:

Som følge av endringer i kommuneloven ble Kristiansand Havn omorganisert fra kommunal bedrift til kommunalt foretak fra 01.01.2004. I sak 28/07, Politisk organisering i Kristiansand kommune, besluttet bystyret at det skulle gjennomføres en vurdering av organisasjonsform i havna så snart den reviderte lov om havner og farvann var vedtatt. Den nye loven trådte i kraft 1 januar 2010 og i henhold til bystyrets vedtak er det nå gjennomført en evaluering av organiseringen.

Evalueringen er etter anbudskonkurranse gjennomført av Ernst & Young og konkluderer med at vedtaket om å organisere Kristiansand Havn som et kommunalt foretak etter en samlet vurdering var en god løsning. Rapporten anbefaler at Kristiansand Havn også i det videre organiseres som et samlet foretak – forutsatt at kommunen kan ivareta sine interesser knyttet til byutvikling på en forsvarlig måte uten å ha et direkte eierforhold til havneanleggene/-arealene.

Et sentralt tema i rapporten i forhold til havnearealer og byutvikling er kompetanseforholdet mellom bystyre og havnestyre. På bakgrunn av denne konklusjonen er det innhentet en uttalelse fra kommuneadvokaten. Kommuneadvokaten konkluderer (i samsvar med evalueringsrapporten) med at det er anledning til å innskrenke havnestyrets kompetanse (beslutningsmyndighet) i forhold til byutvikling og andre områder med samfunnsmessig stor betydning.

Saken sendes havnestyret til uttalelse – som følger saken til bystyret.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar rapporten "Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand KF" til orientering.
2. Dagens organisering av Kristiansand Havn som kommunalt foretak videreføres.
3. Det utarbeides en egen instruks (gitt av bystyret) som regulerer kompetanseforholdet mellom Kristiansand bystyre og Kristiansand Havn KF

Tor Sommerseth  
Rådmann

Kristin T. Andresen  
Organisasjonsdirektør

Trykte vedlegg:

1. Evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF – rapport utarbeidet av Ernst & Young
2. Notat vedrørende kompetanseforholdet Kristiansand Havn KF og bystyret i Kristiansand
3. Sak om evaluering av organisasjonsform for Kristiansand Havn KF  
14.05.2008

Bakgrunn for saken :

Som følge av endringer i kommuneloven ble Kristiansand Havn omorganisert fra kommunal bedrift til kommunalt foretak fra 01.01.2004. I sak 28/07, Politisk organisering i Kristiansand kommune, ble det besluttet at det skulle gjennomføres en vurdering av organisasjonsform i havna så snart den reviderte lov om havner og farvann er vedtatt. Den nye loven trådte i kraft 1. januar 2010 og i henhold til bystyrets vedtak er det nå gjennomført en evaluering av organiseringen.

Hovedpunktene i evalueringen:

- Om organisasjonsformen kommunalt foretak har ivaretatt de vurderingskriterier som ble satt opp i 2003. Disse var:
  1. Hvilken organisasjonsform som best ville ivareta kommunens fremtidige behov og interesser;
  2. Hvilken organisasjonsform som var best egnet til å sikre effektiv drift og utvikling av havna;
  3. Eventuelle begrensninger i havne- og farvannslovgivningen;
  4. Hensynet til de ansatte;
  5. Konsekvenser for samarbeid med andre aktører, både private og offentlige
- Hvilken organisasjonsform som anses best egnet for å møte havnevirksomhetens framtidige utfordringer
- Om dagens organisasjonsform er tjenlig sett i forhold til havnas utviklingsoppgaver ved transformering av havnerelaterte områder til boliger og næring, og havnas noe dominerende rolle som utbygger av sentrale deler av Kristiansand. I den forbindelse bør det også vurderes om det vil være hensiktsmessig å skille havnas bymessige utviklingsoppgaver ut i et eget selskap.
- I tillegg bør det vurderes om ny havne- og farvannslov vil ha konsekvenser for valg av organisasjonsform

Oppdraget skulle resultere i en evalueringsrapport som besvarer disse hovedpunktene og der det skulle redegjøres for alternative organisasjonsformer.

Til å gjennomføre evalueringen ble Ernst og Young etter utlyst anbudskonkurranse valgt. Oppdraget er gjennomført blant annet ved intervju og samtaler med aktuelle personer i og utenfor Kristiansand kommune/Kristiansand Havn samt informasjonsinnhenting (blant annet fra sammenlignbare havner) og gjennomgang/analyse av relevante dokumenter. Det kan nevnes at Fjordline ikke ble intervjuet da man var i en rettslig prosess på det tidspunkt rapporten ble utarbeidet.

### **Rapportens hovedkonklusjoner:**

Som det fremgår av rapporten er det lagt stor vekt på at havnevirksomheten i Kristiansand i liten grad bærer preg av offentlig forvaltning og myndighetsutøvelse i forhold til omfanget av nærings- og byutvikling. I ny havne- og farvannslov er skillet mellom havnenes forvaltnings- og driftsoppgaver tydeliggjort, og det er etablert et klart skille mellom forvaltning og næringsvirksomhet. Kommunene er gitt større frihet til å organisere havnevirksomheten på en hensiktsmessig måte.

Havnevirksomhet er en kompleks næringsvirksomhet som opererer i et konkurranseutsatt marked, og det stiller store krav til lokalisering, drift, bygg og anlegg, tjenester og infrastruktur.

For å løse oppgavene på en god og fremtidsrettet måte er det i følge evalueringen avgjørende at havna har stor råderett over havneanleggene – uavhengig om det er som eier eller leier. Ut fra havnevirksomhetens perspektiv bør man ha tilnærmet full råderett over havneanleggene. Den samlede havnevirksomheten bør organiseres som en enhet/foretak og ikke deles opp – for eksempel i en forvaltningsenhet og en driftsenhet (illustrerende er at selve myndighetsutøvelsen ikke er anslått til å utgjøre mer enn ca 1/2 årsverk – det vil se den ressursen som brukes til saksbehandling etter havnelov og forskrifter for havnedriften).

Om havnevirksomheten oppsummerer Ernst og Young slik:

”Utviklingen i Kristiansand Havn etter 2004, både for så vidt gjelder de store og krevende prosjektene og prosessene som havna har gjennomført, og den løpende havnedriften, viser at havna har fungert svært godt – som et foretak – og løst oppgaven på en god måte”.

På denne bakgrunn anbefales det at havna **også i det videre organiseres etter foretaksmodellen**.

Rapportens hovedkonklusjon begrunnes videre slik:

- Myndighetsutøvelsen i Kristiansand Havn er liten, og kan etter havne- og farvannsloven som hovedregel ikke overføres til et aksjeselskap;
- Finansiering av havneutbygging i regi av et aksjeselskap kan bli vesentlig dyrere enn i regi av et kommunalt foretak;
- Havnedrift i regi av et aksjeselskap vil kunne utløse skattemessige utfordringer
- Forvaltningslovens nye habilitetsbestemmelser gjør at kommunens styring med og innflytelse over et kommunalt heleid aksjeselskap kan bli vanskeliggjort
- Det er lite aktuelt å inngå eiersamarbeid med andre private interessenter
- Et aksjeselskap vil gi kommunen og bystyret redusert innflytelse over havneselskapets budsjetter og investeringer
- 

### **Havnestyrets myndighetsområde**

Kristiansand Havn står overfor store utfordringer de nærmeste årene; utbygging av nye havneavsnitt både i Kongsgård/Vige og KMV-området og salg av arealer som ikke lenger skal anvendes til havneformål. Dersom Kristiansand Havn skal regulere, utvikle og selge disse tidligere havneområdene betyr det at foretaket må utvikle kompetanse på et område som ligger langt fra ordinær havnedrift og beveger seg inn i en virksomhet som er forbundet med stor risiko.

De områdene som nå blir frigjort til andre formål enn havnevirksomhet er svært sentrale i Kristiansands framtidige utvikling. Bli det tatt de riktige grepene her vil disse områdene kunne styrke Kristiansands videre utvikling. Regulering av områdene må derfor ses i en større samfunnsmessig sammenheng.

Rapporten peker på denne utfordringen og tar som en forutsetning for å anbefale KF-modellen at Kristiansand Havn rendyrker havnefunksjonen og at kommunen sikrer sine interesser på andre områder, særlig i forhold til arealutnyttelse og byutvikling på en annen måte.

For å ivareta dette på en bedre måte enn dagens ordning er det nødvendig å se på ansvars- og kompetanseforholdene mellom bystyret og havnestyret – dvs hvilken myndighet havnestyret skal ha og i hvilken grad bystyret skal trekke tilbake delegasjon til havnestyret på bestemte områder som har stor samfunnsmessig betydning.

## Rådmannens anbefaling

Rådmannen slutter seg til hovedkonklusjonen i evalueringsrapporten; dvs at Kristiansand havn fortsatt organiseres som et kommunalt foretak.

Da Kristiansand Havn ble omdannet fra kommunal bedrift til kommunalt foretak var administrasjonens anbefaling at havnen ble organisert som en kommunal sektor. På grunn av bestemmelser i daværende havne- og farvannslov sto valget i realiteten mellom kommunalt foretak og kommunal sektor, og etter en helhetsvurdering anbefalte rådmannen å organisere havnen som en kommunal sektor inntil de byplanmessige spørsmål som angikk havnen var avklart. Det har også vist seg at havnas spesielle beliggenhet sentralt i Kristiansand sentrum medfører at tidligere havneområder skal transformeres og at det er behov for at denne utviklingen ses i et større perspektiv.

Hoveddelen av virksomheten har imidlertid et forretningsmessig preg og man befinner seg i et konkurranseutsatt marked. Det har derfor vært hensiktsmessig at havnen har en viss grad av uavhengig og frihet i forhold til kommunen. Det vises særlig til rapportens punkt 8.2.2 om kommunale foretak.

Rådmannen er enig i vurderingen i evalueringsrapporten om at fordelene ved KF-modellen synes å være større enn ulempene, og det er ikke åpenbart at man kan oppnå en bedre forvaltning eller mer effektiv drift av havnevirksomheten ved å velge andre organisasjonsmodeller. Den samlede havnedriften består både av forvaltning og forretning og rådmannen har etter en helhetsvurdering kommet til havnen fortsatt er best tjent med å være organisert som et foretak. For øvrig vises til rapportens punkt 8.2 om de ulike organisasjonsformene.

Samtidig anbefales det at det iverksettes et arbeid med å lage en særskilt instruks som avgrensar havnestyrets myndighet slik at kommunen selv får ansvaret for planer for utvikling av arealer som ikke lenger skal benyttes til havnevirksomhet. Dette arbeidet bør gjennomføres snarest.

Det er rådmannens oppfatning at dette også vil sikre at havnen selv kan konsentrere seg mer om det som er havnas viktigste oppgaver; nemlig å utvikle og styrke driften i Kristiansand Havn.

Det beste alternativet til kommunalt foretak er etter rådmannens vurdering å opprette en ny kommunal sektor. Fordelen med dette alternativet er at det gir en bedre mulighet for samordning av den kommunale virksomheten spesielt i forhold til den overordnede byutviklingen. Dersom en slik modell velges må det legges til rette for et styringssystem som ivaretar havnas behov i forhold til at virksomheten i hovedsak driver med forretningsmessig drift.

Rapportens punkt 8.4 omhandler bruk av havnekapital til andre formål enn havneformål. Her heter det (s 38): *I lovforarbeidene er det lagt avgjørende vekt på å sikre at havnekapital ikke nyttes til prosjekter hvor man kan risikere at havna tappes for kapital. Departementet har derfor lagt til grunn for å gi tillatelse, at slike prosjekter utvikles i regi av særskilt aksjeselskap eller ved bruk av eiendom som kapitalinnskudd i aksjeselskap. Unntak fra dette kan bare tenkes dersom en eiendom som inngår i havnekapitalen, blir solgt til markedspris til et utviklingsselskap, enten mot kontant betaling eller på kredittvilkår med betryggende sikkerhet.*

Kristiansand Havn KF har i forbindelse med utviklingen av Silokaia etablert utviklingsselskapet Kanalbyen AS. I den forbindelse er det synliggjort at havnen har behov for ny kapital for utvikle eiendommen slik at den gir best mulig avkastning. Første byggetrinn av utbyggingen på Silokaia er besluttet videresolgt for å skaffe kapital til å utvikle de neste

trinnene. Tanken er at havna selv i forbindelse med senere byggetrinn skal være med lengre i verdikjeden for å sikre en god avkastning.

Som følge av den grenseoppgang som bystyret trekker opp for havnas ansvarsområde, vil det kunne bli aktuelt å avhende hele eller deler av havnas eiendomsportefølje (som ikke lenger brukes til havneformål) til bykasse på de vilkår som er beskrevet i havnelovens forarbeider.

Parallelt med dette bør det etableres en fast samhandlingsarena mellom havn og kommune som sikrer en god dialog om spørsmål av betydning for byutvikling og infrastruktur mv. Rådmannen anbefaler også at vedtektenes § 9 (Forholdet til rådmannen i Kristiansand) får en tilføyelse som sikrer rådmannen (eller den han bemyndiger) møte- og talerett i styret for Kristiansand Havn KF. Det vises for øvrig til rapportens pkt 6.4 om samarbeid på administrativt nivå.