

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 04-05-2010

Mødedato Tirsdag d. 04. maj 2010 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Etablering av boliger til bostedsløse i Kristiansand.....	3
Selvbygging i Kristiansand.....	8
Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.....	12
Ansettelse av fast formann i overformynderiet.....	27

Punkt 19/10: Etablering av boliger til bostedsløse i Kristiansand

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 22. mars 2010
Saksnr.: 200812959-2
Arkivkode E: F0
Saksbehandler: Elisabeth Engemyr

Saksgang	Møtedato
Helse- og sosialstyret	13.04.10
Kommunalutvalget	04.05.10

Etablering av boliger til bostedsløse i Kristiansand

Sammendrag:

I kommunalutvalgets møte 26. januar 2010 ble det av rådmannen gitt en orientering om status angående tilbud til bostedsløse i Kristiansand. Kommunalutvalget oppfordret rådmannen til å vurdere flere alternative plasseringer av brakkene som er tenkt av midlertidig karakter. Sektoren har i samarbeid med Kristiansand Eiendom vurdert flere mulige tomtearealer. Denne saken viser at det er store utfordringer ved boligetablering til denne brukergruppen. Helse- og sosialdirektøren har utfra en helhetsvurdering, og med tanke på at boligene må etableres snarest kunne anbefale at det etableres 18 midlertidige boliger til bostedsløse i Ægirsvei.

Forslag til vedtak:

Kommunalutvalget støtter forslaget om å etablere 18 midlertidige boliger til bostedsløse.

Tor Sommerseth
Rådmann

Lars Dahlen
Helse- og sosialdirektør

Bakgrunn for saken :

"I Kommunalutvalgets møte 26. januar 2010 under eventuelt ble det gitt en kort orientering fra rådmannen angående tilbud til bostedsløse. KMV- området er uaktuelt på grunn av innsigelser fra Jernbaneverket. Alternativ plassering vurderes i Ægirsvei. Kommunalutvalget oppfordrer rådmannen til å vurdere flere alternative plasseringer, herunder Marvika, frem til brakke leveres."

Helse- og sosialsektoren har i handlingsplaner og tertialrapporter beskrevet behovet for boliger vil bostedsløse/vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det er EBT – Boligtjenesten som registrerer de bostedsløse som søker til kommunens botilbud. Pr. 6.1. 2010 var 65 enslige husstander registrert uten egen/leid bolig. Disse benytter seg av følgende overnattingssteder:

- Natthjemmet
- Campingplasser
- Hoteller og andre overnattingssteder
- Venner og bekjente

Sommeren 2009 var det stort fokus på at kommunen hadde leid boliger til ca. 14 på Vehustoppen og 10 – 15 på Åros Camping for denne brukergruppen. Vennesla og Søgne kommune var lite tilfreds med dette da de mente at dette førte til uhensiktsmessige forhold i nærmiljøet. I tillegg var ikke kvaliteten på botilbudet på Vehustoppen av en slik karakter at den kunne anbefales å videreføres.

Etablering av boliger til vanskeligstilte var prioritert i forbindelse med behandlingen av handlingsplansprogrammet for 2010 – 2013. Det ble fra 2010 gitt en årlig styrkning til etablering og drift av 20 – 25 boliger på 2.850 mkr med en klar forventning om at botilbudet skulle etableres i løpet av februar/mars 2010. Budsjettmidler som sosialtjenesten pr. i dag bruker til midlertidige botilbud til denne brukergruppen vil måtte omdisponeres.

Midlertidige boliger som planlegges oppført er i brakkerigg. De har en god utforming, brukerne har egen inngang og vi har god erfaring med denne type botilbud.

Det har vært store utfordringer med å finne egnede arealer til permanente botiltak til denne brukergruppen. Oppsummeringen viser det. Noen av alternativene må det på sikt jobbes videre med, men for at fremdriftsplanen for en midlertidig etablering skal holdes så må boligetableringen bli på et areal som det ikke er innsigelser på.

Aktuell sak:

KVE – området:

Dette området ble fra Kristiansand Eiendom og helse- og sosialsektoren vurdert som et meget godt alternativ for en midlertidig plassering. Det er blant annet sentrumsnært og har ingen "nære" naboer. Det er imidlertid gjennomført støymålinger i området som konkluderer med at det må foretas omfattende støyskjerming av E 39 i begge løp, mot området før boliger kan etableres. Kostnader til støyskjerming vurderes som uforsvarlig høye. Forholdet til Jernbaneverket som nabo er også problematisk.

Tomt Marvika:

Det er KNAS som disponerer grunnen i Marvika . Via samtaler så har KNAS gitt tilbakemelding om at de kan anvise én tomt i nordlige delen av området.

Tomten ligger i naturområde, men innenfor bebyggelsesareal i kommunedelplanen. Selve tomten er mulig å opparbeide, men med forbehold om nærmere undersøkelser av grunnforhold. Tomten ligger svært nær nåværende midlertidige lokaler for Kongsgård barnehage. I tillegg planlegges ny midlertidig brakke for barnehage i området mot Roligheten. Det er etablert diverse friluftaktiviteter i området som skolene benytter seg av og det er også etablert mindre bedrifter i sjøkanten like ved. Nærheten til Roligheten camping er også en negativ faktor .

Kristiansand Eiendom vil ikke anbefale denne plassering, da boliger for bostedsløse her vil ha en uønsket negativ effekt på øvrig virksomhet i området.

Tomt Kjosbukta

Det ene forslaget i Kjosbukta er knyttet opp mot eiendommer rundt Steindalen 1 og 3 samt Vågsbygdveien 132 som kommunen disponerer i dag. Boligselskapet forvalter Steindalen 1 og 3. Forslaget forutsetter framtidig omregulering av området. Kristiansand Eiendom's anbefaling er at forslaget ikke er egnet for midlertidige løsninger for bostedsløse. På lengre sikt, med tanke på permanente løsninger er forslaget interessant og bør utredes nærmere i det planarbeidet som privat entreprenør er i gang med for området.

Det andre forslaget gjelder kommunens eiendom i Holskogveien 6. Denne eiendommen kan gi plass til midlertidig løsning, men det tas forbehold om nærmere undersøkelse av tomtens beskaffenhet og opparbeidelseskostnader. Boligselskapet har 3 utleieboliger i umiddelbar nærhet. En større midlertidig etablering på denne eiendommen vil mest sannsynlig medføre at Boligselskapet ikke kan leie ut sine boliger til nåværende formål. Eiendommen ligger kloss inn i annen etablert boligbebyggelse. Etablering av midlertidige boenheter her (18 stk) vil sannsynligvis medføre massive naboprotester, og en slik etablering vil endre boligområdets karakter vesentlig og som vil være negativt for strøket. Sett under ett vil ikke Kristiansand Eiendom anbefale at en går inn for forslaget til privat entreprenør som midlertidig løsning for de bostedsløse.

Gimle Aldershjem

Gimle aldershjem ble fraflyttet medio mars. Det har vært vurdert å bruke deler av bygningen til midlertidige boliger for denne brukergruppen. Arealene er ikke gode da denne brukergruppen bør ha minst mulig fellesarealer og helst sin egen inngang. Dette for å unngå unødvendig slåssing/støy etc. Med det som begrunnelse, samt at stedet ligger tett opp mot skolevei og skole/museum så anbefaler helse- og sosialdirektøren å ikke bruke Aldershjemmet til dette formål.

Ægirsvei

I dag har kommunen 15 permanente boliger til sosial vanskeligstilte på midlertidig tomt med bemanning. (2 personer på dag, 2 personer på kveld og ambulerende nattevakt) Ægirsvei åpnet i november 2005 og bortsett fra noen innkjøringsproblemer og noen uheldige enkeltepisodes så må dette botilbudet betegnes som vellykket.

Når det nå anbefales å legge et botilbud for 18 bostedsløse til dette området så er det gjort mange vurderinger i forkant. Her snakker vi også om en annen brukergruppe. Det må i dette bokomplekset forventes stor sirkulasjon innen brukergruppen. Et klart motargument mot å gjøre dette er at det vil bli en stor "opphopning" av en spesiell brukergruppe på et "lite" område.

Kristiansand Eiendom's vurdering:

Plassering av flere boliger i Ægirs vei har flere fordeler. Dette er et avskjermet område der klientellet ikke er til nevneverdig sjenanse for øvrige aktiviteter /bebyggelse. Tomten her lar seg lett tilpasse til formålet. For administrasjon av virksomheten vil en plassering her gi god oversikt. Parkvesenet er kjent med planene, og vil ikke motsette seg etablering i området, så fremt det tas hensyn til planlagt sonestasjon og at tiltaket er av midlertidig karakter.

Kristiansand Eiendom anbefaler at arbeidet med å plassere midlertidige boliger videreføres med sikte på plassering v Ægirs vei.

Helse- og sosialdirektørens vurdering:

Som beskrevet i saken så viser det seg at det er spesielle utfordringer knyttet til det å etablere permanente og midlertidige boliger til denne brukergruppen. I et langsiktig perspektiv planlegges det i forbindelse med ombygging av Blå Kors Internat i Vågsbygd en økning fra dagens 16 til 21 plasser, samt i tillegg å etablere 10 permanente hybler til bostedsløse. Disse kan være ferdigstilt i løpet av 2-3 år dersom planleggingen og byggingen gjennomføres i tråd med fremdriftsplan. Disse 10 plassene vil kunne være erstatning for de midlertidige plassene som det planlegges å etablere.

Det vil bli spesielle utfordringer med tanke på drift etc. Det er viktig at det settes fokus på en god fremdrift for oppføring av boligene slik at de er oppført i god tid før campingplassene og hoteller stenger for utleie til denne brukergruppen. Det er enhet for sosiale- og forebyggende tjeneste (SOFOT) som skal difte boligene. Dersom denne tidsfristen ikke overholdes vil tjenesten ha store utfordringer til sommeren, og det vil bli vanskeligheter med å overholde Lov om sosiale tjenester – LOST § 4 – 5 med å kunne tilby midlertidig bolig.

Punkt 20/10: Selvbygging i Kristiansand

Bilag

Saksprotokoll



Dato: 8/4 - 2010
Saksnr.: 201003026-1
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Jon Holt

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
04.05.2010
12.05.2010

Selvbyggertomter i Kristiansand

Sammendrag:

Bystyret vedtok den 17.12.09 følgende: ” *Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å skaffe flere selvbyggertomter i kommunen.* ”

Dagens byggeforskrifter setter imidlertid sterke begrensninger på hvem som kan få ansvarsrett for oppføring av bygninger. Det er de færreste som vil falle inn under de vilkårene som settes for slik godkjenning.

Det beste bidraget kommunen kan gi, vil være å sikre muligheten for kjøp av tomter der byggearbeidet kan settes ut i reell konkurranse blant profesjonelle entreprenører og byggmestere. Det vil si tomter uten byggeklausul. Tomter som selges i kommunale utbyggingsområder har ingen byggeklausul. Det er dessuten innarbeidet som standard forutsetning i forbindelse med utbyggingsavtaler at kommunen kan kreve overtatt inntil 10% av boenhetene. Dette er for å sikre spesielle kommunale boligbehov, men også for å kunne legge ut tomter uten byggeklausul for salg i det åpne markedet. Kristiansand Eiendom (KE), som har ansvaret for oppkjøp av tomter i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, gjør i forbindelse med den enkelte utbyggingsavtale en konkret vurdering om det er aktuelt for kommunen å benytte seg av retten til overtakelse av tomter/boenheter. KE har per i dag ute til salg 9 boligtomter som er kjøpt opp etter dette regelverket på Justneshalvøya. I dagens marked er imidlertid etterspørselen svært begrenset. KE følger imidlertid med i markedet, og vil søke til en hver tid å ha ute et tilstrekkelig tilbud om tomter uten byggeklausul.

[Forslag til vedtak:](#)

- [1. Kristiansand bystyre tar sak om selvbygging i Kristiansand til orientering.](#)

Ole Dag Myhrstad

Terje Karlsen

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Under budsjettmøte i bystyret 17. desember 2009 fremmet Senterpartiet følgende forslag :

" Bystyret ber administrasjonen jobbe aktivt med å skaffe flere selvbyggertomter i kommunen."

Forslaget ble vedtatt med 28 mot 25 stemmer.

Selvbygging har gjennom generasjoner vært en del av norsk tradisjon. Inntil for 10-20 år siden, var det svært vanlig at tomtekjøpere utøvde en betydelig egeninnsats ved oppføring av egen bolig. Endrede lover og forskrifter har imidlertid satt en betydelig begrensning for hva ufaglærte kan utføre av bygningsrelatert arbeid, selv på egen bolig.

Godkjenningforskriften for foretak (GOF) gir mulighet til å godkjenne personlig ansvarsrett for oppføring av bygninger. Det settes imidlertid spesifikke vilkår til at en slik godkjenning kan gis. Ifølge Statens bygningsteknisk etats (BE) hjemmesider settes det følgende betingelser:

- *Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Eiendom til annet formål (f.eks. næringsvirksomhet) faller utenfor.*
- *Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til «selvbyggerens» eget bruk. Enebolig omfattes, mens tomannsbolig faller utenfor. Også rekkehus og enebolig med kjellerleilighet faller av samme grunn utenfor.*
- *Den som søker om ansvarsrett etter § 17 nr. 2 må sannsynliggjøre at han har tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kompetanse og erfaring må tillegges vekt. Personer med generell bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes.*
- *Andre forhold som kan tillegges vekt er om vedkommende tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs som vedkommende har gjennomført kan tillegges vekt i vurderingen.*
- *Forutsetningen er at vedkommende sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og dens underliggende regelverk. Det er viktig at tiltakshaver også er klar over forholdet til avhendingsloven.*

Det siste er det også viktig å legge vekt på. Tiltakshaver som utfører arbeidene dårligere enn det som kreves i plan- og bygningslovgivningen har et betydelig ansvar ved et eventuelt senere salg av bygningen. For når salget skjer, gjelder avhendingslova, og etter den er selger ansvarlig for at huset stemmer med det som kreves av det. Selvbygger med små kvalifikasjoner kan derved komme i betydelig erstatningsansvar.

Som det fremgår av ovenstående, vil det være de færreste som har anledning til å påta seg rollen som selvbygger i tradisjonell forstand.

Mye av poenget med "selvbyggingen" var å skaffe seg bolig til lavest mulig kostnad. Med de begrensningen som ligger i dagen forskrifter, vil det beste bidraget kommunen kan gi være å sikre muligheten for kjøp av tomter der byggearbeidet kan settes ut i reell konkurranse blant profesjonelle entreprenører og byggmestere. Det vil si tomter uten byggeklausul.

Tomter som selges i kommunale utbyggingsområder har ingen byggeklausul. Det er imidlertid en svært liten del av utbyggingsområdene som utvikles i kommunal regi. Med bakgrunn i bystyrevedtak av 25.04.07 om nye retningslinjer for utbyggingspolitikken, er det

derfor innarbeidet som standard forutsetning i forbindelse med utbyggingsavtaler at kommunen kan kreve overtatt inntil 10% av boenhetene. Dette er for å sikre spesielle kommunale boligbehov, men også for å kunne legge ut tomter uten byggeklausul for salg i det åpne markedet.

Kristiansand Eiendom (KE), som har ansvaret for oppkjøp av tomter i henhold til inngåtte utbyggingsavtaler, gjør i forbindelse med den enkelte utbyggingsavtale en konkret vurdering om det er aktuelt for kommunen å benytte seg av retten til overtakelse av tomter/boenheter. KE har per i dag ute til salg 9 boligtomter som er kjøpt opp etter dette regelverket på Justneshalvøya. I dagens marked er imidlertid etterspørselen svært begrenset. KE følger imidlertid med i markedet, og vil søke til en hver tid å ha ute et tilstrekkelig tilbud om tomter uten byggeklausul.

Punkt 21/10: Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.

Bilag

Saksprotokoll

Notat av 6. april 2010 fra Advokatfirmaet Schjødt DA



Dato: 22.04.2010
Saksnr.: 200601078-94
Arkivkode O: PROS: MARINETOMTA

Saksbehandler: Ole Dag Myhrstad

Saksgang
Kommunalutvalget
Bystyret

Møtedato
04.05.2010
12.05.2010

Aktivitetssenteret på Marinetomta - Kommunalt eierskap.

Sammendrag:

Avtalen mellom Aquarama Kristiansand AS og kommunen gir kommunen anledning til å erverve de Offentlige Arealene helt eller delvis. Med Offentlige Arealer menes den delen av Aktivitetssenteret som omfatter Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen, med tilliggende andel av fellesarealer. Det er først og fremst vurderinger av *merverdiavgift*, *spillemidler* og *finansiering* av de Offentlige Arealene som er avgjørende for hvorvidt kommunen bør eie en eller begge seksjonene, evt kjøpe seg inn i et selskap. Saksfremstillingen belyser dette.

Kristiansand Eiendom har hatt et nært samarbeid med Advokatfirmaet Schjødt DA og konsulentfirmaet Rambøll Norge AS ved utarbeidelse av denne saken. Begge firmaene har i vesentlig grad bidratt i arbeidet med og fremstillingen av saken.

Et eiendomskjøp medfører ikke noe mer ansvar for kommunen mht å bygge, drifte, vedlikeholde eller utvikle Aktivitetssenteret. Disse oppgavene vil fortsatt tilligge Leverandøren og er regulert i henhold til Avtalen. Begrunnelsen for et slikt kjøp er utelukkende av finansielle grunner.

Rådmannen har i sin konklusjon anbefalt at bystyret nå gjør et prinsippvedtak om kommunalt eiendomskjøp og at kommunalutvalget gis fullmakt til å ta endelig stilling til dette når betingelsene for et kjøp er avklart.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret viser til saksfremstillingen og er enig i rådmannens konklusjon.

2. Kommunalutvalget gis fullmakt til å ta endelig stilling til kjøpet når kontraktssummen foreligger.

Tor Sommerseth

Ragnar Evensen

Trykte vedlegg: Notat av 6.april 2010 fra Advokatfirmaet Schjødt DA

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Kort om ord og uttrykk.

Kommunens avtalepart er selskapet Aquarama Kristiansand AS. Dette selskapet eies av Kruse Smith Eiendom AS og BRG Eiendom AS. Begge disse selskapene eies henholdsvis av Kruse Smith AS og BR-Gruppen AS. I saksfremstillingen benyttes "Leverandør" som er kommunens avtalepartner og "Tjenestekjøper" som er kommunen. Det brukes også andre ord fra den avtalen som kommunalutvalget godkjente 10.03.09, det er da vist med stor forbokstav.

Forutsetninger fra tidligere saksinnstillinger.

Bystyret behandlet sak om føringer for konkurransegrunnlaget 05.12.2007.

I saksfremstillingen til bystyret presiserer rådmannen at føringene for konkurransegrunnlaget bør være et rent tjenestekjøp, men at andre løsninger også kan vurderes senere. Dette ble fulgt opp ved utforming av konkurransegrunnlaget på følgende måte:

"1.5. Etterspurte ytelser.

Målet med anskaffelsen er å tildele kontrakt / kontrakter til en privat partner som kan ta et helhetlig og langsiktig eie- og operatøransvar for det planlagte aktivitetssenteret.

Leverandøren skal blant annet forestå:

- *Konseptutvikling, ut fra føringer gitt i dette dokumentet.*
- *Prosjektgjennomføring, herunder finansiering, knytte til seg relevant kompetanse/partnere, organisere og oppfølging av byggeprosjekt.*
- *Drift, herunder bemanning av kjernefunksjoner. Teknisk drift, utleie til eksterne leietakere og lignende*
- *Videreutvikling av konsept for å sikre varig attraksjonsverdi og bærekraftig økonomi.*

Oppdragsgiver skal være med i utviklingen av prosjektet frem til kontraktsinngåelse. Før inngåelse av kontrakt skal det foreligge dokumentasjon på leieavtaler med eksterne leietakere, eventuelt intensjonsavtaler.

Oppdragsgiver vil kunne vurdere et sterkere engasjement i senteret enn opprinnelig forutsatt, dersom dette er hensiktsmessig og/eller nødvendig for å kunne realisere prosjektet."

Dette ble ytterligere presisert i de føringene bystyret ga kommunalutvalget for kontraktsinngåelsen da de valgte tilbyder (03.12.2008, sak 190/08). I saksfremstillingen skriver rådmannen bl.a.:

"Kommunalutvalget får fullmakt til å inngå en avtale som bygger på et tjenestekjøp. Dette har vært utgangspunktet i konkurransegrunnlaget og anses å gi kommunen minst risiko og størst handlefrihet. Det er imidlertid slik at kommunalt eierskap eller medeierskap kan bedre økonomien i prosjektet ved at det blir mulig å få tilskudd av spillemidler, minimalisering av mva og lavere finanskostnader. ... Dersom kommunen skal gå inn på eiersiden skal besparelsene i prosjektet fullt ut komme kommunen til gode i form av lavere utgifter. Dersom prosjektøkonomi og risiko tilsier at kommunen bør inn på eiersiden, må saken forelegges bystyret på nytt."

Dette er så fulgt opp i Avtalen mellom kommunen og Aquarama Kristiansand AS som kommunalutvalget godkjente 10.03.2009. Kommunen har sikret seg en rett til å kjøpe en eller begge seksjonene som i kontrakten er benevnt Offentlige Areal. Denne retten er sikret både før byggarbeidet igangsettes (innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger) og etter Ferdigstillelse av bygget og da i hele leie/driftsperioden.

I samme saken ga bystyret flere føringer for administrasjonens forhandlinger om en avtale, og relatert til spørsmålet om eierskap nevnes spesielt øvre ramme for årlig tjenestekjøp på 19,2 MNOK (2011-priser).

Bystyret vedtok også følgende oversendelsesforslag:

"Administrasjonen bes vurdere å forsøke å inngå et interkommunalt samarbeid for å få til et fullverdig anlegg for regionen. (44/9)."

Betingelsene for et kommunalt kjøp før bygging igangsettes.

Dette er omtalt i Avtalens pkt. 3.5 og gjengis i sin helhet.

"3.5 Tjenestekjøpers rett til å beslutte kjøp av Offentlige Arealer frem til 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger

Tjenestekjøper skal ha rett til å erverve den/de seksjon(er) som utgjør Offentlige Arealer (eller det/de Byggherreselskap(er) som eier disse). Ved slikt kjøp skal offentlig tjenestekjøp gjennomføres i samsvar med pkt 5.2.3. Slikt krav må Tjenestekjøper senest fremsette overfor Leverandøren innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger.

Tjenestekjøper skal for Svømme- og Badeanlegget erverve rettigheten/seksjonen til en pris lik Prosjektregnskap.

Tjenestekjøper skal for Idrettshallen erverve rettigheten/seksjonen til en pris lik Prosjektregnskap.

Dersom Tjenestekjøper kjøper Offentlige Arealer skal festeforholdet hva gjelder de Offentlige Arealer avsluttes. Ervervet skal gjennomføres i forbindelse med Ferdigstillelse.

Erverv skal skje på bakgrunn av Bilag 8 eller 9.

Tjenestekjøper kan dersom avgifts-/tilskuddsmessige forhold tilsier det, utpeke det selskap som i tilfelle blir byggherre for oppføringen av Svømme- og Badeanlegget og/eller Idrettshallen. Dette endrer ikke på Leverandørens ansvar for å levere et nøkkelferdig prosjekt hva angår de Offentlige Arealer. Tjenestekjøper plikter i slikt tilfelle å ikke utøve byggherrerollen i strid med Avtalen."

Prisen for både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen skal være lik det som Avtalen har definert som Prosjektregnskap. Noe forenklet kan en si at det er kostnaden med å utvikle og bygge anleggene minus de reduserte kostnadene som et kommunalt kjøp innebærer for kommunen.

Bilag 8 og 9 er utkast til kjøpekontrakt for henholdsvis fast eiendom eller selskap (dokumentene er ikke utarbeidet pt.). Kommunen har sikret seg en rett til å vurdere å kjøpe seg inn i Byggherreselskapet som eier Offentlige Arealer eller erverve seksjonene. Dette alternativet vil bli omtalt senere.

Et kommunalt eierskap endrer ikke ansvaret for Leverandøren til å bygge, drifte, vedlikeholde, fornye og utvikle Aktivitetssenteret inkludert Offentlige Arealer.

Betingelsene for et kommunalt kjøp etter ferdigstillelse.

Dette er omtalt i Avtalens pkt. 4.5 og gjengis i sin helhet.

"4.5 Tjenestekjøpers rett til å kjøpe Offentlige Arealer etter Ferdigstillelse

Tjenestekjøper skal i hele leie/driftsperioden ha rett til å erverve den/de seksjon(er) som utgjør Offentlige Arealer, eller den/de Byggherreselskaper som eier disse.

Dersom Tjenestekjøper fremsetter krav om slikt kjøp av Svømme- og Badeanlegget, skal kjøpesummen tilsvare Teknisk Verdi av Svømme- og Badeanlegget. Dersom Tjenestekjøper ønsker å gjøre sin rett gjeldende etter denne bestemmelse, skal Leverandøren ha melding om dette med 12 måneders skriftlig varsel. Kjøpekontrakten skal i så fall baseres på bilag 8 eller 9.

Tjenestekjøper skal for Idrettshallen erverve rettigheten/seksjonen til markedspris, dog minimum Teknisk Verdi.

Tjenestekjøper har rett til å la erklæring om rett til kjøp tinglyses som heftelser på de enkelte seksjoner samt å kreve at det inntas i det enkelte Byggherreselskaps vedtekter. Kostnader i den forbindelse er Leverandøren uvedkommende.

Dersom Tjenestekjøper kjøper Offentlige Arealer skal festeforholdet hva gjelder de Offentlige Arealer avsluttes.”

Leverandørens forpliktelse til å drifte, vedlikeholde og utvikle Aktivitetssenteret vil være uendret. Det som er nytt av uttrykk her er benevnelsen Teknisk verdi. I Avtalen er det definert slik:

”Gjenoppføringsverdien på utkjøpstidspunktet, basert på oppføring med grunnlag i forskriftskrav pr. 15.mai 2008, med fradrag for slit og elde på kjøpstidspunktet / innløsningstidspunktet.”

Hvorfor avklare et kommunalt eierskap nå?

I perioden etter at kontrakten ble inngått har det vært lagt ned betydelig arbeid for å utvikle prosjektet frem til et skisseprosjekt med et kostnadsestimat kalt Målsum. Kommunalutvalget ble 26.01.2010 underrettet om at partene var blitt enige om at Målsummen for de Offentlige Arealene ble satt til 442 MNOK (464 MNOK i 2011 kroner). Ved å hensynta regjeringens varsling om innføring av kulturmoms var da dette beløpet innenfor den rammen bystyret hadde satt for et årlig Tjenestekjøp på 19,2 MNOK (2011 kroner). Det er nå igangsatt arbeid med å videreutvikle og detaljere skisseprosjektet slik at det i innen 30.06.2010 skal foreligge et endelig forprosjekt med en Kontraktssum.

Når Kontraktssummen foreligger må kommunen spesielt påse at den både ligger innenfor den nevnte Målsum og kan håndteres innenfor rammen på 19,2 MNOK samt at den er markedsmessig. Dersom kommunen mener at den ikke er markedsmessig, hjemler Avtalen en rett for kommunen til å få avgjort dette av en såkalt Takstmannskommisjon. Leverandøren har da rett til å endre Kontraktssummen til den pris som Takstmannskommisjonen har foreslått, forutsatt at den er lavere enn den markedsprisen kommisjonen foreslår. Dersom Leverandøren ikke velger å redusere Kontraktssummen, har Tjenestekjøper rett til å annullere avtalen mot å betale 1,7 MNOK. Leverandøren er ikke forpliktet til å gi fra seg prosjekteringsmaterialet.

Avtalen forutsetter at kommunen ikke trenger å ta stilling til et eierskap før innen 70 dager etter at Kontraktssummen foreligger. Kommunen bør imidlertid ta et prinsipielt standpunkt til dette snarest mulig slik at finansieringen ved et eventuelt eierskap blir best mulig. Markedssituasjonen kan fort svinge slik at lånerenta øker og med så store investeringer utgjør små endringer i renta store årlige beløp.

Ved å gjennomføre transaksjonen før bygget er tatt i bruk, vil kommunen også unngå tinglyskostnadene.

Vesentlige forhold som er avgjørende for et evt. kommunalt eierskap.

Det er først og fremst vurderinger av *merverdiavgift*, *spillemidler* (statens tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet) og *finansiering* av de Offentlige Arealene som er avgjørende for hvorvidt kommunen bør eie en eller begge seksjonene, evt. kjøpe seg inn i et selskap. I det etterfølgende gis det en vurdering av hvert av disse elementene.

Merverdiavgift.

I forbindelse med fremleggelse av Statsbudsjettet for 2010 har Finansdepartementet i pressemelding av 13.10.2009 uttrykt at man vil innføre kultur moms i henhold til Kultur momsutvalgets forslag. Regjeringen vil fremme konkret lovforslag på et senere tidspunkt, men med sikte på iverksettelse fra 01.07.2010.

Finansdepartementet har 16. februar 2010 sendt lovforslaget på høring og tar sikte på å legge frem forslaget for Stortinget, med *mulig* ikrafttredelse fra 1. juli 2010. Av forslaget følger det at dagens unntak for inngangsbilletter til idrettsarrangementer og rett til å utøve idrettsaktiviteter oppheves.

Det fører til at vederlaget for bruk av idrettsanlegg, treningssentre og bade- og svømmeanlegg merverdiavgiftsbelegges. Samtidig får tilbyderne (utbyggere/drivere) av denne type anlegg full fradragsrett for inngående avgift på oppførings- og driftskostnadene.

Starter byggarbeider før lovens ikrafttredelsestidspunkt kan byggherren (i vår sak, Leverandøren) gjennom en avtale om "complete contract" (fullført kontrakts metode) fortsatt oppnå fradragsrett dersom det avtales at eiendommen overtas ved ferdigstillingen. Det forutsettes da at ferdigstillingen finner sted etter at de nye reglene er trådt i kraft. I en avtale om complete contract vil byggherren ikke kunne betale for den løpende levering av entreprenørtjenestene (men kan eksempelvis bistå med bankgaranti til entreprenøren). Det vil således være AF (Arbeidsfellesskapet Kruse Smith Entreprenør AS / BRG Entreprenør AS) som skal finansiere oppføringskostnadene (midlertidig). Oppføringskostnaden betales av byggherren (Leverandøren) ved overtakelse. Kommunen vil ikke være byggherre, men skal da erverve arealene etter ferdigstilling av Leverandøren. Kommunen skal således ikke betale noe før ved overtakelse fra Leverandøren.

Complete contract-modellen har ved tidligere utvidelse av merverdiavgiftsplikten, dvs. innføring av merverdiavgiftsplikt på tjenester som tidligere ikke var omfattet av loven, vært benyttet. Eksempelvis ved innføringen av merverdiavgift på hotellovernatting kunne virksomheter gjennom complete contract-modellen ivareta fradragsretten der byggarbeider ble påbegynt før ikrafttredelse av merverdiavgift på hotellovernatting.

De foreslåtte endringene fører til et mer nøytralt merverdiavgiftssystem på idrettsområdet. I forslaget er det lagt opp til at eier skal ha fradragsrett på oppførings- og driftskostnader av idrettsanlegg. Fradragsretten for merverdiavgift påvirkes ikke av hvem som eier/driver idrettsanlegget, dvs. om det er et privat selskap, kommunen, kommunalt selskap eller idrettseid gjennom idrettslag eller stiftelser har ingen betydning med hensyn til fradragsretten for merverdiavgift.

Omfanget av fradragsretten knyttet til oppføringskostnader eller driftskostnader vil være mer uklart dersom de nye reglene ikke trer i kraft. Ved en riktig organisering bør man kunne oppnå en fradragsrett for ca 50-80 % av mva på oppføringskostnadene. Fradragsrett for driftskostnadene antas å være lavere. I tidligere vurderinger har en forutsatt ca 50% mva-kostnad på investeringer og driftskostnader.

Uansett vil valg av "complete contract" være den beste måten for å sikre seg størst mulig fleksibilitet i forhold å oppnå størst mulig grad av fradragsrett for mva på oppføringskostnadene.

Konklusjon mva.

Basert på ovennevnte forutsetning vedr. innføring av kulturmomns og at den bruken som skal utøves i de Offentlige Arealer er som lagt til grunn i avtaleverket, er det på det rene at det vil være fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnadene. Dette gjelder uavhengig av om det er Leverandøren eller Tjenestekjøper som eier og driver de Offentlige arealer og uavhengig av om Tjenestekjøper erverver de Offentlige Arealer via kjøp av aksjeselskap eller ved eiendomskjøp. I vår sak innebærer det at kommunen vil nyte godt av kulturmomnsen uavhengig av eierskap.

Dersom Tjenestekjøper velger å erverve Offentlige Arealer ved kjøp av aksjeselskap, overtar man merverdiavgiftsmessige posisjon som selskapet hadde forut for ervervet av aksjene (fullt fritak).

Dersom Tjenestekjøper velger å erverve Offentlige Arealer via et rent eiendomskjøp, må det inngås en avtale mellom Leverandøren (Byggherren) og Tjenestekjøper om overtakelse av justeringsplikten (ved overtakelse av arealene etter at arealene er tatt i bruk) og en avtale om overtakelse av tilbakeføringsplikten dersom arealene overtas før arealene er tatt i bruk

Starter byggarbeider før lovens ikrafttredelsestidspunkt kan Leverandøren (Byggherren) gjennom en avtale om complete contract fortsatt oppnå fradragsrett for kostnader forut for lovens ikrafttredelsestidspunkt. Dette slik at det avtales at eiendommen overtas ved ferdigstillelsen. Det forutsettes da at ferdigstillelsen finner sted etter at de nye reglene er trådt i kraft.

Spillemidler.

Kontraktens bestemmelser sier at også spillemidler skal vurderes som del av kostnadsbildet når kommunens årlige totalkostnad skal beregnes og eierskap besluttes.

Utgangspunktet for at kommunen i det hele tatt skal kunne motta spillemidler, vil være at eiendommen/bygget/seksjoner skal eies av Kristiansand kommune eller via et selskap hvor kommunalt og idrettslig eierskap utgjør mer enn 50 %. I den grad Kristiansand kommune ikke ønsker å erverve arealene, vil man således under enhver omstendighet ikke kunne motta spillemidler.

Dersom ervervet skal skje gjennom et aksjeselskap, er det stillet en rekke krav til et slikt selskap for å forhindre at tilskudd i form av spillemidler skal danne grunnlag for fortjenestebaserte eierformer, blant annet foreligger det et krav om minst 50 % kommunalt eller idrettslig eierskap.

Kommunen kan forvente tilskudd i følgende størrelsesorden:

- 20 MNOK til 50 m bassenget
- 10 - 11 MNOK til to håndballbaner
- Stupeanlegg, etter nærmere vurdering
- Terapibasseng, etter nærmere vurdering
- Heve- og senkebunn, etter nærmere vurdering
- Sikkerhetstiltak, etter nærmere vurdering
- Garderober, etter nærmere vurdering

- Klatreveggen, etter nærmere vurdering

Med bakgrunn i konkurranseforslaget levert av Leverandøren og oppstillingen over kan vi forvente 30 - 35 MNOK i spillemidler til anlegget.

Det har vært møter med Kulturdepartementet relatert til ovennevnte tema. Basert på en gjennomgang av prosjektet (slik det er lagt til grunn i avtaleverket) synes det å være på det rene at Tjenestekjøper vil oppfylle vilkårene for å motta spillemidler for oppføringen av Idrettshallen.

Når det gjelder oppfyllelse av vilkårene for å motta spillemidler for Svømme- og Badeanlegget er det vår vurdering at vilkårene er oppfylt. Det er dog en viss usikkerhet knyttet til den konstruksjonen som er lagt til grunn vedrørende gevinstdeling på 60/40 mellom Leverandøren og Tjenestekjøper i avtaleverket.

Kulturdepartementet var av den oppfatning at den avtalekonstruksjon som foreligger i tilknytning til de Offentlige Arealer var å anse som litt "upløydt mark" og departementet ville avvente endelig konklusjon til forprosjektet var kommet lenger.

Da kommunen utvidet nåværende svømmehall med et varmtvannsbasseng ble den tildelt spillemidler. Det er også i den senere tid mottatt spillemidler til svømmehallen og bystranda. Samlet sett er det mottatt ca 4.3 MNOK hvorav kr 128.000 er til bystranda. Betingelsene for slike tildelinger er at aktiviteten opprettholdes i 40 år. Siden dette anlegget nå må rives, må det muligens påregnes et fradrag. Dette vil bli avklart når det søkes om spillemidler.

Konklusjon spillemidler.

Dersom kommunen skal få tildelt spillemidler må eierskapet til de Offentlige Arealene eller via et selskap sikres. Eierskap til Idrettshallen vil oppfylle vilkårene for spillemidler. Det arbeides videre med en avklaring av muligheten for Svømme- og Badeanlegget.

Finansiering.

Avtalen forutsetter at Leverandøren er forpliktet til å besørge finansieringen av Aktivitetssenteret, herunder de Offentlige Arealene. Dette gjelder både byggelånsfinansiering og langsiktig finansiering. Avtalen forutsetter imidlertid at Leverandøren ikke har plikt til å stille med egenkapital for å realisere de Offentlige Arealene.

Under kontraktsforhandlingene antok vi at et langsiktig kommunalt tjenestekjøp hadde nødvendig sikkerhet i datidens marked, slik at krav til egenkapital ville være minimalt. Det arbeides nå med å avklare om denne forutsetningen kan legges til grunn. Ved vår orientering for kommunalutvalget 26.01.10 påpekte vi usikkerheten knyttet til dette og gjorde utvalget oppmerksom på at dersom krav om egenkapital slår inn, vil det kunne medføre at kostnaden med Tjenestekjøpet kan overstige bystyrets årlige ramme på 19,2 MNOK (2011-priser). Beregningsgrunnlaget for denne rammen var en kalkulatorisk rente på 6,75% og ikke noe krav til egenkapital.

Ved at kommunen velger å eie de Offentlige Arealene helt eller bare begrenset til Idrettshallen, vil muligheten for en lavere finansieringskostnad være til stede, samt at anlegget kan fullfinansieres med lånekapital, og denne fordelingen skal i følge Avtalen i sin helhet tilfalle kommunen.

Konklusjon finansiering.

Dersom kommunen kan oppnå en bedre finansiering enn forutsatt ved beregning av det årlige rammebeløpet på 19,2 MNOK skal hele fordelten tilfalle kommunen. Forutsetningen for at dette skal kunne inntreffe er at kommunen eier bygget.

Kostnadseffekter av kulturoms, spillemidler og finansiering.

I det følgende har en oppsummert hva de tre nevnte faktorene vil utgjøre i relasjon til det årlige Tjenestekjøpet basert på den av partene godkjente Målsum.

Alternativ 1 – leie av Offentlige Arealer.

Avtalen mellom Leverandøren og Kristiansand Kommune baserer seg på et offentlig tjenestekjøp for oppføring og drift, samt leie av kapasitet i svømmehallen og Idrettshallen.

Rammen på 19,2 MNOK for tjenestekjøpet baserer seg på en investeringssum på 389 MNOK, eksklusiv spillemidler. Det er i beregningen forutsatt et delvis mva-fradrag, tilsvarende 50 % mva-fradrag – beregnet til en årlig kostnad på 2,1 MNOK som inngår i det offentlige tjenestekjøpet. Beregningen baserer seg på et estimat på 250.000 besøkende med en gjennomsnittlig billettpris på 85 kroner, samt en kalkulert finansieringskostnad på 6,75 % over 40 år.

Dette alternativet må nå korrigeres ut fra følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Kulturoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Ikke lagt til grunn spillemidler pga privat eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år
- Forutsetter krav om inntil 25 % i egenkapitalandel, med et avkastningskrav på 12,5 %.

Dette gir følgende årlig tjenestekjøp for Kommunen:

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	369 805 410	88 956 782	458 762 191	
Driftsinntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostander	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet:	29 291 010	6 671 759	35 962 769	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-18 738 673	-4 555 359	-23 294 032	pr 30.09.2011

Den økte investeringskostnaden (Målsummen) kan ikke håndteres innenfor rammen for årlig tjenestekjøp grunnet krav til egenkapital, til tross for at kulturoms innføres. Kravet til finansiering av egenkapital av de Offentlige Arealene kommer som et resultat av en vesentlig endret markedssituasjon fra tilbudet ble inngitt (mai 2008) og frem til i dag.

Alternativ 2 - kommunalt eierskap av begge seksjoner.

Kommunen vurderer erverv av de to seksjonene for å sikre muligheten for tildeling av spillemidler, og gunstigere finansiering av investeringen. Leverandøren innehar fortsatt totalansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av anlegget.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen

- Kulturmoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Lagt til grunn 32MNOK i spillemidler pga offentlig eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 5,5 % over 40 år
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel pga offentlig eierskap

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	349 805 410	76 956 782	426 762 191	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet	20 663 501	4 545 946	25 209 447	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-10 111 164	-2 429 546	-12 540 710	pr 30.09.2011

Ved erverv av begge seksjoner er sannsynligheten for tildeling av spillemidler stor, og en tildeling vil, sammen med gunstigere finansieringsvilkår, virke betydelig positivt inn på det årlige tjenestekjøpet for Kommunen.

Alternativ 3 - kommunalt eierskap av idrettshall, leie av svømmehall.

Kommunen står fritt til å erverve en eller begge seksjonene. Dersom vilkårene for å motta spillemidler for Svømme- og Badeanlegget mot formodning ikke oppfylles, vil det likevel være økonomisk fordelaktig å erverve Idrettshallen for å sikre spillemidler og gunstig finansiering av denne.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Kulturmoms (fullt fradrag for mva på oppførings- og driftskostnader, 8 % mva på driftsinntekter)
- Lagt til grunn 12 MNOK i spillemidler for Idrettshallen
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år for Svømme- og Badeanlegget
- Lagt til grunn 5,5 % rente over 40 år for idrettshallen, pga offentlig eierskap
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel på Idrettshallen
- Forutsetter inntil 25 % egenkapitalandel på Svømme- og Badeanlegget, med et avkastningskrav på 12,5 %

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	369 805 410	76 956 782	446 762 191	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	20 947 663	2 583 600	23 531 263	
Annuitet	29 291 010	4 545 946	33 836 956	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-18 738 673	-2 429 546	-21 168 219	pr 30.09.2011

Selv om kommunen går inn på eiersiden i Idrettshallen og sikrer spillemidler og gunstig finansiering av denne eierseksjonen, vil ikke tjenestekjøpet kunne håndteres innenfor rammen på 19,2 MNOK på grunn av kravet til egenkapital på Svømme- og Badeanlegget.

Alternativ 4 - delvis mva-fradrag.

Det er tidligere i saksfremstillingen gjort rede for risikoen knyttet til mva, og for at de skisserte fordelene ved innføring av kulturmoms ikke trer i kraft. Det er en risiko knyttet til muligheten for kun delvis mva-fradrag, der størrelsen på mva-fradraget vil avhenge av eierskap og organisasjonsstruktur.

Legger vi til grunn samme forutsetninger som for beregningen av tjenestekjøpet, *alternativ 1*, men forutsetter at dagens mva-regler videreføres, får vi følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Ikke lagt til grunn spillemidler pga privat eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 6,75 % over 40 år
- Forutsetter inntil 25 % egenkapitalandel med avkastningskrav på 12,5 %
- 50 % mva-fradrag

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	416 031 086	100 076 379	516 107 465	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	23 566 121	2 906 550	26 472 671	
Annuitet	29 798 149	7 505 728	37 303 878	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-21 864 271	-5 712 278	-27 576 549	pr 30.09.2011

Dersom dagens mva-regler videreføres og kravet til egenkapital opprettholdes, vil den skisserte rammen på et årlig tjenestekjøp på 19.2 MNOK bli overskredet.

Kommunen kan unngå dette ved erverv av begge seksjonene og dermed sikre mulighet for tildeling av spillemidler og rimeligere finansiering. Dette vil bidra til at Målsummen allikevel kan håndteres innenfor rammen på 19,2MNOK, til tross for kun delvis fradrag for mva på inntil 50%.

Dette alternativet er basert på følgende forutsetninger:

- Målsum 442,1 MNOK
- 250.000 besøkende til svømmehallen
- Delvis fradrag for mva, 50 %
- Lagt til grunn 32 MNOK i spillemidler pga offentlig eierskap
- Det er lagt til grunn kalkulatorisk rente på 5,5 % over 40 år
- Forutsetter NOK 0,- i egenkapitalandel

	Svømmehall:	Idrettshall:	Totalt:	
Investering	393 531 086	86 576 379	480 107 465	
Inntekter	31 500 000	4 700 000	36 200 000	
Driftskostnader	23 566 121	2 583 600	26 149 721	
Annuitet	23 246 438	5 114 189	28 360 628	
Årlig kommunalt tjenestekjøp:	-15 312 560	-2 997 789	-18 310 349	pr 30.09.2011

Kostnadseffekter av kulturoms, spillemidler og finansiering – oppsummering.

Tabellen under oppsummerer kostnadseffektene ved de ulike alternativene for kommunalt eierskap - henholdsvis ordinært leieforhold, eier av begge seksjonene og bare eier av Idrettshallen. Alle alternativene forutsetter for øvrig at Leverandøren har ansvaret for å bygge, drifte, vedlikeholde og utvikle hele Aktivitetssenteret.

Beløp(MNOK):			
Simuleringsfaktor:	Kommunen leier:	Kommunen eier begge seksjoner:	Kommunen eier idrettshall, leier svømmehall:
Kulturmoms - effekt knyttet til investering og drift	- 2,1 MNOK	- 2,1 MNOK	- 2,1 MNOK
Spillemidler - effekt på årlig annuitet	0	- 1,9 MNOK	- 0,7 MNOK
Finansiering - effekt på årlig annuitet	+ 4,1 MNOK	- 4,2 MNOK	- 0,8 MNOK
Total besparelse:	+ 2 MNOK	- 8,2 MNOK	- 3,6 MNOK
Totalt tjenestekjøp:	- 23,3 MNOK	- 12,5 MNOK	- 21,2 MNOK

I alternativet hvor kommunen leier både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen (*alternativ 1*), vil bystyrets ramme på 19,2 MNOK bli overskredet grunnet krav til finansiering av egenkapital av de Offentlige Arealene.

I alternativet hvor kommunen eier begge seksjonene (*alternativ 2*), vil de årlige kostnader ligge godt under bystyrets ramme på 19,2 MNOK. I dette alternativet vil kostnadene også ligge innenfor rammen selv om nåværende mva-regler videreføres (*jfr. alternativ 4*).

I alternativet hvor kommunen kun erverver Idrettshallen (*alternativ 3*), vil bystyrets ramme også bli overskredet grunnet krav til finansiering av egenkapital av Svømme- og Badeanlegget.

Bør kommunen bruke sin rett til å erverve Offentlige Arealer og hvordan?

Avtalen hjemler kommunen rett til enten å kjøpe seg inn i selskap som eier de Offentlige Arealene eller å kjøpe en eller begge eierseksjonene. I det følgende belyses konsekvensene ved henholdsvis et aksjekjøp og et eiendomskjøp.

Advokatfirmaet Schjødt DA har i sin vurdering konkludert slik (det vises for øvrig til det vedlagte notatet):

"Når det gjelder de formelle forhold knyttet til Tjenestekjøpers rettigheter ved overtakelse (påberope mangler) og senere (påberope reklamasjoner o.l) ovenfor Leverandøren vil ikke valget mellom de to former utgjøre noen forskjeller.

Dersom Tjenestekjøper skal overta via aksjekjøp, vil Tjenestekjøper fullt ut tre inn i de forpliktelser som påhviler det selskapet som Tjenestekjøper overtar og som har vært byggherre. Dette selskapet vil ha inngått en rekke avtaleforhold mot tredjemenn (entreprenør, finansieringsinstitusjoner med mer). Videre vil selskapet ha vært i en skatte og avgiftsposisjon som Tjenestekjøper overtar gjennom selskapet.

Selv om Tjenestekjøper i forkant av et slikt aksjekjøp vil gjennomføre en "due diligence" (selskapsgjennomgang), vil det ligge muligheter for latente forpliktelser som Tjenestekjøper overtar. Leverandøren må i en aksjekjøpsavtale garantere for at slike forpliktelser ikke foreligger ved aksjeselskapet. Dersom f. eks Leverandøren går konkurs, vil Tjenestekjøper allikevel sitte med denne forpliktelsen.

Etter vår vurdering er det liten risiko for Tjenestekjøper å erverve de Offentlige Arealer via aksjekjøp. Dette er den mest vanlige transaksjonsform i markedet ved erverv av eiendommer. Det er dog noe mindre risiko forbundet ved erverv gjennom eiendomskjøp."

Hvorvidt kommunen bør bruke sin rett til å erverve Offentlige Arealer konkluderer selskapet slik:

"I hvilken grad Tjenestekjøper skal velge å erverve de Offentlige Arealer eller om Tjenestekjøper kun skal foreta et rent tjenestekjøp, vil etter vår vurdering (basert på økonomiske betraktninger) for Svømme- og badeanlegget være avhengig av man kan få spillemidler i tilknytning denne oppføringen. Vi vil anbefale at det foretas en endelig avklaring av dette spørsmål, før Tjenestekjøper forplikter seg til å erverve Svømme- og badeanlegget. Vi er av den oppfatning at Idrettshallen bør være rimelig sikker på å få tildelt spillemidler (vurdering utelukkende foretatt med tanke på om Tjenestekjøper oppfylder tildelingskriterier). Dette tilsier etter vår vurdering at Tjenestekjøper bør erverve Idrettshallen. Også beregningen av den årlige leien for Idrettshallen (7,5 % av Prosjektregnskap) tilsier at det er mer økonomisk lønnsomt for Tjenestekjøper å erverve idrettshallen.

Etter vår vurdering bør utbyggingen uansett ovennevnte valg organiseres slik at Leverandøren er byggherre for oppføringen av de Offentlige Arealer. Byggeriet bør leveres fra AF til Leverandøren etter såkalt "complete contract-modellen".

Dersom Tjenestekjøper skal erverve de Offentlige Arealer (begge eller hver for seg) bør dette gjøres gjennom et rent eiendomskjøp. Ervervet bør gjennomføres etter at arealene er ferdigstilt og tatt i bruk (tilstrekkelig med dagen etter ibruktagelse). Dette medfører at Tjenestekjøper overtar leverandørens justeringsforpliktelse."

Forholdet til de ansatte.

De ansattes rettigheter vil ikke bli påvirket av et kommunalt eierskap. Avtalen forutsetter at ansatte i svømmehallen skal få tilbud om arbeid i det som kalles Driftsselskap 1. Dette selskapet skal utføre alle driftstjenester i de Offentlige Arealene forutsatt at de er til markedsmessige betingelser.

Konklusjon.

Et eiendomskjøp medfører ikke noe mer ansvar for kommunen mht å bygge, drifte, vedlikeholde eller utvikle Aktivitetssenteret. Disse oppgavene vil fortsatt tilligge Leverandøren og er regulert i henhold til Avtalen.

Dersom en utsetter beslutningen om et kjøp til etter Ferdigstillelse vil kjøpesummen for Svømme- og Badeanlegget være Teknisk Verdi og for Idrettshallen markedsverdi, dog ikke under Teknisk Verdi. Kjøpesummen vil ved en utsettelse således ikke være kjent i dag. I tillegg vil kommunen måtte betale dokumentavgift som vil utgjøre 2,5% av eiendommens verdi ved et eiendomskjøp.

Med hensyn til det nevnte oversendelsesforslaget så ble dette behandlet av kommunalutvalget 10.03.09 da utvalget godkjente avtalen med Aquarama Kristiansand AS. Det planlagte anlegget oppfattes som et fullverdig anlegg også for regionen. Kommunen er sikret brukstid i de Offentlige Arealene som ansees tilstrekkelig både for nabokommunene og fylkeskommunen. Hvorvidt det er behov for noe interkommunalt selskap vil rådmannen vurdere nærmere.

Rådmannen vil anbefale at kommunen foretar et eiendomskjøp av de Offentlige Arealene. Endelig beslutning om kjøp anbefales gjort så snart Kontraktssummen foreligger. Grunnlaget for kjøpet vil da være Prosjektregnskapet.

Eiendomskjøpet anbefales å omfatte begge eierseksjonene, dvs både Svømme- og Badeanlegget og Idrettshallen med tilliggende andel av fellesareal. Kommunen vil da kunne spare ca. 8 MNOK (første driftsår).

Rådmannen vil nå igangsette arbeidet med å innhente tilbud på finansiering av de Offentlige Arealer.

Den endelige beslutningen om eierskap kan ikke tas før Kontraktssummen foreligger, samt et omforenet utkast til driftsavtale og kjøpekontrakt. Driftsavtalen må blant annet belyse kommunens årlige kostnader ut over det første driftsåret. Slik som fremdriften nå er for prosjektet, anbefales det at kommunalutvalget gis fullmakt til å gjøre det endelige vedtaket om kommunalt eierskap og herunder godkjenne de nødvendige avtaler om kjøp og drift av arealene i henhold til de anbefalingene som Advokatfirmaet Schjødt DA har nevnt i saksfremstillingen.

Punkt 22/10: Ansettelse av fast formann i overformynderiet



Dato: 20.04.10
Saksnr.: 201003614-1
Arkivkode E: 410
Saksbehandler: Kristin Tofte Andresen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
04.05.2010

Ansettelse av fast formann i overformyndieriet

Sammendrag:

Trine Løland Gundersen ble i møte i kommunalutvalget 05.04.05 ansatt som fast formann i overformyndieriet. Hun har jobbet 40 prosent som overformyndier og 40 prosent hos kommuneadvokaten. Hun skal nå gå over i heltidsstilling som advokat. I den forbindelse må det ansettes ny fast formann.

Kim Henrik Gronert har vært byombud i åremålsstilling de siste seks årene og har krav på fast stilling i kommunen. Det har vært nedsatt et ansettelsesutvalg, og Gronert er 20.04.10 ansatt på Juss-enhet (enhet under ny Personal – og organisasjonsseksjon).

Gronert er 42 år og utdannet jurist. Han har erfaring som trygdesjef og tar for tiden en master i ledelse ved Universitetet i Agder. Kim Henrik Gronert er godt kvalifisert for stillingen, og anbefales ansatt.

Rådmannen er enig i innstillingen.

Forslag til vedtak:

1. Cand jur Kim Gronert ansettes som fast formann i overformyndieriet.

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristin Tofte Andresen
Assisterende rådmann