

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

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

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23.....	10
Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.....	12
Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse.....	24
Eierstrategi for Avfall Sør.....	37
Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS.....	47
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2.....	57
Sak om salg av parkeringshus.....	59
Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk (IKS).....	69

Sak .: Møtedokumenter

Vedlegg

Næringssjefen orienterer

Kameraovervåking i Agder politidistrikt til kommunen

Tilleggsliste til Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023

Komplett innkalling Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023

Saksliste Nærings- og eierskapsutvalget 05.09.2023



PROTOKOLL NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET

Dato: 05.09.2023
Sted: Formannskapssalen
Behandlede saker: 40/23 - 47/23
Møtets varighet: Kl. 09.00 til 11.40
Møteleder: Fung. ordfører Erik Rostoft

Til stede:
Hildegunn M. T. Seip (MDG) for
Mette Gundersen (AP)
Erik Rostoft (TVP)
Roy Fardal (PP) for
Renate Hægeland (H)
Terje Ø. Pettersen (H)
Jørgen H. Kristiansen (KRF)

Forfall:
Jan Oddvar Skisland (AP)

Mira Thorsen (MDG)

Til stede fra administrasjonen:
Kommunedirektøren
Økonomidirektøren
By- og stedsutviklingsdirektøren
Kommunalsjef for eierskap
Kommunalsjef for næring, Kristiansand Business Region
Eiendomssjefen
Formannskapssekretæren

Dessuten møtte:
Jan Terje Aas, Politiet
Kommunalsjef livsmestring Inger Ingebretsen

Orientering om mulig kameraovervåking i sentrum ved Jan Terje Aas, Politiet

- Kameraovervåking – ønsker vi det i Kristiansand kommune
- Bakgrunn og historikk
- Formål
- Er det lov å sette opp kamera på offentlig sted
- Aktuelle problemstillinger
- Erfaringer fra Sør-Vest politidistrikt

Deretter spørsmål og kommentarer.

Næringssjefen informerer

- Besøk fra Nord Westfalen og Munster, Tyskland
- Norsk-Indisk samarbeid
- Techpoint 2023
- Skagerak Business Summit 28. september
- Coworx – legger ned
- Norway Holland Lines er konkurs
- Havvind - direktorat og tilsyn er lagt til Stavanger
- Jobber videre med Kompetansesenteret i Kristiansand
- Utdrøning i forhold til strømpriser

Deretter spørsmål og kommentarer.

40/23 Nærings- og eierskapsutvalgssak:
Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23
(ark.nr. 2023000008)

Nærings- og eierskapsutvalgets vedtak:

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

41/23 Bystyresak:
Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger
(ark.nr. 2023015429)
Helseutvalget innst. 22.08.2023 sak 29/23

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiane i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.
(Enst.)

Forslag:

AP/H/KRF/MDG fremmet følgende forslag:

- «1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiane i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.»

Voteringer:

AP/H/KRF/MDG sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

42/23 Bystyresak:
Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse
(ark.nr. 2023015429)
Helseutvalget innst. 22.08.2023 sak 28/23

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.

4. Verdiene i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.
(Enst.)

Forslag:

AP/H/KRF/MDG fremmet følgende forslag:

- «1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiene i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.»

Voteringer:

AP/H/KRF/MDG sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

43/23

Bystyresak:

Eierstrategi for Avfall Sør

(ark.nr. 2023021350)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

6 av 7 repr. til stede.

Habilitet:

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

Votering:

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

44/23

Bystyresak:

Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

(ark.nr. 2023021351)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

45/23 Formannskapssak:
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2
(ark.nr. 2022027044)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

46/23 Bystyresak:
Sak om salg av parkeringshus
(ark.nr. 2023012465)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.
(4/3)

Voteringer:

By- og stedsutviklingsutvalgets innst. ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer (H/PP).

47/23 Bystyresak:
Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)
(ark.nr. 2022016982)

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

Innmeldte spørsmål / Eventuelt:

Repr. Mette Gundersen, AP, tok opp spørsmål om pleiepenger til ansatte i Kristiansand kommune som må ta seg av syke/pleietrengende barn eller foreldre. Det er gjort endring av tidligere ordning hvor Kristiansand kommune forskutterte utbetaling av pleiepenger

fra NAV og NAV refunderte til Kristiansand kommune. Nå skal den ansatte få pleiepenger direkte fra NAV og mister dermed opptjening av feriepenger og pensjonspoeng.

Kommunedirektøren besvarte spørsmålet. Organisasjonsutvalget skal få en orientering om dette i sitt neste møte. Omleggingen av praksis etter anbefaling fra KS.

Repr. Hildegunn M. T. Seip, MDG, hadde meldt inn spørsmål om endring fra døgnbemanning til ambulant tjeneste i Tollbodgt. 67, repr. har fått flere bekymrede henvendelser i forhold til om det blir god nok oppfølging av beboerne.

Kommunalsjef Inger Ingebretsen besvarte spørsmålet. Kristiansand kommune har mange døgnbemannede boliger og har i lang tid vurdert hvordan man kan bruke ressursene mer effektivt. 5 boliger med døgnbemanning har fått ambulerende tjeneste og det er opprettet et ambulant team. Det gjør oss mer fleksible i forhold til tjenestebehovet i hvert bofellesskap.

Kommunalsjef for eierskap Kim H. Holum orienterte om

- 1) Å Energi: Løfte av minoritetsaksjonærer
 - Historisk tilbakeblikk før fusjonen
 - Verdien av Å Energi før/etter løftingen
 - Informasjon til aksjonærene om løfting av eierskapet
 - Endring i eierfordeling før / etter konvertering
 - Fordeler med løfting av eierskapet
- 2) Reglementer for nye utvalg
 - Kommunalutvalg grensedragninger i forhold til valg- og honorarutvalget
 - Ansvarsområde for valg- og honorarutvalget
 - Kristiansand havn
 - Kristiansand Kommunale Pensjonskasse
 - Valgkomite for KF og AS
 - Skille mellom styrenivå, eiernivå og representantskap

Møtet hevet.

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

Vedlegg

Protokoll Nærings- og eierskapsutvalget 22.08.2023



Dato 24. august 2023
Saksnr.: 2023000008-79
Saksbehandler Anne Lise H Aabø
Godkjent av Camilla Dunsæd

Saksgang
Nærings- og eierskapsutvalget

Møtedato
05.09.2023

Godkjenning av protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23

Forslag til vedtak

[Nærings- og eierskapsutvalget godkjenner protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23.](#)

Vedlegg:
Protokoll fra nærings- og eierskapsutvalgets møte 22.08.23

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

Vedlegg

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

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

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

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

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

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger



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

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

Vedlegg:

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1990

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

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

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

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

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

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

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

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

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

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

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

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

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

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

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

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

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

Vedtaks punkt 1 saken lyder:

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

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

Økonomiske konsekvenser

Fakta

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

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

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

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

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

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

Vurdering

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

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

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

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

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

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

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

Økonomisk vil altså en oppløsning av Utleiestiftelsen sannsynligvis føre til:

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

Rapport om Utleiestiftelsen

Rettslig utgangspunkt

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

Rapport

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

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

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

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Utleiestiftelsen

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

Vedlagt følger en liste over Utleiestiftelsens boliger.

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

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

Utleiestiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

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

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

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

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

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

Overføring av eiendeler til kommunen

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

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

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

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

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

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter.

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

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

Stiftelse som organisasjon

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

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

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

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

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

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

Klima- og miljøkonsekvenser

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

HMS/Folkehelse

Vurdering

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

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

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

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

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

Sak 42/23: Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedlegg

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

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

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

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

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

Vedlegg 1 Bystyresak B117-1966

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Boligstiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger



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

Saksgang

Helseutvalget
Råd for funksjonshemmede
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Eldrerådet
Bystyret

Møtedato

22.08.2023
04.09.2023
05.09.2023
13.09.2023
14.09.2023
20.09.2023

Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bakgrunn for lovendringen

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

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

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

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

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

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

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

Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1966

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

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

Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

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

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

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

Juridisk grunnlag

Rettslig utgangspunkt

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

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

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

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

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

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

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

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

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

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

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

Fakta

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering

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

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

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

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

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

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

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

Økonomisk vil altså en oppløsning av Boligstiftelsen sannsynligvis føre til:

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

Rapport om Boligstiftelsen

Rettslig utgangspunkt

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

Rapport

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

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

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

Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Boligstiftelsen

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

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

Vedlagt følger en liste over Boligstiftelsens boliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

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

Boligstiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

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

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

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

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

Overføring av eiendeler til kommunen

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

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

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

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

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

Overføring av rettigheter og plikter til kommunen

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

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

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

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

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

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

Stiftelse som organisasjon

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

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

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

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

Barn og unges interesser

Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter

Klima- og miljøkonsekvenser

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

HMS/Folkehelse

Vurdering

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

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

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

Sak 43/23: Eierstrategi for Avfall Sør

Vedlegg

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

Vedlegg 1. Eierstrategi for Avfall Sør

vedlegg 2 års- og bærekraftsrapport 2022



Dato 25. august 2023
Saksnr.: 2023021350-1
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

05.09.2023
20.09.2023

Eierstrategi for Avfall Sør

Forslag til vedtak

[Bystyret vedtar eierstrategi for Avfall Sør, jfr. vedlegg 1](#)

Sammendrag

Avfall Sør Holding AS eies av kommunene Kristiansand (87,9 %) og Vennesla (12,1 %). Selskapet er morselskap i et konsern, hvor datterselskapene i all hovedsak driver med renovasjonsvirksomhet for husholdninger og næringsliv, herunder mottak, sortering og behandling av avfall. Selskapet har røtter tilbake til 1992 da Renovasjonsselskapet for Kristiansandsregionen DA ble etablert. Selskapet har senere gjennomgått store endringer, bl.a. med overgang til aksjeselskap samt organisering i en konsernstruktur.

I saken omtales konsernet som helhet som Avfall Sør, selv om det formelle eierskapet er i Avfall Sør Holding AS. Dette er fordi eierstrategien gjelder konsernet som en helhet. Gjeldende eierskapsmelding for Avfall Sør er fra 2014. Det har imidlertid vært en stor utvikling i konsernet siden 2014, og flere av anbefalingene fra 2014 er nå utdaterte. Avfallskjeden blir et stadig viktigere område for å kunne oppfylle nasjonale og lokale miljøkrav. Det er derfor behov for at man gjennom en eierstrategi sikrer at eiernes interesser ivaretas samtidig som det legges til rette for en sunn økonomisk drift.

Forslaget til eierstrategi er utarbeidet av administrasjonene i eierkommunene i samarbeid med Avfall Sør. Strategien er forankret gjennom møter med konsernstyret. I tillegg ble utkast til eierstrategi diskutert den 16. mai med de politiske utvalgene i eierkommunene med ansvaret for eierstyring, det vil si Formannskapet i Vennesla kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand.

Kommunens eierskapspolitikk ligger i bunn for utarbeidelsen av selskaps spesifikk eierstrategi for Avfall Sør. I tillegg har kommunedirektøren til grunn KS sine «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll» samt allment anerkjente eierstyringsprinsipper og standarder for utarbeidelse av eierstrategien.

Kommunedirektøren anbefaler en overordnet målsetting for selskapet i 2 punkter:

- Avfall Sør skal gjennom å drive renovasjonsvirksomhet, bidra til bærekraftig utvikling og verdiskaping i Kristiansandsregionen.
- Selskapet skal - helt eller delvis - utføre eierkommunens forpliktelser iht. Forurensningsloven §§ 29 og 30.

Strategien inneholder videre punkter om:

Bærekraft og samfunnsansvar: Det forventes at Avfall Sør setter seg inn i kommunenes politikk knyttet til samfunns- og miljøansvar med mer som nedfelt i kommunenes overordnede eierskapsmelding. Kommunedirektøren legger til grunn at Avfall Sør skal ligge i front i det markedet selskapet opererer i, både når det gjelder klimavennlige løsninger og bruk av seriositetsbestemmelser.

Næringsaktivitet i konsernet: For å kunne utvikle nye, bærekraftige, løsninger, er det ansett som en fordel at selskapet driver næringsvirksomhet. Det forventes derfor at selskapet har et gjennomtenkt forhold til risiko i så vel eksisterende som nye prosjekter. **Eiendomsmassen i konsernet:** Selskapet besitter arealer med nødvendige tillatelser til den aktiviteten selskapet utøver, både for selvkost- og næringsaktivitet, og det er nødvendig for selskapet å beholde eierskapet i fremtiden. Ved utvikling av ny aktivitet forventer eierne at selskapet har dialog med naboer for å finne gode felles løsninger. **Avkastnings- og utbytteforventninger:** Det forventes at selskapet produserer resultater som gir grunnlag for utbytte all den tid selskapet også driver næringsvirksomhet, og det forventes markedsmessig avkastning fra næringsvirksomhet. Det foreslås at utbetaling til eierne er minst 50 % av utbyttegrunnlaget, men at dette vurderes ut fra fasen selskapet er i samt fremtidige kapitalbehov.

Finansiering og kapitalstruktur: Selskapet skal i samarbeid med eier sikre en optimal finansieringsstruktur for å sikre handlingsrom for investeringer i langsiktige utviklingsprosjekter og effektiv drift.

Returkraft – Eierskap og styring: Eierne er positive til økt eierskap i Returkraft dersom dette kan bidra til gode regionale løsninger og forventer at selskapet tar et initiativ sammen med de andre eierne til å utarbeide eierstrategi for Returkraft. I tillegg forventes det at selskapet er en pådriver i arbeidet med å få vurdert etablering av karbonfangst ved Returkraft.

Styring og samarbeid med eier – eiers oppgaver og kommunikasjon med eier: Kommunedirektøren forutsetter at selskapet følger retningslinjer for god selskapsstyring. Det legges opp til at eier fremover skal revidere eierstrategien for selskapet 1. gang i løpet av hver valgperiode. Videre legges det føringer for dialog og gjennomføring av eiermøter med selskapet. Kommunedirektøren/administrasjonen skal ha den løpende dialogen med selskapet i tråd med beskrivelsen i den overordnede eierskapsmeldingen.

Eierstrategien legger de overordnede føringene, mens avfallsplanen legger strategiske føringer på selvkostområdet. Den legges opp til en fortsettelse av dagens praksis. Dette innebærer at den politiske dialogen mellom kommunen og selskapet på selvkostområdet hovedsakelig skal skje gjennom utvalgene som har ansvaret for avfallsplanen, mens den administrative dialogen skjer gjennom Administrativt utvalg (AU).

Vedlegg:

Vedlegg 1. Eierstrategi for Avfall Sør

Vedlegg 2. Års- og bærekraftsrapport-2022 Avfall Sør

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok i sak 146/21 Eierskapsmelding for Kristiansand kommune hvor kommunens prinsipper for eierstyring fremgår. Meldingen skal bidra til å bygge opp et helhetlig og forutsigbart eierskap og trekker grensene mellom det politiske og administrative arbeidet. Målet med eierstyringsprinsippene er å bidra til at kommunen har en aktiv og systematisk, samt politisk og administrativ oppfølging av eierskapet. Kommunen må som eier angi klare mål og forventninger, og gjennom oppfølging og evaluering sikre at selskapene har kompetente styrever som ivaretar at kommunens mål for virksomhetene følges opp.

Eierskapsmelding for Kristiansand kommune 2021 bygger på det som var gjeldende eierskapsstrategi i gamle Kristiansand, Søgne og Songdalen kommuner.

Eierskapsmeldingen la videre opp til at det vil bli utarbeidet egne eierstrategier for de største virksomhetene, og at der kommunen ønsker å sette spesifikke krav til selskapene, vil man komme tilbake til dette i de selskaps-spesifikke eierstrategiene.

Historikk og opprettelse av selskap

Renovasjonselskapet for Kristiansandsregionen DA ble etablert i 1992 som et selskap med delt ansvar. Renovasjonselskapet overtok driftsoppgaver fra og med 1. januar 1996. Fra oppstarten av driften på Støleheia avfallsanlegg i 1996 var hovedaktiviteten knyttet til avfallsbehandling og drift av gjenvinningsstasjoner. I 2006 ble selskapet omdannet til aksjeselskap under samme navn. I 2009 overtok selskapet ansvaret for innsamling av husholdningsavfall fra eierkommunene, og selskapet endret navn til Avfall Sør AS høsten 2009, med operativ oppstart 1. januar 2010. Morselskapet endret senere navn til Avfall Sør Holding AS, og selvkostdelen ble lagt til Avfall Sør AS. Selskapet overtok i 2017 ansvaret for innsamling og behandling av kommunalt næringsavfall fra eierkommunene i såkalt utvidet egenregi.

Formål og tidligere eierskapsmeldinger/-strategier for selskapet

Avfall Sør Holding AS har vedtektsfestet formål:

§ 3 Virksomhet:

Selskapets virksomhet er, enten selv eller gjennom hel- eller deleide selskaper, å drive renovasjonsvirksomhet, herunder avfallsinnsamling og avfallsbehandling, og alt som herved står i forbindelse, herunder eiendomsdrift og finansiering av hel- eller deleide selskaper. Selskapet skal - helt eller delvis - utføre eierkommunens forpliktelser iht. Forurensningsloven §§ 29 og 30. Virksomheten skal drives på en økonomisk, ressurs- og miljømessig god måte, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Gjeldende eierskapsmelding for Avfall Sør er fra 2014. Eierskapsmeldingen kom med en rekke anbefalinger til selskapet og eierne. Etter vedtaket implementerte selskapet de anbefalte endringene. Det har imidlertid vært en stor utvikling i konsernet siden 2014, og flere av anbefalingene fra 2014 er nå uaktuelle etter gjennomføring av omorganiseringen i 2021/2022. Flere av anbefalingene hadde sin bakgrunn i behovet for en avklaring av skillet mellom selvkost og næring, og disse problemstillingene er nå løst.

Organisering, historikk og økonomisk utvikling

Avfall Sør Holding AS eies av kommunene Kristiansand (87,9 %) og Vennesla (12,1 %). Selskapet er morselskap i et konsern, hvor datterselskapene i all hovedsak driver med renovasjonsvirksomhet for husholdninger og næringsliv, herunder mottak, sortering og behandling av avfall. Hovedkontoret for Avfall Sør Holding AS er i Kristiansand kommune.

Avfall Sør Holding AS har eierandeler i:

- Avfall Sør AS (100%),
- Avfall Sør Næring AS (100%),
- Avfall Sør Eiendom AS (100%),
- Støleheia Pukkverk AS (50 %) og
- Returkraft AS (49,9 %).

Omorganiseringen i 2021/22 bestod av en videreutvikling av konsernmodellen, hvor skillet mellom selvkost og konkurranse ble tydeliggjort, og det ble etablert en tydelig styringsmodell for konsernet og dets datterselskaper. Løsningen med gjennomgående styrerepresentasjon ble avviklet og flere støttefunksjoner ble flyttet opp i morselskapet. Det ble også foretatt en fisjon/fusjon av eiendommer.

All lovpålagt virksomhet for eierkommunene knyttet til husholdningsavfall og slam utføres nå i det heleide datterselskapet Avfall Sør AS. Alle anlegg, utstyr og andre verdier knyttet til husholdningsavfall og slam – herunder Støleheia Avfallsanlegg – tilhører Avfall Sør AS. Avfall Sør AS er 100 % selvkostfinansiert. Det er dermed resultatene i datterselskapene som driver næring som er grunnlaget for utbetaling av utbytte i morselskapet.

Morselskapet har nå 18 administrativt ansatte, som utfører tjenester for heleide datterselskaper. Selskapet hadde i 2022 ingen driftsoppgaver ut over utleie av administrative tjenester og forvaltning av eierskap i hel- og deleide selskaper.

Pr 31.12.22 hadde konsernet 94 ansatte, hvorav 84 er faste ansatte og 10 er midlertidige. Av de 94 ansatte er det 60 menn og 34 kvinner, og av disse jobber 26 deltidsstillinger.

Tabellene under viser nøkkeltall siste tre regnskapsår for henholdsvis konsern og morselskap. Konserntallene inkluderer selvkostregnskapet i Avfall Sør AS. Driftsresultatet i konsernet øker med 8,2 mill. kr fra 2021 til 18,9 mill. Kr i 2022, men årsresultatet reduseres med 3,7 mill. kr i samme periode. Dette henger sammen med lavere resultat i Returkraft (bokføres som en finansinntekt) samt en høy engangs skatteeffekt, som følge av at Avfall Sør AS mistet en utsatt skattefordel ved overgang til full selvkost.

Konsernet har hatt en årlig økning av egenkapitalen de siste årene, og kan vise til en solid egenkapitalandel på 35 %. Rundt 1/3 av egenkapitalen er knyttet til verdien av eierandelen i Returkraft AS. Totalkapital- og egenkapitalrentabiliteten i konsernet vurderes som god hensyntatt virksomheten selskapet bedriver.

Morselskapet har i 2022 et negativt driftsresultat på 1,8 mill. kr, og dette består i hovedsak av lønn til administrerende direktør samt styrehonorarer. Lønn til administrative tjenester viderefaktureres til datterselskapene. Årsresultatet i morselskapet varierer hovedsakelig med hvor mye som er inntektsført i konsernbidrag/utbytte fra datterselskaper som driver næring. Morselskapet har en solid egenkapitalandel. Det er utbetalt til sammen 11 mill. kr i utbytte til eierne basert på de siste tre regnskapsårene.

Nøkkeltall konsern (tall i 1000 kr)	2022	2021	2020
Driftsinntekter	282 306	257 797	249 251
Årsresultat	15 383	19 072	15 381
Egenkapital	194 603	183 409	166 336
Gjeld	359 539	328 724	327 421
Totalkapital	554 142	512 132	493 757
Totalkapitalrentabilitet	5,4 %	5,0 %	4,2 %
Egenkapitalrentabilitet etter skatt	8,5 %	11,3 %	9,6 %
Egenkapitalprosent	35 %	36 %	34 %
Gjeldsgrad	1,8	1,8	2,0
Likviditetsgrad 1	2,9	2,3	2,6

Tabell: Nøkkeltall for konsern 2020-2022 (1000 kr).

Nøkkeltall morselskap (1000 kr)	2022	2021	2020
Driftsinntekter	20 658	-	-
Årsresultat	2 028	3 468	1 983
Egenkapital	78 049	80 210	78 742
Gjeld	36 999	25 640	28 555
Totalkapital	115 048	105 850	107 297
Totalkapitalrentabilitet	2,7 %	3,8 %	2,5 %
Egenkapitalrentabilitet etter skatt	2,6 %	4,4 %	2,5 %
Egenkapitalprosent	68 %	76 %	73 %
Gjeldsgrad	0,5	0,3	0,4
Likviditetsgrad 1	1,6	5,6	3,4
Utbytte	5 000	2 000	4 000

Tabell: Nøkkeltall for morselskap 2020-2022 (1000 kr).

Tabellen nedenunder viser verdier og årsresultatet i datterselskaper og tilknyttede selskaper pr. 31-12-2022. Selvkostselskapet Avfall Sør AS fikk sitt første regnskapsmessige underskudd siden 2014, men dette skyldes engangs skatteeffekter ved overgang til full selvkost. Returkraft har utbytteforbud, og resultatet herfra danner dermed ikke grunnlag for overføringer til eierne. Næringselskapene gikk alle med overskudd i 2022.

Selskap	Eierandel	Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital 31.12.2022
Avfall Sør AS	100 %	3 644 644	-2 903 260	2 786 352
Avfall Sør Eiendom AS	100 %	48 008 688	2 786 917	36 646 787
Avfall Sør Næring AS	100 %	1 508 778	9 137 100	17 390 642
Støleheia Pukkverk AS	50 %	505 500	248 081	6 314 338
Returkraft AS	49,9 %	4 990 000	14 477 690	139 257 461
SUM		58 657 610	23 746 528	202 395 580

Tabell: Eierandeler og regnskapsinformasjon i datterselskaper og tilknyttede selskaper).

I kommunens overordnede eierskapsmelding er det en nivåinndelt anbefaling for størrelsen på styrehonorarer, hvor godtgjøringen til styret skal reflektere selskapets omsetning, styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Det er bare de heleide aksjeselskapene som er eksplisitt fordelt på nivåer, men Avfall Sør Holding AS antas å ligge på nivå 3. Det er for øvrig bare Kristiansand næringselskap AS som hører hjemme på nivå 3 av heleide aksjeselskaper.

Anbefalte rammer for styrehonorarer på nivå 3 er et honorar mellom 100-200 tusen for styreleder og mellom 50-100 tusen for medlemmer. Satsene for styrehonorar i Avfall Sør Holding AS i 2023 er 185.500 kr til leder, 71.000 kr til nestleder og 49.000 kr til medlemmer. Satsene ble sist justert i tråd med forventet prosenttillegg i lønnsoppgjøret.

Eierstrategi for Avfall Sør – kommunedirektørens anbefaling

I forbindelse med utarbeidelse av forslag til eierstrategi for Avfall Sør er det avholdt workshop med konsernstyret og administrasjonen i eierkommunene (mars 2023). Videre er utkast til eierstrategi diskutert den 16. mai med de politiske utvalgene i eierkommunene med ansvaret for eierstyring. Det vil si Formannskapet i Vennesla kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand.

Bystyret i Kristiansand kommune har vedtatt² 9 generelle prinsipper knyttet til kommunens eierskapspolitikk som ligger i bunn for utarbeidelsen av selskapsspesifikk eierstrategi for Avfall Sør. Videre legger kommunedirektøren til grunn KS sine «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll» og allment anerkjente eierstyringsprinsipper og standarder for utarbeidelse av eierstrategi for selskapet.

Kommunedirektøren anbefaler en overordnet målsetting for selskapet i 2 punkter:

- Avfall Sør skal gjennom å drive renovasjonsvirksomhet, bidra til bærekraftig utvikling og verdiskaping i Kristiansandsregionen.
- Selskapet skal - helt eller delvis - utføre eierkommunens forpliktelser iht. Forurensningsloven §§ 29 og 30.

Eierne ønsker med dette å påpeke at kjernevirksomheten er å drive renovasjonsvirksomhet, da særlig knyttet til selvkost for Kristiansand og Vennesla kommuner, men at selskapet kan ha næringsaktivitet - hvor det skal tilrettelegges for en bærekraftig verdiskaping i hele regionen.

Samfunnsansvar og bærekraft

Det forventes at Avfall Sør setter seg inn i kommunenes politikk knyttet til samfunns- og miljøansvar med mer som nedfelt i kommunenes overordnede eierskapsmelding. Kommunedirektøren legger til grunn at Avfall Sør skal ligge i front i det markedet selskapet opererer i, både når det gjelder klimavennlige løsninger og bruk av seriositetsbestemmelser.

I den sammenheng er det ønskelig at selskapet også er en pådriver for regionalt samarbeid, for å fremme gode, bærekraftige, lokale løsninger.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- I tråd med kommunens overordnede eierskapsmelding, forventes det at Avfall Sør skal ta et aktivt samfunns- og miljøansvar. Det forventes videre at selskapet har et bevisst forhold til etiske retningslinjer, HMS, arbeid med likestilling, arbeid mot misligheter, korrupsjon og annen form for arbeidslivskriminalitet, og effektiv ressursbruk ved anskaffelser.
- Det legges til grunn at Avfall Sør skal ligge i front i forhold til bærekraft og klimavennlige løsninger.
- Det forventes at selskapet ved konkurranseutsetting av tjenester, sikrer bærekraftige leveranser.
- Selskapet skal være en pådriver til regionalt samarbeid.

Næringsaktivitet i konsernet

Selskapet driver allerede i dag næringsvirksomhet og det er ønskelig at dette fortsetter for å kunne utvikle nye, bærekraftige, løsninger, som kan være med å utvikle det regionale næringslivet. Utvikling av deponiløsninger er et eksempel på hvordan utvikling av nye løsninger gjennom næringsaktivitet støtter opp om næringslivet. Risiko er en naturlig del av næringsvirksomhet, og nivået henger nøye sammen med forventet avkastning. Som eier forventer kommunen markedsmessig avkastning når man

operer på markedsmessige vilkår. Det forventes derfor at selskapet har et gjennomtenkt forhold til risiko i så vel eksisterende som nye prosjekter.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Selskapet kan utvikle næringsaktivitet tilknyttet konsernets kjernevirksomhet der dette gir stordriftsfordeler, og/eller regionale eller nasjonale gode løsninger innen sitt virksomhetsområde.
- Det forventes at selskapet har et gjennomtenkt forhold til risikoprofil.

Eiendomsmassen i konsernet

For å utføre lovpålagt aktivitet og næringsaktivitet, har selskapet over årene bygget opp en portefølje av eiendommer. Besittelse av eiendommer har vært nødvendig for å kunne utføre aktiviteter som er relatert til kjernevirksomheten.

Selskapet besitter arealer med nødvendige tillatelser til den aktiviteten selskapet utøver, både i selvkost- og næringsaktivitet. Det er svært viktig for selskapet å beholde en eiendomsmasse som legger til rette for videre utvikling, da avfallsbransjen generelt utøver aktivitet som det har vist seg vanskelig å etablere på nye områder. Ved utvikling av ny aktivitet forventer eierne at selskapet har dialog med naboer for å finne gode felles løsninger.

Våren 2021 ble det gjennomført en fisjon og fusjon i konsernet hvor eiendommer som ikke benyttes til selvkostaktivitet ble fisjonert ut av selvkostselskapet Avfall Sør AS og fusjonert inn i Avfall Sør Eiendom AS.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Tilgang til arealer med tillatelser til å bedrive gjenvinningsaktivitet er en kritisk ressurs som er viktig å sikre for fremtidig utvikling av konsernet.
- Ved utvikling av ny aktivitet forventes det at selskapet har dialog med naboer for å finne gode løsninger.

Avkastnings- og utbytteforventninger

Selskaper hvor det offentlige er aksjonær skal kunne drive sin virksomhet etter samme rammevilkår som selskaper de konkurrerer med. Dette innebærer blant annet at utbytteforventningene bør utformes slik at de ikke bidrar til at selskaper hvor kommunen er aksjonær får konkurransemessige fordeler eller ulemper sammenlignet med privateide selskaper.

Avfall Sør AS drives etter selvkostprinsippet, og utbytte herfra er derfor ikke aktuelt. Eiendomsselskapet består av en portefølje av eiendommer, som er av kombinasjon av eiendommer knyttet opp mot henholdsvis selvkost og næringsaktivitet. Enkelte eiendommer som benyttes til selvkost er overtatt med langsiktige kontrakter, som ikke nødvendigvis reflekterer markedsmessige vilkår. For eiendomsselskapet som helhet, vil det derfor ikke være naturlig å forvente markedsmessig avkastning på kapitalen. Det må derimot forventes at fremtidige avtaler som inngås har markedsmessige betingelser.

For næringsvirksomhet legges det til grunn at i utgangspunktet skal avkastningen herfra gjenspeile avkastningen fra sammenlignbare selskaper. Forventningen om avkastning må imidlertid sees i sammenheng med risikoprofilen til investeringene.

Det legges til grunn at selskapet får beholde opp til 50 % av utbyttegrunnlaget, men at dette vurderes ut fra fasen selskapet er i samt fremtidige kapitalbehov. Det legges videre inn en ny forutsetning om at utbyttet skal vurderes basert på fjorårets resultat i konsernet (tilsvarende praksis som gjøres med utbyttet fra Å Energi og KNAS). Dette vil gi eier og selskap mer forutsigbarhet. Det forventes videre at selskapet årlig leverer et anslag på forventede resultater i kommende 4-årsperiode innen 1. oktober, som danner grunnlag for anslag på utbytter i kommunedirektørens økonomiplan.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- For næring er målet å gi en markedsmessig avkastning.
- For eiendom skal nye avtaler inngås på markedsmessige vilkår.
- Utbytte fra morselskapet settes til minst 50% av konsernresultatet, eksklusiv selvkost, men vurderes i forhold til fasen selskapet er i og dets fremtidige egenkapitalbehov
- For å ivareta behovet for forutsigbarhet fra eier i forhold til utbytte så vil fjorårets resultat benyttes som grunnlag for vurdering av utbytte.
- Det forventes at selskapet leverer et anslag på forventede resultater i kommende 4-årsperiode innen 1. oktober som danner grunnlag for anslag på utbytter i kommunedirektørens økonomiplan.

Finansiering og kapitalstruktur

Vurdering av finansiering og egenkapital i et selskap er et vesentlig eierspørsmål. Et sentralt hensyn ved vurdering av utbytte er at selskapets egenkapital bør være tilpasset virksomhetens mål, strategi og risikoprofil. Aksjeloven³ stiller også krav om at «*Selskapet skal til enhver tid ha en egenkapital og en likviditet som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten i selskapet.*».

Eier er opptatt av at selskapet i samarbeid med eier skal være i stand til å sikre en optimal finansieringsstruktur for å sikre handlingsrom for investeringer i langsiktige utviklingsprosjekter og effektiv drift. I denne sammenhengen må det tas høyde for at Avfall Sør også er eier av Returkraft AS. Selskapets finansiering og kapitalstruktur er også hensyntatt under punktene om avkastningskrav og utbytte.

Følgende punkt foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Selskapet skal i samarbeid med eier sikre en optimal finansieringsstruktur for å sikre handlingsrom for investeringer og effektiv drift.

Returkraft – Eierskap og styring

Avfall Sør eier 49,9% av aksjene i Returkraft AS. Bystyret stadfestet at det ønskes eierskap gjennom Avfall Sør, senest i bystyresak 5/19. Dette sikrer at hele avfallskjeden sees under ett, og at investeringsbeslutninger og driftsmodeller blir sett i sammenheng. Eierne er positive til økt eierskap i Returkraft dersom dette kan bidra til gode regionale løsninger.

Det finnes per i dag ikke noen eierstrategi for Returkraft, og eierne er opptatt av at dette bør etableres. Eierne forventer at selskapet tar et initiativ sammen med de andre eierne til å utarbeide en eierstrategi for Returkraft.

Etablering av karbonfangstanlegg ved Returkraft er en av grunnpilarene i regionens arbeid med reduksjon av karbonutslipp. Eierne forventer derfor at selskapet er en pådriver i arbeidet med å få vurdert etablering av karbonfangst ved Returkraft, og at dette arbeidet er godt forankret hos eierne.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Eierne ønsker at det er Avfall Sør som er eier i Returkraft for å sikre at en ser hele avfallskjeden under ett og på den måten sikrer at investeringsbeslutninger og driftsmodeller blir sett i sammenheng.
- Eierne er positive til økt eierskap i Returkraft dersom dette kan bidra til gode regionale løsninger.
- Eierne forventer at selskapet tar et initiativ sammen med de andre eierne til å utarbeide eierstrategi for Returkraft i samarbeid med eierkommunene.
- Eierne forventer at selskapet er en pådriver i arbeidet med å få vurdert etablering av karbonfangst ved Returkraft.

Styring og samarbeid med eier – eiers oppgaver og kommunikasjon med eier

Kommunedirektøren forutsetter at selskapet følger retningslinjer for god selskapsstyring. Det legges opp til at eier fremover skal revidere eierstrategien for selskapet 1. gang i løpet av hver valgperiode. Videre legges det opp til at det skal gjennomføres eiermøter med selskapet.

Eierne ser at konsernet driver en kompleks virksomhet, hvor det bl.a. er både selvkostselskaper og næringselskaper samt videre eierskap i andre aksjeselskaper. For å lykkes er det en forutsetning at styret samlet sett besitter kompetanse om de forskjellige områdene samt kan vurdere risiko forbundet med disse. Eierne vurderer det derfor slik at styret i selskapet skal velges basert på selskapets behov for kompetanse.

Kommunedirektøren/administrasjonen har den løpende dialogen med selskapet i tråd med beskrivelsen i den overordnede eierskapsmeldingen.

Eierstrategien legger de overordnede føringene, mens avfallsplanen legger strategiske føringer på selvkostområdet. Den legges opp til en fortsettelse av dagens praksis. Dette innebærer at den politiske dialogen mellom kommunen og selskapet på selvkostområdet hovedsakelig skal skje gjennom utvalgene som har ansvaret for avfallsplanen, mens den administrative dialogen skjer gjennom Administrativt utvalg (AU).

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Det legges til grunn at selskapet følger retningslinjer for god selskapsstyring.
- Eier vil revidere eierstrategien for Avfall Sør Holding en gang i løpet av hver valgperiode.
- Det skal gjennomføres eiermøter med selskapet i forbindelse med generalforsamling og når eier ber om dette.
- Selvkostdelen/husholdningsselskapet styres gjennom Avfallsplanen og samarbeid med administrativt utvalg (AU), som har møte og talerett i styrene i både Avfall Sør AS og Avfall Sør Holding AS. Politisk dialog om avfallsplanen skjer gjennom utvalgene som har ansvaret for planen.
- Styret i Avfall Sør velges basert på selskapets behov for kompetanse.
- Kommunedirektøren/administrasjonen har den løpende dialogen med selskapet i tråd med beskrivelse i den overordnede eierskapsmeldingen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser utover de som er omtalt i saken.

Klima- og miljøkonsekvenser

Det vises til omtale under punkt samfunnsansvar og bærekraft.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Bystyret vedtar eierstrategi for Avfall Sør, jfr. vedlegg 1.

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

Vedlegg

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

Vedlegg 1. Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Vedlegg 2. Årsmelding 2022 Songvaar Vekst AS

Vedlegg 3. Årsrapport 2022 Varodd-konsern



Dato 25. august 2023
Saksnr.: 2023021351-1
Saksbehandler Tore Guttorm Knutsen
Godkjent av Terje Fjellvang
Camilla Bruno Dunsæd

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

05.09.2023
20.09.2023

Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

Saken gjelder eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS. Dette er selskaper som defineres som arbeidsmarkedsbedrifter, som igjen er aksjeselskaper som har attføring som primært virksomhetsområde, jfr. FOR-1993-11-29-1071. Det er fra før ikke utarbeidet selskapsspesifikke eierstrategier for disse arbeidsmarkedsbedriftene.

Det er i felles interesse for NAV, kommunene og arbeidsmarkedsbedriftene at ressursene som finnes blir brukt mest mulig effektivt. Rapporter viser at en mer aktiv og strategisk tilnærming til eierstyring av arbeidsmarkedsbedriftene kan føre til at flere kommer i arbeid. Kommunedirektøren legger derfor frem forslag til eierstrategi for selskapene.

Forslaget til eierstrategi er utarbeidet av administrasjonene i eierkommunene i samarbeid med selskapene. I forbindelse med utarbeidelse av forslag til eierstrategi for arbeidsmarkedsbedriftene er det avholdt workshop med konsernstyret i Varodd og administrasjonen i eierkommunene 26. april. Videre er utkast til eierstrategi diskutert den 16. mai og 6. juni med de politiske utvalgene i eierkommunene med ansvaret for eierstyring. Først med Formannskapet i Vennesla kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand, videre med Formannskapet i Lindesnes kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand.

Kommunedirektøren anbefaler en overordnet målsetting for selskapene i 2 punkter:

- Selskapenes overordnede formål er arbeidsinkludering av personer som står utenfor arbeidslivet.
- Selskapene skal være nyskapende og sammen med eierne bidra til å redusere utenforskap i arbeidslivet.

Strategien inneholder videre punkter om:

Virkeområde og samfunnsansvar:

Det forventes at selskapene har tett samarbeid med eierne og andre samarbeidspartnere for å øke sjansene for høyere måloppnåelse. Arbeidsmarkedsbedriftene kan fokusere på tre områder: arbeidsinkludering, næringsaktivitet og prosjekter for å få flere ut i jobb og utdanning. der næringsaktivitet er mest aktuelt for Varodd.

Kjernevirksomheten skal være skjermede tiltak som VTA og AFT, men det er også ønskelig at selskapene og kommunene jobber sammen for at det blir tildelt nye plasser. Ekstern viderefremidling skal til enhver tid vurderes for å få deltakere ut i arbeid.

Det legges til grunn at selskaper som har økonomi til det utvikler prosjekter som bidrar til at flere kommer i arbeid og/eller prosjekter som styrker unges arbeidsevne. Prosjektene skal fokusere på tidlig innsats. Arbeidsmarkedsbedriftene kan utøve næringsvirksomhet for å kunne oppfylle de overordnede målsettingene om arbeidsinkludering og reduksjon av utenforskap i arbeidslivet, men må i slike tilfeller ha et bevisst forhold til risiko.

Forvaltning av verdier

Selskapene har i dag vedtektsfestet utbytteforbud. Det legges til grunn at opparbeidede overskudd også i fremtiden holdes tilbake i selskapene, for å kunne brukes til å oppnå de overordnede målsettingene. Skjermede tiltak forventes ikke å produsere overskudd, og her legger eierne til grunn at selskapene over tid skal gå i balanse. Som eier forventer kommunen markedsmessig avkastning når selskapene driver næringsaktivitet på markedsmessige vilkår. Eierne legger til grunn at selskapene har et gjennomtenkt forhold til risiko i forbindelse med næringsaktivitet.

I den grad selskapene har overskuddslikviditet, legger eierne til grunn at denne forvaltes med sikte på best mulig avkastning. Også her forventes det at selskapene har et bevisst forhold til risiko.

Styring og samarbeid med eier

Det legges opp til at eier fremover skal revidere eierstrategien for selskapet en gang i løpet av hver valgperiode. Videre legges det opp til at det skal gjennomføres jevnlig eiermøter med selskapet. Det presiseres at både kommunene og fylket har ansvar for å bidra til at selskapene kan utvikle nye løsninger.

Andre krav og rammer

Kommunedirektøren forutsetter at selskapet følger retningslinjer for god selskapsstyring. Det faller naturlig at arbeidsmarkedselskapene forventes å følge samme retningslinjer som andre aksjeselskaper hvor kommunen har eierinteresser.

Vedlegg:

Vedlegg 1. Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS

Vedlegg 2. Årsmelding 2022 Songvaar Vekst AS

Vedlegg 3. Årsrapport 2022 Varodd-konsern

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok i sak 146/21 Eierskapsmelding for Kristiansand kommune hvor kommunens prinsipper for eierstyring fremgår. Meldingen skal bidra til å bygge opp et helhetlig og forutsigbart eierskap og trekker grensene mellom det politiske og administrative arbeidet. Målet med eierstyringsprinsippene er å bidra til at kommunen har en aktiv og systematisk, samt politisk og administrativ oppfølging av eierskapet. Kommunen må som eier angi klare mål og forventninger, og gjennom oppfølging og evaluering sikre at selskapene har kompetente styrer som ivaretar at kommunens mål for virksomhetene følges opp.

Eierskapsmeldingen for Kristiansand kommune 2021 bygger på det som var gjeldende eierskapsstrategi i gamle Kristiansand, Søgne og Songdalen kommuner. Eierskapsmeldingen la videre opp til at det vil bli utarbeidet egne eierstrategier for de største virksomhetene, og at der kommunen ønsker å sette spesifikke krav til selskapene, vil man komme tilbake til dette i de selskapsspesifikke eierstrategiene.

Saken gjelder eierstrategi for Varodd AS og Songvaar Vekst AS. Dette er selskaper som defineres som arbeidsmarkedsbedrifter, som igjen er aksjeselskaper som har attføring som primært virksomhetsområde, jfr. FOR-1993-11-29-1071.

KS' Program for storbyrettet forskning har finansiert utarbeidelsen av to delrapporter om aktiv eierstyring av arbeidsmarkedsbedrifter på oppdrag fra Kristiansand kommune. De sju største byene har vært involvert i prosessen og rapportene er utarbeidet av Oslo Economics. Kristiansand har en relativt høy andel uføre og det er udekkede behov for tjenester som kan få personer i aktivitet eller jobb. Samtidig besitter arbeidsmarkedsbedriftene kompetanse, kapital og restkapasitet. Det er slik i felles interesse for NAV, kommunene og arbeidsmarkedsbedriftene at ressursene blir brukt mest mulig effektivt.

Rapportene viser at en mer aktiv og strategisk tilnærming til eierstyring av arbeidsmarkedsbedriftene kan føre til at flere kommer i arbeid. Det anbefales en rekke mulige virkemidler kommunene kan benytte i sin eierstyring for å for å oppnå at flere kommer i arbeid gjennom arbeidsmarkedsbedriftene. Disse virkemidlene er i stor grad tatt hensyn til i eierstrategien.

Songvaar Vekst AS

Songvaar Vekst AS er et aksjeselskap heleid av Kristiansand kommune. Selskapet har lokaler og tilhold på Linnegrøvan i Søgne, og selskapet var før kommunesammenslåingen heleid av Søgne kommune.

Selskapets vedtektsfestede formål er å drive praktisk opplæring, produksjon, handel og annet tjenesteytende arbeid ved bruk av arbeidskraft rekruttert blant personer som ikke er i stand til å utføre arbeid på det ordinære arbeidsmarkedet. Attføring er selskapets primære virksomhet. Gjennom arbeid skal en søke å sette i gang lærings- og utviklingsprosess hos den enkelte slik at han/hun i størst mulig grad når fram mot det mål å kunne utføre arbeid på det ordinære arbeidsmarked. Det er et overordnet mål at selskapet i nært samarbeid med sine samarbeidspartnere skal arbeide for å gjøre den enkeltes totale livskvalitet så god som mulig. Det er videre vedtektsfestet at selskapet drives med utgangspunkt i NAV sine skjærmede tiltak.

Selskapet er godkjent av NAV som tiltaksarrangør for alle NAVs arbeidstiltak, og har samarbeidsavtale med NAV Agder for 18 VTA-plasser og 6 AFT-plasser. Selskapet hadde i 2022 gjennomsnittlig 7,2 årsverk blant de fast ansatte. Selskapet er sertifisert i henhold til European Quality In Sosial Services (eQuass), og jobber kontinuerlig med å forbedre tilbudet til både ansatte/deltakere og kundene.

Songvaar leverer i tillegg tjenester til Kristiansand kommune gjennom KSV-prosjektet. Målet med prosjektet er å hjelpe langtidsmottakere av økonomisk sosialhjelp ut i arbeid, for å unngå at status som sosialhjelpsmottager går i arv. Målgruppen er yngre mennesker med lengre historikk i sosialhjelpsstatistikkene, hvor barnefamilier og kvinner er prioriterte.

Selskapet er ikke skattepliktig og har ikke anledning til å dele ut utbytte. Selskapet har de siste tre årene hatt svakt økende driftsinntekter. Tilskudd fra NAV og Kristiansand kommune utgjør 58 % av driftsinntektene, mens resten er salgsinntekter som stammer fra selskapets egenproduksjon.

Salgsinntektene er noe lavere i 2022 enn normalt, og dette henger sammen med en periode med redusert etterspørsel som følge av pandemien. Songvaar produserer bl.a. trekasser som selges til industrien i Kristiansand og varmpumpehus laget av tre.

Selskapet leverer et relativt lavt årsresultat i 2022, men dette har sammenheng med noe økte lønnskostnader, samt at selskapet har kostnadsført 0,5 mill. kr til utvikling og vedlikehold. Dette er i tråd med vedtektene om at opparbeidet overskudd skal komme deltakerne og attføringsarbeidet til gode. Selskapet har en solid egenkapitalandel og god likviditet.

Nøkkeltall (tall i 1000 kr)	2022	2021	2020
Driftsinntekter	11369	11 366	10 315
Årsresultat	19	289	1 443
Egenkapital	4939	4 920	4 631
Gjeld	5017	5 102	5 092
Totalkapital	9957	10 022	9 723
Totalkapitalrentabilitet	1,0 %	3,3 %	17,1 %
Egenkapitalrentabilitet	0,4 %	6,1 %	36,9 %
Egenkapitalprosent	49,6 %	49,1 %	47,6 %
Gjeldsgrad	1,0	1,0	1,1
Likviditetsgrad 1	3,1	3,0	3,5

Tabell: Nøkkeltall årsregnskap Songvaar Vekst AS 2020-2022 (1000 kr).

I kommunens overordnede eierskapsmelding er det en nivåinndelt anbefaling for størrelsen på styrehonorarer, hvor godtgjøringen til styret skal reflektere selskapets omsetning, styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Songvaar er i eierskapsmeldingen vurdert til å ligge på nivå 2.

Anbefalte rammer for styrehonorarer på nivå 2 er et honorar mellom 50-100 tusen for styreleder og mellom 25-50 tusen for medlemmer. Satsene for styrehonorar i Songvaar i 2023 er 57.100 kr til leder, 28.000 kr til nestleder og 22.800 kr til medlemmer.

Varodd AS

Varodd ble etablert som et aksjeselskap i 1961 med eiere fra både offentlig og privat sektor. I dag er Varodd et konsern med 393 ansatte, hvorav 180 er godkjente plasser i Varig tilrettelagt arbeid (VTA), i 13 ulike selskaper i Norge og Danmark. I tillegg har konsernet 167 tiltaksplasser i Arbeidsforberedende trening (AFT). Totalt har konsernet 560 ansatte/jobbsøkere. Årlig omsetning har de siste to årene ligget på rundt 300 millioner kroner. Eierskapet er hovedsakelig kommunalt og fylkeskommunalt, og selskapet er i en prosess med å kjøpe ut de private eierne. De største aksjonærene er Kristiansand kommune (69,5 %), Agder fylkeskommune (16,6 %) og Vennesla kommune (8,68 %). Varodds samfunnsansvar og viktigste oppgave er å få folk i jobb og selskapet har som vedtektsfestet formål å bidra til økt arbeidsdeltakelse og arbeidsinkludering av personer som står utenfor arbeidslivet i Agder.

Varodd AS er i dag morselskap i konsernet, og ivaretar administrative funksjoner for datterselskapene. I 2022 overtok Varodd AS to nye selskaper med til sammen ca. 100 nye medarbeidere, og selskapet har kjøpt opp ytterligere ett selskap i 2023. I 2023 ble gjennomgående styrerepresentasjon avvirket og flere støttefunksjoner ble flyttet opp i morselskapet. Det ble også foretatt en fisjon/fusjon av eiendommer.

Varodd-konsernet har i dag et skarpt skille mellom selskaper hvor man er tiltaksarrangør for AFT og VTA og selskaper som driver eller er finansiert av næringsvirksomhet. Næringssselskapene inkluderer virksomheter som driver salg, utvikling og produksjon av hjelpemidler og produkter innen velferdsteknologi samt selskaper som forvalter eiendomsmassen i konsernet. Varodd har hatt stor suksess med prosjektene PILOT og GAME-ON. Dette er prosjekter som faller utenfor dagens godkjenningsordninger, og årsresultatene i næringssselskapene er med på å finansiere disse prosjektene som ligger i Varodd Utvikling AS.

Varodd AS eier følgende datterselskaper 100 %:

Arbeids- og inkluderingselskaper:

- Varodd Arbeid og Inkludering AS
- Mindus AS
- A3 Ressurs AS
- Via Partner AS
- Kjøkkenservice Industrier AS

Næringssselskaper:

- Varodd Velferdsteknologi AS
- Varodd Eiendom AS
- Varodd Utvikling AS
- A3 Ressurs Holding AS
- KSI Eiendom AS
- Able Nordic A/S (Danmark)
- Alcyon A/S (Danmark)

I tillegg kontrollerer Varodd-konsernet 33,34% av aksjene i OK Kompetanse Agder AS.

Tabellene under viser nøkkeltall siste tre regnskapsår for konsernregnskapet. Konserntallene for siste regnskapsår preges noe av at KSI AS og VIA Partner AS for første gang er konsolidert inn i regnskapet med virkning fra 01.11.2022. Fra og med regnskapsåret 2023 antas årlig omsetning å ligge på rundt 370 mill. kr som følge av full konsolidering av nye selskaper inn i regnskapet. Varodd har en stabil økonomi, selv om årsresultatet er betydelig redusert fra 2021. Dette henger bl.a. sammen med at prosjektene PILOT og GAME-ON er finansiert med inntekter fra næringssselskapene i konsernet, noe som er i tråd med vedtektene i selskapet.

Innfusjoneringen av KSI og Via Partner i konsernet har styrket egenkapitalandelen, og selskapet fremstår som svært solid. Mesteparten av omsetningen hos datterselskapet i Danmark stammer fra noen få store enkeltkontrakter og det er dermed risiko for redusert produksjon og inntektsbortfall i fremtiden.

Når konsernet egenfinansierer prosjekter slår ikke dette bare ut i et lavere årsresultat, det reduserer naturlig nok også selskapets avkastning på totalkapitalen og egenkapitalen, men nivået er likevel tilfredsstillende gitt Varodds forretningsområde og formål. Konsernet har ellers god likviditet.

Nøkkeltall konsern (tall i 1000 kr)	2022	2021	2020
Driftsinntekter	305 597	296 726	276 362
Årsresultat	2 082	11 891	14 607
Egenkapital	239 776	180 163	168 713
Gjeld	91 064	92 833	98 174
Totalkapital	330 840	272 996	266 887
Totalkapitalrentabilitet	2,1 %	5,8 %	7,9 %
Egenkapitalrentabilitet	1,6 %	7,9 %	11,5 %
Egenkapitalprosent	72 %	66 %	63 %
Gjeldsgrad	0,4	0,5	0,6
Likviditetsgrad 1	2,7	2,4	2,5

Tabell: Nøkkeltall konsernregnskap Varodd 2020-2022 (1000 kr)

I kommunens overordnede eierskapsmelding er det en nivåinndelt anbefaling for størrelsen på styrehonorarer, hvor godtgjøringen til styret skal reflektere selskapets omsetning, styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet. Det er bare de heleide aksjeselskapene som er eksplisitt fordelt på nivåer, men Varodd AS antas å ligge på nivå 3. Det er til sammenligning kun Kristiansand Næringselskap AS som hører hjemme på nivå 3 av heleide aksjeselskaper.

Anbefalte rammer for styrehonorarer på nivå 3 er et honorar mellom 100-200 tusen for styreleder og mellom 50-100 tusen for medlemmer. Satsene for styrehonorar i Varodd AS i 2023 er 126.000 kr til leder, 63.000 kr til nestleder og 52.500 kr til medlemmer.

Eierstrategi for Songvaar Vekst AS og Varodd AS – kommunedirektørens anbefaling

Forslaget til eierstrategi er utarbeidet av administrasjonene i eierkommunene i samarbeid med selskapene. I forbindelse med utarbeidelse av forslag til eierstrategi for arbeidsmarkedsbedriftene er det avholdt workshop med konsernstyret i Varodd og administrasjonen i eierkommunene 26. april. Videre er utkastet til eierstrategi diskutert den 16. mai og 6. juni med de politiske utvalgene i eierkommunene med ansvaret for eierstyring. Først med Formannskapet i Vennesla kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand, videre med Formannskapet i Lindesnes kommune og Næring- og eierskapsutvalget i Kristiansand.

Bystyret i Kristiansand kommune har vedtatt 9 generelle prinsipper knyttet til kommunens eierskapspolitikk som ligger i bunn for utarbeidelsen av selskapsspesifikk eierstrategi for arbeidsmarkedsbedriftene. Videre legger kommunedirektøren til grunn KS sine «Anbefalinger om eierskap, selskapsledelse og kontroll» samt allment anerkjente eierstyringsprinsipper og standarder for utarbeidelse av eierstrategi for selskapet.

Kommunedirektøren anbefaler en overordnet målsetting for selskapene i 2 punkter:

- Selskapenes overordnede formål er arbeidsinkludering av personer som står utenfor arbeidslivet.
- Selskapene skal være nyskapende og sammen med eierne bidra til å redusere utenforskap i arbeidslivet.

Utenforskap fører til store negative konsekvenser, både for personene det gjelder og samfunnet som helhet. Kommunene og selskapene har sammenfallende interesser i å nå de overordnede målsettingene, og kommunenes økonomi påvirkes indirekte av måloppnåelsen. Det er derfor viktig for eierne å redusere utenforskap, og selskapene bidrar til dette gjennom å ha arbeidsinkludering som sin kjernevirksomhet.

Dagens virkemidler og støtteordninger fanger ikke opp mange som står utenfor arbeidslivet, og det er behov for innovasjon for å nå ut til flere. Eierne legger derfor til grunn at selskapene skal være nyskapende, men det legges samtidig en forpliktelse på eierkommunene om å være med å bidra til at selskapene kan lykkes med å redusere utenforskap i arbeidslivet. Allerede i dag benytter eksempelvis Varodd 6 mill. kr årlig, opparbeidet fra næringsaktiviteten, til prosjekter utenfor skjermet sektor hvor man tenker nytt for å få flere mennesker ut av utenforskap. Songvaar har, i samarbeid med Kristiansand kommune, gjennom KSV-prosjektet bidratt til å få langtids sosialhjelpsmottakere ut i arbeid eller utdanning utenfor de tradisjonelle apparatet.

Virkeområde og samfunnsansvar

Det forventes at selskapene har tett samarbeid med eierne og andre samarbeidspartnere for å øke sjansene for høyere måloppnåelse. Ved å komme tett på vil ikke bare selskapene kunne utnytte muligheter som allerede ligger i systemet, men vil også kunne påvirke åpninger for nye løsninger og muligheter.

Kommunedirektøren legger til grunn at arbeidsmarkedsbedriftene kan fokusere på tre områder: arbeidsinkludering, næringsaktivitet og prosjekter for å få flere ut i jobb og utdanning, der næringsaktivitet er mest aktuelt for Varodd. Kjernevirksomheten er skjermede tiltak som VTA og AFT og her skal selskapene fortsette å være ledende. Antall plasser som er tilgjengelige er mye styrt av NAV, men det er også ønskelig at selskapene og kommunene jobber sammen for at det blir tildelt nye plasser. Det er, i tråd med nasjonale føringer, viktig at de arbeidstakerne som har mulighet til det kommer seg videre i arbeidslivet. Ekstern videreformidling skal derfor til enhver tid vurderes.

Så sant selskapene har økonomisk ryggrad til å utvikle egne prosjekter som ikke fullfinansieres eksternt, legges det til grunn at selskapene utvikler slike prosjekter. Dette er pr. i dag mest aktuelt for Varodd. Dette skal være prosjekter som bidrar til at flere kommer i arbeid og/eller prosjekter som styrker unges arbeidsevne. Prosjektene skal i tillegg fokusere på tidlig innsats. Eierne legger til grunn at tidlig innsats like mye retter seg inn mot innsats på et tidlig stadium, som innsats mot unge mennesker.

Det legges til grunn at arbeidsmarkedsbedriftene kan utøve næringsvirksomhet for å kunne oppfylle de overordnede målsettingene om arbeidsinkludering og reduksjon av utenforskap i arbeidslivet. Næringsvirksomhet anses å være en fundamental brikke i finansieringen av nye tiltak eller prosjekter som ellers vanskelig ville fått finansiering. Eierne ser faren ved at ellers vellykkede prosjekter må skrinlegges ved at næringsvirksomheten går med tap og eierne oppfordrer til næringsvirksomhet under forutsetning av at selskapene har et bevisst forhold til risiko.

Eierne legger videre til grunn at selskapene gjennom næringsvirksomhet kan bygge ytterligere kompetanse og markedsforståelse, noe som kan styrke aktiviteten i skjermet sektor. Anbud på konkurranseutsatte kontrakter fra NAV anses å falle inn under begrepet næringsvirksomhet, og eierne er positive til at selskapene går inn på disse områdene.

Hos Varodd består næringsvirksomheten hovedsakelig av produksjon av hjelpemidler og velferdsteknologi, og denne driften har skapt overskudd som har blitt benyttet til innovative prosjekter. Man har allerede hatt svært gode resultater av nytenkende tiltak som treffer et bredere spekter av utfordringer enn man tidligere har klart å finne gode arbeidstreningsplasser for. Målet er å treffe flere typer mennesker som står i utenforskap og få dem tilbake til å delta i samfunnet igjen. Deler av næringsvirksomheten er utsatt for risiko, ettersom store deler av inntektsgrunnlaget er avhengig av noen få store kontrakter. Det er derfor ønskelig at selskapet søker å få flere kontrakter og/eller utvider markedet.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Selskapene skal ha tett samarbeid med kommuner, fylket, NAV, regionalt næringsliv og andre samarbeidspartnere.
- I den utstrekning det er hensiktsmessig skal selskapene søke samarbeid med andre aktører i bransjen.
- For å styrke selskapenes overordnede formål skal de, avhengig av selskapsstruktur/innretning, fokusere på følgende områder:
 - 1. Arbeidsinkludering (Skjermede tiltak)**
 - Varig tilrettelagt arbeid (VTA) og Arbeidsforberedende trening (AFT) skal være primærvirksomheten.
 - Selskapene skal utvikle arbeidstrening i realistiske og konkurransedyktige bedriftsmiljø.
 - Selskapene skal sammen med eierne aktivt arbeide for å utvide antall tiltaksplasser.
 - Ekstern videreformidling skal til enhver tid vurderes.
 - 2. Næringsaktivitet**
 - Selskapene kan drive næringsaktivitet for å skape stordriftsfordeler og økonomi til å utvikle og for å nye prosjekter som kan støtte selskapenes overordnede formål.
 - Selskapene må ha et bevisst forhold til risiko, spesielt når man driver næringsaktivitet.
 - 3. Prosjekter for å få flere ut i jobb og utdanning**
 - Selskapene skal, avhengig av økonomi, iverksette prosjekter som kan bidra til flere i jobb, utdanning, samt prosjekter som kan styrke unges arbeidsevne.
 - Det skal fokuseres på tidlig innsats.

Forvaltning av verdier

Selskapene har i dag vedtektsfestet utbytteforbud. Eierne legger til grunn at denne praksisen holdes uendret, slik at opparbeidede overskudd holdes tilbake i selskapene, og på den måten kan brukes til å oppnå de overordnede målsettingene. Skjermede tiltak forventes ikke å produsere overskudd, og her legger eierne til grunn at selskapene over tid skal gå i balanse.

Risiko er en naturlig del av næringsvirksomhet, og nivået henger nøye sammen med forventet avkastning. Som eier forventer kommunen markedsmessig avkastning når man operer på markedsmessige vilkår. Det forventes derfor at selskapene har et gjennomtenkt forhold til risiko i så vel eksisterende som nye prosjekter.

Det legges til grunn at prosjekter som fremmer den overordnede målsettingen ikke nødvendigvis må finansieres av næringsvirksomhet. Slike prosjekter kan også finansieres ved å bruke selskapenes egenkapital, og det vil derfor være naturlig at selskapene kan budsjettere med underskudd. Opparbeidede overskudd kan over tid samle opp store balanseførte verdier. I den grad selskapene har overskuddslikviditet, legger eierne til grunn at denne forvaltes med sikte på best mulig avkastning. Også her forventes det at selskapene har et bevisst forhold til risiko.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Selskapene har ikke mulighet til å gi utbytte til eierne i henhold til selskapenes vedtekter.
- Avkastningskrav:
 - Arbeidsinkludering (skjermede tiltak) skal over tid gå i balanse
 - Næringsaktivitet skal ha ordinære avkastningskrav
 - Prosjekter kan tære på egenkapitalen
- Selskapene skal forvalte overskuddslikviditet med sikte på best mulig avkastning, gitt en forsvarlig risikoprofil.

Styring og samarbeid med eier

Det legges opp til at eier fremover skal revidere eierstrategien for selskapet en gang i løpet av hver valgperiode. Videre legges det opp til at det skal gjennomføres eiermøter med selskapet.

I løpet av prosessen med eierstrategien har det kommet flere innspill fra begge selskapene om forslag til nye prosjekter og områder man kan jobbe sammen om. Her kan nevnes bl.a. planer for ombruksfabrikk, samarbeid om nye arenaer for arbeidstrening samt utnytte mulighetene i innkjøpsregelverket. Eierne er positive til å jobbe videre sammen med selskapene om disse innspillene og andre områder som kan bidra til at man utvikler nye bærekraftige løsninger.

Styret i selskapet skal velges basert på selskapenes behov for kompetanse, noe eierne ser på som en forutsetning for å kunne lykkes med å nå de overordnede målsettingene.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Det skal gjennomføres eiermøter med selskapene i forbindelse med generalforsamling og når eierne ønsker dette.
- Kommunene og fylket skal sammen med selskapene utvikle nye bærekraftige løsninger, som også gir arbeidstreningsplasser.
- Styret velges basert på selskapenes behov for kompetanse.
- Kommunedirektøren/administrasjonen har den løpende dialogen med selskapene.

Andre krav og rammer

Kommunedirektøren forutsetter at selskapet følger retningslinjer for god selskapsstyring. Det faller naturlig at arbeidsmarkedsselskapene forventes å følge samme retningslinjer som andre aksjeselskaper hvor kommunen har eierinteresser.

Følgende punkter foreslås tatt inn i eierstrategien:

- Det legges til grunn at selskapene følger retningslinjer for god selskapsstyring og videre legger til grunn eiernes retningslinjer for bærekraft, etikk og innkjøp med mer
- Det forventes at selskapene utvikler et klimabudsjett og regnskap i samarbeid med eierne

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser utover de som eventuelt er omtalt i saken.

Klima- og miljøkonsekvenser

Selskapene har selv fokus på klima- og miljøtiltak, og eierstrategien legger til grunn at selskapene følger eiernes retningslinjer for bærekraft og etikk.

Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

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

Vedlegg

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

Signert utbyggingsavtale N1+N2

Kjøpsavtale kommunen N2

Kjøpsavtale tilleggsareal



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022027044
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	45/23
2 Formannskapet	13.09.2023	111/23

SLUTTBEHANDLING AV UTBYGGINGSAVTALE FOR STRØMME DEL FELT N1 & N2

NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 45/23

Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

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

05.09.2023

Sak 46/23: Sak om salg av parkeringshus

Vedlegg

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

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

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

Vedlegg 1 Alternative økonomiske vurderinger

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



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

Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget
Nærings- og eierskapsutvalget
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

31.08.2023
05.09.2023
13.09.2023
20.09.2023

Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

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

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

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

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

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

Vedlegg 1: Alternative økonomiske vurderinger

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

Saksutredning

Bakgrunn for saken

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

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

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

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

Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

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

Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

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

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

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

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

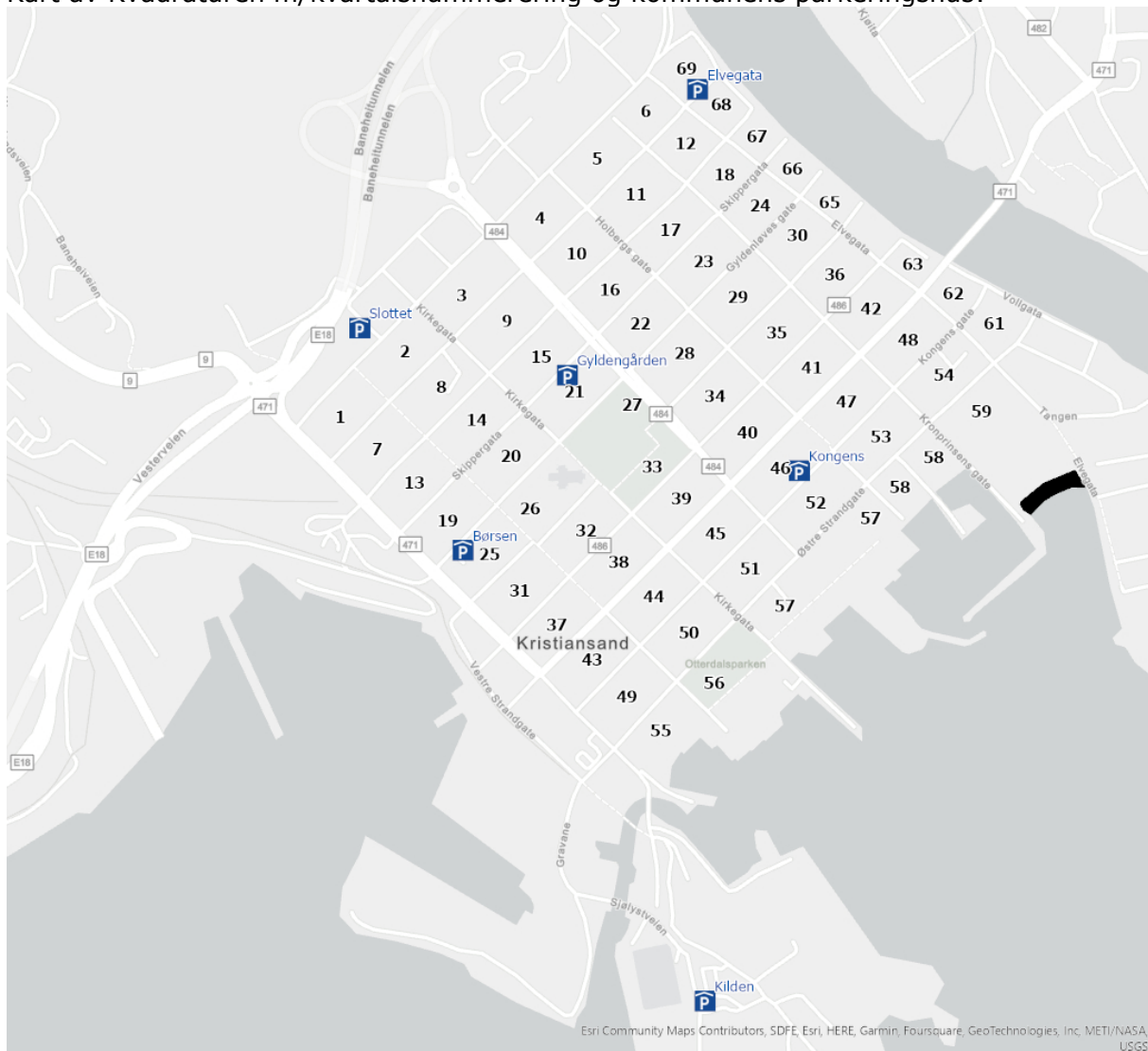
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medført endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

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

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

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

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



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

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

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

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

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

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

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

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

Juridisk grunnlag

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

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

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

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

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

Økonomiske konsekvenser

Salg av parkeringshus

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

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

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

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

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

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

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

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

Nedbetaling av gjeld og alternativ investering

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

Alle etterfølgende beregninger gjelder Slottet parkeringshus, se vedlegg 1.

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

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

Resultat for bykassens drift- akkumulerte beløp

Beløp i 1000 kr

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

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

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

Inntekspotensialet i egne parkeringshus:

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

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

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

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

** Budsjettjustert med 1.tertial.

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

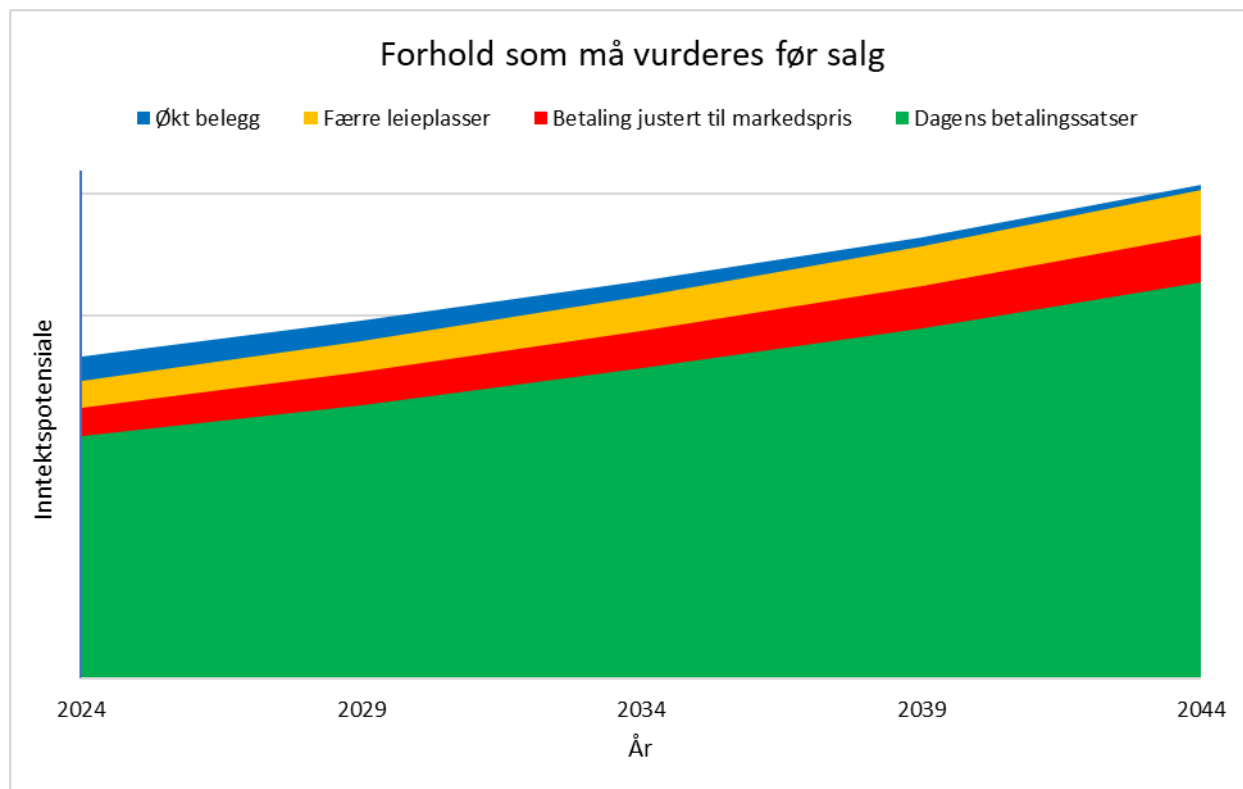
Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

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

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

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

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



Figuren over viser hvilke forhold som påvirker inntektpotensialet i parkeringshus.

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

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

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

Vurdering og Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

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

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

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

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

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

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

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

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

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

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

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

Vedlegg

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

Utkast til selskapsavtale GIV



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

Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget
Bystyret

Møtedato

05.09.2023
20.09.2023

Selskapsavtale Grimevann interkommunale vannverk IKS (GIV)

Forslag til vedtak

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

Sammendrag

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

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

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

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

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

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

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

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

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

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

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

Vedlegg:
Utkast til selskapsavtale GIV

Saksutredning

Bakgrunn for saken



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lillesand skal til enhver tid ha leder i representantskapet.

De mest sentrale forhold i avtalen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utredning av nytt vannverk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Organisering

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

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

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

Økonomi

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

Juridisk kvalitetssikring av avtalen

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

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

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

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

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

Samarbeid med omkringliggende kommuner

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