Arkivsak-dok. 150 - 15 

Saksbehandler: Guri Årtun

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 08.10.2015

**Drifts- og investeringsbudsjettet til Sandnes Eiendomsselskap KF (SEKF) 2016 – 2019**

**Bakgrunn for saken:**

I hht Sandnes Eiendomsselskap KF sine vedtekter, skal styret vedta årsbudsjett og økonomiplan innen 1. oktober.

**Saksopplysninger:**

Bystyret har gjennom opprettelsen av foretaket lagt følgende forutsetninger til grunn for foretaket:

* All eiendom i Sandnes kommune samles i ett foretak. Dette innebærer anskaffelse, utvikling, forvaltning og drift av disse, basert på forretningsmessige prinsipper
* Foretaket skal utøve eierskap for kommunens bebygde eiendommer/boliger
* Videreføring av bestiller – utfører modellen
* Alle kommunens byggeprosjekter i fast eiendom gjennomføres av foretaket, inkludert byggherrefunksjonen
* Foretaket skal være kommunens kompetanseenhet innen eiendomsutvikling, inn – og utleie av eiendom og kjøp- og salg av eiendom
* Eiendomsdriften skal effektiviseres, bygningsstandarden bedres og byggeprosjekter skal gjennomføres innen avtalte rammer
* Kommunens posisjon i eiendomsmarkedet i Sandnes skal styrkes

I hht «Eierstrategi for Sandnes Eiendomsselskap KF» vedtatt av Bystyret i sak 122/13 den 22.10.2013 pkt. 2.3 «Resultatkrav» sier strategien at ***«Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd fra bykassen utover det som følger av internhusleiesystemet og definerte investerings- og utviklingsprosjekter fastsatt i økonomiplanen»*.**

Når det gjelder forslag til driftsbudsjett legges dette til grunn gjennom de prinsipper som ble vedtatt i bystyresak 169/14, hvor følgende ble vedtatt:

***1. For bygninger som er ferdigstilt før 1. jan 2015 foreslås det at kostnadene basert på dagens ordning videreføres og omgjøres til en internleie.***

***2. For bygninger som ferdigstilles etter 1. jan. 2015 foreslås det at internleie innføres etter «Sandnes modellen» slik den framkommer av saken.***

***3. Internleiene justeres i henhold til konsumprisindeksen hvert år.***

Saken bygger på saksutredning og styrevedtak i Sandnes Eiendomsselskap KF, hvor det for bygninger som er ferdigstilt før 01.01.2015 (eksisterende bygningsmasse) skal beregnes renter og avdrag på restlån slik det er pr. 01.01.2015 og at dette lånebeløpet KPI justeres 100 % hvert år med basis 01.01.2015. FDV kostnader skal være lik det beløp som Sandnes kommune bestiller på vegne av brukerne, beregnet til 165 kr pr m2 i B-sak 169/14. Summen av renter, avdrag og FDV-kostnader KPI-justeres (totalprisindeksen) 100% i august hvert år i forbindelse med økonomiplan, og blir den internhusleien kommunen skal betale for sine bygg.

For nye bygg (bygg ferdigstilt etter 01.01.2015) ble det vedtatt å legge 5 % kapitalkostnader til grunn for kapitaldelen samt 310 kr pr m2 for FDV. Summen av kapitalkostnader og FDV-kostnader KPI-justeres(totalprisindeksen) 100 % i august hvert år i forbindelse med utarbeidelse av økonomiplan, og blir internhusleien kommunen skal betale for sine bygg. For FDV kostnader kan bystyret hvert år selv bestemme dette. Hele modellen bygger likevel på det faktum at bygningsmassen i kommunen har et betydelig verdibevarende etterslep og at hele husleiemodellen over tid skal bidra til at dette etterslepet reduseres.

**Vurderinger:**

**Driftsbudsjett 2016:**

SEKF sitt driftsbudsjett er splittet i følgende ansvarsområder:

Ansvar 10 Eiendom - vedlikehold

Ansvar 20 Eiendom – fellestjenester

Ansvar 30 Eiendom byggeprosjekter

Ansvar 40 Brukerstyrte renholdstjenester

Ansvar 50 Brukerstyrte vaktmestertjenester

Ansvar 60 Eiendom – fellestj (prosjekt)

Ansvar 70 Eiendom – Utvikling

Ansvar 80 Eiendom – Stab

Ansvar 90 Energi - Bygg

Driftsbudsjettet for lønn, forvaltning, drift og vedlikehold for ansvarene 10 (Eiendom – vedlikehold), 20 (Eiendom – fellestjenester), 70 (Eiendom – Utvikling) og 80 (Eiendom – Stab) skal i hovedsak dekkes av inntekter fra internhusleie. Kostnader som førest på ansvar 30 (Eiendom byggeprosjekter) skal viderefaktureres pågående investeringsprosjekter. Kostnadene som påløper på ansvar 20 (Eiendom – fellestjenester), 40 (Brukerstyrte renholdstjenester), 50 (Brukerstyrte vaktmestertjenester) og 90 (Energi – Bygg) viderefaktureres til de enhetene som har mottatt tjenester. Som beskrevet ovenfor bygger internhusleien på prinsipper vedtatt i styresaker i SEKF (sak 71-14 og 117-15) samt bystyresak 169/14. Internhusleien er bygget opp av en kapitaldel og en FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) -del. Den valgte husleiemodellen splittet opp i to deler, en for bygg tatt i bruk før 01.01.2015 og en for bygg tatt i bruk etter 31.12.2014. Forskjellen ligger i beregnet FDV. I begge beregningsmetodene skal både kapital- og FDV-delen kpi-justeres hvert år[[1]](#footnote-1). I FDV-beregning i bsak 169/14 ble det lagt til grunn at også faste bestillinger i driftsavtaler med tekniske skulle være med. I ettertid har en sett at det kanskje ikke er hensiktsmessig å ha driftsavtalene med i husleiemodellen da det ikke er alle bygg som mottar tjenester i henhold til disse. Dersom en velger å ta ut kostnader til driftsavtalene vil FDV-delen reduseres tilsvarende. Kun de som mottar tjenester i henhold til avtalene vi da bli fakturert for disse.

Det er mulig å tolke vedtaket gjort i bystyresak 169/14 på ulike måter. For nye bygg ferdigstilt etter 01.01.2015 er vedtaket greit, men for eldre bygg er det ulik tolkning. Etter daglig leder sin vurdering (alt 1) skal kapitalelementet for denne bygningsmassen prises i 2015 slik at de dekker løpende renter og avdrag pr. 01.01.2015, for deretter å låses ved beregning av internhusleien med tillegg for 100 % KPI. Dette vil i så fall gi en differanse mellom betalt husleie og kapitalkostnader over tid, som er tenkt å komme bygningsmassen til gode gjennom økt vedlikehold. Dette samsvarer også med styrevedtak i sak 71- 14 i SEKF. Den andre tolkningen (alt 2) gå ut på at husleien reduseres hvert år i takt med nedbetaling av lånene. Det er også her sagt at denne skal 100 % KPI justeres, uten at det er helt klart hvordan det siste skal skje.

Til grunn for budsjett for neste år, legges degressiv husleieberegning for eksisterende bygningsmasse til grunn. Fra og med 2017 foreslås det å legge alt 1 til grunn for fastsettelse av denne delen av husleien. Forskjellen mellom de to modellene vil for de neste fire årene bli som følger:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Alternativ, kapitalkostnad bygg eldre enn 01.01.2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| Alt 1: Låst husleie | -180 493 | - 180 493 | - 180 493 | - 180 493 |
| Alt 2: Degressiv husleie | -179 008 | - 176 752 | - 174 496 | - 172 240 |
| Differanse | -1 485 | -3 741 | -5 997 | - 8 253 |

For den kommende planperioden vil internhusleien se slik ut (tall i hele tusen) med degressiv husleie (hele perioden) for eksisterende bygg:



Hovedgrunnen til den bratte utviklingen i internhusleie skyldes store investeringer i nye bygg og dertil økning i areal.

Kapitaldelen i internhusleien, unntatt kpi-justering, skal imidlertid SEKF tilbakebetale til Sandnes kommune som nedbetaling av lån. Tilbakebetalingen ser slik ut (tall i hele tusen):





Det er sum nettoinntekter fra internhusleien som skal dekke driftsbudsjettet til ansvar10, 20, 70 og 80. Beløpet blir:





Dersom en legger endringer i bygningsmasse til grunn i perioden, vil FDV pr m2 bygningsmasse utvikle seg som følger:



**Driftsbudsjettet for 2016-2019**

















[[2]](#footnote-2)



Rådmannen har varslet daglig leder at rådmannen ser seg nødt til å legge inn en ny innsparing på kr 70 millioner fra 2016 for Sandnes kommune. Rådmannen har i denne prosessen tildelt Sandnes Eiendomsselskap KF en andel av denne innsparingen på kr 3,6 millioner. I tillegg er det foreslått en innsparing for renholdsområdet, som gir eiendom redusert budsjett kr 2 millioner i 2016, økende til kr 4 millioner i 2017. Innsparingen er foreslått fra teknisk og er lagt inn som redusert kostnad på ansvar 40 (Brukerstyrte renholdstjenester). Innsparingskravet på kr 3,598 millioner er, per i dag, ikke fordelt og bryter med de prinsipper som ligger i eierstrategien til selskapet, jfr sak 122/13. Dersom det skal vedtas endringer i selskapets rammer, må dette etter daglig leders syn enten skje gjennom husleiesatsene, da i praksis i bystyrets bestilling av FDV delen av denne eller gjennom budsjettert utbytte fra selskapet. Daglig leder er innforstått med situasjonen kommunen er i og velger å legge foreslått reduksjonskrav inn i budsjettforslaget, da som et utbytte.

Nytt tiltak i driftsbudsjettet

Det er lagt inn ett nytt tiltak i driftsbudsjettet. Det er behov for å ansette egen økonomimedarbeider som kan ha fokus på driftsbudsjettet i foretaket. Nåværende løsning med bistand fra kommunens budsjett og analyseavdeling er ikke tilstrekkelig til å dekke alle oppgaver tilfredsstillende. Det er lagt inn kostnad kr 800 000 til tiltaket og tiltaket dekkes innenfor internhusleien.

**Investeringsbudsjettet, økonomiplan 2016 – 2019.**

Selskapet har i løpet av våren / sommeren på bestilling fra rådmannen kalkulert de prosjekter som rådmannen vurderer å legge inn i sitt forslag til økonomiplan for kommende periode. Når det gjelder behov for rehabiliteringer / oppgraderinger etc på eksisterende eiendomsmasse, legger selskapet frem sitt forslag for disse, se tabell nedenfor. Vedlikehold av bygninger skal skje gjennom husleiemodellen og belastes således driftsbudsjettet og fremkommer derfor ikke i forslag til investeringsbudsjettet for selskapet. Til grunn for prioriteringene ligger tidligere vedtatte investeringer samt «nye tiltak» som enten er endring av tidligere forslag eller helt nye. Rehabiliteringsprosjekter bygger i stor grad på tiltaksanalyser for byggene og der prosjekter for 2016 er beskrevne som konkrete prosjekter. For de påfølgende årene i planperioden fremføres investeringene og det utarbeides prosjektbeskrivelse for første året i ny planperiode ved rullering av økonomiplanen.

Investeringsprosjekter som gjennomføres av SEKF finansieres ved rentefritt, konserninternt lån, fra bykassen, i byggeperioden. Når prosjektet er ferdigstilt, vil det beregnes internhusleie som skal betales av enhetene. For reinvesteringer uten arealutvidelse i eksisterende bygg, vil det kun beregnes husleie på kapitaldelen. Beregninger er lagt i egen linje i oppsettet for husleieberegningen.

Forslaget er som følger for prosjekter meldt inn fra SEKF:



**Forslag til vedtak:**

1. Det framlagte budsjettforslaget vedtas.
2. For 2016 legges degressiv husleieberegning for eksisterende bygningsmasse til grunn. Fra og med 2017 søkes det innarbeidet i budsjettet alternativ 1, «låst husleie» for eksisterende bygningsmasse.
3. Budsjettet oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.10.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

1. I budsjettforslaget er det bare lagt inn kpi-justering for 2016 for at budsjetteringen skal harmonere med kommunen sitt budsjettoppsett. KPI justering fremkommer derfor kun i første år i hver ny økonomiplanperiode. [↑](#footnote-ref-1)
2. Innsparinger og frikraftavtale i henhold til vedtatt budsjett i gjeldende økonomiplan 2015-2018. [↑](#footnote-ref-2)