**SORTLAND KOMMUNE**

| | |
|---|---|
| Arkivsaknr.: | 25/2755 |
| Dok.nr: | 25/13905 |
| Arkiv: | |
| Saksbehandler: | Viktor Johnsen |
| Dato: | 28.04.2025 |

# Drøftingssak - Organisering av eiendomsforvaltning i Sortland Kommune

| Utvalgssaksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| D - 014/25 | Formannskapet | 05.06.2025 |

**KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING**

1. kommunedirektøren tilrår at eiendomsforvaltning av kommunens formålsbygg forblir i kommunens organisasjon, og at det gjøres en vurdering av fremtidig organisering av avdelingen. Dette for å styrke fokus på drift og vedlikehold av kommunens formålsbygg.

2. Kommunedirektøren tilrår at man utreder og gjør en vurdering av driftsform for kommunale bygg som ikke er formålsbygg. Eksempelvis ny flerbrukshall, Sortlandshallen, Kulturfabrikken, Kystnæringssenteret mfl.

3. Kommunedirektøren tilrår at man oppretter et kommunalt heleid AS hvor aktuelle eiendommer og utviklingsarealer inngår som tings-innskudd i selskapet. Formålet for selskapet skal være å utvikle områder/arealer til bolig- og næringsformål, for videresalg.

4. Kommunedirektøren tilrår at Sortland kommune innleder dialog med SOBOS om salg av aktuelle bygg eid av Sortland Kommune, som naturlig kan inngå i SOBOS utleie-portefølje.

## Formannskapet behandling - 05.06.2025 - D-014/25

**BEHANDLING I MØTE**

**Forslag fra politikere**

Endringsforslag H, FRP, SP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Endringsforslag:

1. Eiendomsforvaltning av kommunens formålsbygg forblir i kommunens organisasjon. Det gjøres en vurdering av fremtidig organisering av avdelingen. Dette for å styrke fokus på drift og vedlikehold og en bærekraftig og effektiv forvaltning av kommunens eiendom.
2. Det opprettes et nytt kommunalt heleiet aksjeselskap hvor kommunalt eide tomter/utviklingsarealer og kommunale bygg som ikke er formålsbygg inngår. Eiendommene overføres som tinginnskudd til selskapet som da sikrer egenkapital til etablering av selskapet. Videre eventuell finansiering av selskapet skal sikres gjennom låneopptak.

3. Eksempel på tomter/utviklingsarealer er Nortura, bankplassen , gamle brannstasjonen og Skytterhaugen og området i Lamarka, Jennestad. Formålet skal være å videreutvikle eiendommene for videresalg til bolig og eller nærings-formål. Inntektene ved salg skal kunne bidra til videre utvikling av selskapet, samt eventuelt utbytte til Sortland Kommune. Eksempel på kommunale bygg er Sortlandshallen, Blåbyhallen, PPD, Rødskolen og 3.etasje i Kystnæringssenteret.
4. Aksjene i Kulturfabrikken Eiendom AS (KE) overføres også som tinginnskudd slik at KE blir et heleiet datterselskap av det nye selskapet.
5. Etablering av den nye flerbrukshallen skal skje gjennom det nye selskapet, evt. som et heleiet datterselskap. Blåbyhallen og idrettshallen vurderes innlemmet i dette.
6. Det innledes dialog med SOBOS om salg av aktuelle bygg eiet av Sortland Kommune som naturlig kan inngå i SOBOS sin utleie-portefølje. Dette gjelder spesielt alle bygg innen for institusjoner og baser. For eksempel Røde kors bygget.
7. Det innledes også dialog med SOBOS om salg av kommunale tomter som er regulert til boligformål eller avsatt i arealplan til boligformål. Dette som et alternativ til å overføre tomtene til det nye kommunale eiendomsselskapet.
8. Eiendommene som skal overføres til det nye selskapet driftes i dag av Sortland Kommune. Det skal utredes nærmere om Sortland Kommune fortsatt skal drifte eiendommene, helt eller delvis, etter nærmere avtale med det nye selskapet. Dersom ansatte berøres av prosessen, skal disse ivaretas i tråd med gjeldende lov og avtaleverk

Tilleggsforslag H, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Formannskapet ber at organisering av eiendomsforvaltning i Sortland kommune løftes til kommunestyret for endelig behandling.

**Votering:**

Endringsforslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling pkt. 1, 2, 4 falt;
2 stemmer for (2 AP)
7 stemmer mot (5 H, 1 FRP, 1 SP)

Kommunedirektørens innstilling pkt. 3 falt enstemmig.

Tilleggsforslag fra H vedtatt;
7 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP)
2 stemmer mot (2 AP)

**Formannskapet D - 014/25 VEDTAK:**
Endringsforslag:

1. Eiendomsforvaltning av kommunens formålsbygg forblir i kommunens organisasjon. Det gjøres en vurdering av fremtidig organisering av avdelingen. Dette for å styrke fokus på drift og vedlikehold og en bærekraftig og effektiv forvaltning av kommunens eiendom.
2. Det opprettes et nytt kommunalt heleiet aksjeselskap hvor kommunalt eide tomter/utviklingsarealer og kommunale bygg som ikke er formålsbygg inngår.

Eiendommene overføres som tinginnskudd til selskapet som da sikrer egenkapital til etablering av selskapet. Videre eventuell finansiering av selskapet skal sikres gjennom låneopptak.

3. Eksempel på tomter/utviklingsarealer er Nortura, bankplassen , gamle brannstasjonen og Skytterhaugen og området i Lamarka, Jennestad. Formålet skal være å videreutvikle eiendommene for videresalg til bolig og eller nærings-formål. Inntektene ved salg skal kunne bidra til videre utvikling av selskapet, samt eventuelt utbytte til Sortland Kommune.
   Eksempel på kommunale bygg er Sortlandshallen, Blåbyhallen, PPD, Rødskolen og 3.etasje i Kystnæringssenteret.
4. Aksjene i Kulturfabrikken Eiendom AS (KE) overføres også som tinginnskudd slik at KE blir et heleiet datterselskap av det nye selskapet.
5. Etablering av den nye flerbrukshallen skal skje gjennom det nye selskapet, evt. som et heleiet datterselskap. Blåbyhallen og idrettshallen vurderes innlemmet i dette.
6. Det innledes dialog med SOBOS om salg av aktuelle bygg eiet av Sortland Kommune som naturlig kan inngå i SOBOS sin utleie-portefølje. Dette gjelder spesielt alle bygg innen for institusjoner og baser. For eksempel Røde kors bygget.
7. Det innledes også dialog med SOBOS om salg av kommunale tomter som er regulert til boligformål eller avsatt i arealplan til boligformål. Dette som et alternativ til å overføre tomtene til det nye kommunale eiendomsselskapet.
8. Eiendommene som skal overføres til det nye selskapet driftes i dag av Sortland Kommune. Det skal utredes nærmere om Sortland Kommune fortsatt skal drifte eiendommene, helt eller delvis, etter nærmere avtale med det nye selskapet. Dersom ansatte berøres av prosessen, skal disse ivaretas i tråd med gjeldende lov og avtaleverk

Formannskapet ber at organisering av eiendomsforvaltning i Sortland kommune løftes til kommunestyret for endelig behandling.

**KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**

Kommunestyret vedtok i k-sak 113/23 “Budsjett og økonomiplan 2024-2027” bl.a. følgende:

K-sak 113/23; del av verbalvedtaket:

*Eiendom: Det gjøres om utredning med vurdering om etablering av et kommunalt foretak for forvaltning og drift av kommunal eiendomsmasse. Arbeidet starter i 2024 med sikte på å ha det klart til drift fra 01.01.26. Det vurderes om det er mest hensiktsmessig å etablere et helt nytt KF, og/eller om Sortland Boligstiftelse skal inngå i et slikt kommunalt foretak jfr. Lov om stiftelser kap. 6A. Dagens drift av Blåbyhallen og drift av ny Flerbrukshall skal inngå i vurderingen.*

Formannskapet vedtok videre i D-sak 008/24 følgende:

**D - 008/24: DRØFTINGSSAK - FORVALTNING AV KOMMUNENS EIENDOMMER OG BOLIGBEHOV**

| Utvalgssaksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| D - 008/24 | Formannskapet | 11.04.2024 |

**Formannskapet VEDTAK:**
Det nedsettes et utvalg som ser på muligheter for å organisere kommunens eiendomsmasse på en best mulig måte innenfor etablert offentlig struktur med Sortland kommune, Sortland Boligstiftelse og Kulturfabrikken Eiendom AS.

Følgende forespørres om å delta i arbeidsgruppen:
- To medlemmer fra formannskapet: Tove Mette Bjørkmo og Grete Ellingsen
- Kommunedirektør, teknisk sjef og næringssjef eventuelt andre.
- Daglig leder i SOBOS
- Daglig leder i Kulturfabrikken Eiendom AS.
- Styreleder i Kulturfabrikken Eiendom AS (leder utvalget).

Til grunn for arbeidet i gruppen ligger at intensjonene i budsjettvedtaket sak 113/23 ivaretas. Det bør ses på hvordan få til en mer hensiktsmessig, verdibevarende og utviklingsorientert forvaltning av kommunenes eiendommer og hvordan kommunen snarest kan iverksette tiltak for å tilby boligtomter, og boliger for grupper som ønsker det.

Disse vurderes særskilt for en bedre forvaltning:
- Kommunens signalbygg (rådhus, skole, barnehager etc)
- Kommunens andre bygg/bebygd eiendom: eks, PPD, Nortura, Rødskolen (Middelskolen) den gamle brannstasjonen
- Spesialbygg: Eks Blåbyhallen, nytt sykehjem, GAiA Containermuseum, Kulturfabrikken
- Ubebygd eiendom Eks Skytterhaugen

Arbeidsgruppens konklusjoner legges frem for formannskapet så snart som mulig.

Mellom april 2024 og februar 2025 har det pågått et arbeid i regi av det nedsatt eiendomsutvalg. Resultatet av utvalgets arbeid finnes vedlagt denne sak.

**FAKTA I SAKEN**

Følgende avgrensning gjøres for denne sak:

- Formålsbygg - bygg der kommunen har tjenesteproduksjon
- Sortland boligstiftelse (SOBOS) sin portefølje
- Ubebygd eiendom
- Annen eiendom med påstående bygningsmasse

I dag ligger ansvaret for alt ovenstående, med unntak av boligene hos SOBOS, under sektor Teknisk. Kulturfabrikken og Blåbyhallen er også organisert driftsmessig på selvstendig basis.

Det er drift og vedlikehold av formålsbyggene som har fokus innenfor de rammene som er tilgjengelige. Når disse rammene er begrensede fører det til lav aktivitet der tjenesteproduksjon ikke foregår.

**VURDERING**

<u>Formålsbyggene</u>

Eiendomsutvalget er kommet frem til at formålsbyggene med fordel kan forbli i den kommunale organisasjonen som i dag. Dette etter at kommunestyret har bedt om at det vurderes opprettet kommunalt foretak for ivaretakelse av denne eiendomsmassen.

Det er gjort henvendelser til administrativt personale i nærliggende kommuner Sortland kan sammenlikne seg meg. Tilbakemeldingene er ikke entydige hva gjelder foretrukken organisasjonsform;

Det er vanskelig å se effekten av å opprette et KF for eiendomsforvaltning: Styret vil ikke ha fullmakter av betydning; det må forholde seg innenfor de rammer som er gitt av kommunestyret. Dette på samme måten som kommunedirektør og administrasjon må i dag.

Ut fra et driftsmessig perspektiv bør det vurderes en egen enhet innad i kommunen som profesjonaliserer seg på driften av egne formålsbygg tilhørende kommunen.

Etter dette gir kommunedirektøren uttrykk for enighet i eiendomsutvalgets konklusjon hva gjelder formålsbyggene om å beholde disse i kommunens organisasjon.

**Sortland boligstiftelse (SOBOS) sin portefølje**

Eiendomsutvalgets konklusjon er å beholde organiseringen av SOBOS uendret.

Eiendomsutvalget trekker også frem "SOBOS-modellen" som en suksess: I SOBOS greier man å drive et verdibevarende vedlikehold; boligene forfaller ikke, standarden holdes på det nivå som fremstår som riktig. Årsaken er : I SOBOS beholder en inntektene selv, eller riktigere: De utgiftene en har ved drift inkl vedlikehold i SOBOS hentes inn gjennom utleieinntektene.

SOBOS drifter i dag ca 280 egne boenheter. I tillegg har de ansvaret for drift av ca 60 enheter for Sortland kommune. I tillegg har Sortland kommune boliger som ikke driftes av SOBOS. Bl.a. tidligere prestebolig i myrullveien driftes av kommunen selv, og leies ut som kortidsbolig internt i kommunen.

Kommunedirektøren er enig i eiendomsutvalget på dette området. SOBOS fremstår som veldrevet, og man bør vurdere nærmere dialog med SOBOS om interesse til å erverve boliger (og andre bygg tilhørende kommunen), som i dag er eid av kommunen selv. I tidligere dialog med SOBOS er det kommet signaler på at de er interessert i å diskutere videre med kommunen om erverv av enheter tilhørende kommunen. Dette vil frigi midler til kommunen, og ytterligere forsterke SOBOS modellen.

**Ubebygd og bebygd eiendom**

Sortland kommune har mye ubebygd eiendom. Disse arealene ligger som et uforløst potensiale. Det har vært lite fokus på disse arealene internt i kommunen, og en må vurdere en organisering som sikrer at kommunen kan skape verdier gjennom utvikling og salg av disse. Pr i dag har kommunen annonsert salg av bankplassen og gamle brannstasjon til eksterne utbyggere.

Det ble for en tid tilbake lagt frem en oversikt over alle eiendommene som er ubebygd. Oversikten viser arealer både sentrumsnært og utenfor sentrum av Sortland.

I tillegg har kommunen arealer som Norturaeiendommen, PPD-bygget, Jennestad brygge, rød/grønn skolen og gamle brannstasjon som er arealer kommunen eier med bygg på. Norturabygget er vedtatt revet med gjennomføring av dette i 2025. Dette vil frigjøre et svært attraktivt område for utvikling av Sortland sentrum.

Kommunedirektøren mener at Sortland kommune bør vurdere å opprette et aksjeselskap (eks Sortland kommune utvikling AS) hvor kommunen skyter inn aktuelle eiendommer fra Sortland kommune som tings innskudd og at en dermed etablerer en egenkapital som kan utløse en lånekapital og få selskapet fullfinansiert uten at det belaster kommunale budsjetter. Dette vil styrke muligheten til å utvikle områder og arealer som i dag har liten fokus, og vil gi kommunen «utviklingskraft» gjennom selskapet.

**Forvaltning av kommunale bygg (ikke formålsbygg)**

Kommunestyrets vedtak ber kommunedirektøren se på KF. Som del av eiendomsutvalgets arbeid er det sett på, og foreslått, opprettelse av et AS som skal drifte og forvalte alle andre kommunale bygg og tomter.

I dagen struktur forvaltes kommunens bygg av Teknisk sektor i kommunen, gjennom bevilgninger gjort i budsjett. Inklusiv i dette arbeidet ivaretar avdelingen kontraktsinngåelse av utleiearealer for kommunens utleie-portefølje. Dette gjelde bygg som for eksempel egne boliger, Sortlandshallen, Jennestad brygge, Kystnæringssenteret, Kulturfabrikken mfl.

Blåbyhallen driftes i dag av ekstern aktør utenfor kommunens driftsorganisasjon.

Kommunedirektøren mener at kommunen ville være tjent med en bred gjennomgang av forvaltningen av porteføljen, og vurdere organisering av en egen enhet som har sterk fokus på området. Dette kan ses i sammenheng med etablering av «Sortland kommune utvikling AS», eller i samarbeid med eksterne profesjonelle aktører på området.

Kulturfabrikken er et særtilfelle gjennom Kulturfabrikken Eiendom AS. Eiendomsutvalget foreslår dette AS oppløst, og overført til et kommunalt eiendoms-AS.

**SOBOS-modellen på formålsbygg**

Det er en betydelig forskjell på boligbyggene i SOBOS og formålsbyggene i Sortland kommune: Boligene er beskyttet av det instituttet stiftelsen faktisk er ved at alle inntekter blir igjen til beste for bygningsmassen. I Sortland kommune er formålsbyggene "fritt vilt" i kommunale budsjettprosesser - i konkurranse med tjenesteproduksjonen. Erfaring tilsier, jf. fremlagt sak om vedlikeholdsetterslep, at formålsbyggene er tapere i forhold til boligene i SOBOS.

Boligene i SOBOS er egentlig bare et verktøy for at hensikten med SOBOS skal bli oppfylt. Det samme gjelder for formålsbyggene; de er bare "skall"/et sted for å utføre tjenesteproduksjonen.

Kommunedirektøren mener Sortland kommune bør styrke en egen enhet internt i kommunen som har fokus på drift og vedlikehold av egne formålsbygg.

**Opprette KF**

Kommunedirektøren kan ikke se at det er fremkommet noe i arbeidet som tilsier at opprettelse av et KF vil ha fordeler som fører til bedre ivaretakelse av hele eller deler av kommunens samlede eiendomsmasse.

**Driftsform**

| **Driftes av kommunen** | **Eget Utviklingsselskap AS** | **Driftes i egen enhet** |
|---|---|---|
| Formålsbygg | Sortland kommune Utvikling AS | Andre bygg |
| Sykehjem | Nortura | Kulturfabrikken |
| skoler | bankplassen | sortlandshallen |
| rådhus | Gml brannstasjon | flerbrukshallen |
| barnehager | Andre eiendommer | blåbyhallen |
| brannstasjon | mfl | jennestad brygge |
| mfl | | mfl |

**Personalmessige forhold**

Sortland kommune har i dag ansatt et 30-talls medarbeidere som drifter våre formålsbygg. Dette er, i regional sammenheng, en betydelig ressurs som kommunen bør utnytte på best mulig måte. Det er kommunedirektørens oppfatning at denne gruppen ansatte også i fremtiden bør bygge, vedlikeholde og

øke egen driftskompetanse, og ha oppgaven med å sikre ivaretakelse av våre formålsbygg på en god og forsvarlig måte.

Ved etablering av «Sortland kommune utvikling AS» vil det være knyttet ansettelser til selskapet.

**Økonomiske forhold**
Kommunedirektøren kan ikke se at opprettelse av et KF fører til noen bedre økonomi for formålsbyggene.

Ved etablering av «Sortland kommune utvikling AS», vil det påløpe etableringskostnader i tilknytning til dette.

**Folkehelse**
Ikke relevant i denne sak.

**Klima-, miljø- og naturforhold**
Ikke relevant i denne sak

**KONKLUSJON**
Kommunedirektøren tilrår at drift og vedlikehold av alle kommunale formålsbygg fortsatt ivaretas av kommunens etablerte organisasjon, og at man styrker dette arbeidet gjennom etablering av en egen avdeling/enhet for området.

Kommunedirektøren tilrår at man oppretter et kommunalt heleid AS hvor aktuelle eiendommer og utviklingsarealer inngår som tings innskudd, for å utvikle områder for videresalg.

Kommunedirektøren tilrår at man utreder og gjør en vurdering av driftsform for kommunale bygg som ikke er formålsbygg. Eksempelvis ny flerbrukshall, Sortlandshallen, Kulturfabrikken, Kystnæringssenteret mfl.

Kommunedirektøren tilrår at Sortland kommune innleder dialog med SOBOS om salg av aktuelle bygg eid av Sortland Kommune, som naturlig kan inngå i SOBOS utleie-portefølje

**Vedlegg:**
SK Eiendom
SK Eiendom konklusjon
eiendomsforvaltning egne bygg sortland kommune