Eiendommer i Sortland Kommune

Bakgrunn

Bakgrunn for notatet er at formannskapet satte ned et utvalg i sak 2411908/april 24, bestående av representanter for forskjellige avdelinger i kommunen som har vært involvert i eiendomsdrift. En eventuelt ny organisering skal være på plass senest 01.01.26.

Utvalget ledes av styreleder i kulturfabrikken Eiendom AS, Svein Erik Nicolaysen.

De øvrige medlemmer er:

Johnny Kvaløe, økonomisjef

Victor Johnsen, næringssjef

Roy Helge Bergheim, daglig leder SOBOS

Brynjulv Øverby, teknisk sjef

Trond Stenhaug, kommunedirektør

To medlemmer fra formannskapet, Ordfører Grete Ellingsen og Tove Mette Bjørkmo

Til grunn for arbeidet 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.

Konstituerende møte, 24.05.24

Konstituerende møte ble avholdt 24.05.24 og ledet av ordfører Grete Ellingsen. Den primære hensikten med dette møtet var å påpeke utfordringene med dagens modell.

Ordføreren skisserte da opp en modell hvor en ser på fordeling av eiendommer mellom administrative nivåer i kommunen.

Kulturfabrikken Eiendom AS -Kulturfabrikken

SOBOS -Boligeiendomsportefølje

Sortland Kommune v/teknisk -Formålsbygg mm

Sortland Kommune annet -Diverse

Basert på denne oversikten ble det påpekt at det til dels var uklare ansvarslinjer og uklart om kompetansen var tilstrekkelig til å ivareta kommunens eiendommer på en forsvarlig måte.

Oversikt over eiendommer eid av Sortland kommune

Basert på en grov gjennomgang av eiendommer eid av Sortland kommune kan disse deles opp på følgende måte:

Formålsbygg

I denne kategorien ligger rådhusene, skoler, sykehjem, barnehager mm.

Brynjulv påpeker at en ikke har den samme mulighet til verdibevarende vedlikehold som for eksempel SOBOS på grunn av økonomi.

Boligeiendommer

SOBOS skal ifølge vedtektene forvalte den kommunale boligmasse samt forstå oppføring av nye boliger for å ivareta kommunens boligbehov med et særlig ansvar for vanskeligstilte ungdommer i etableringsfasen. Vedtektene gir altså et omfattende ansvar for kommunens boligbygging.

SOBOS forvalter i dag de fleste boligeiendommer i kommunalt eie og driver et selvkostmetoden. Roy Helge tillegger at en foretar et verdibevarende vedlikehold pr i dag.

I tillegg til ca 280 egne boenheter har SOBOS driftsansvar for ca 60 enheter for SK. Dette innebærer ikke vedlikeholdsansvar, men SOBOS inndriver ca 5 mill årlig som overføres SK. Disse pengene går blant annet til vedlikehold av de 60 enhetene. Det ble stillet spørsmål med om de ca 60 enhetene som kommunen eier kan selges til SOBOS.

Finnes det i dag kommunale boliger som ikke ivaretas av SOBOS?

Tidligere prestebolig, benyttes til korttidsutleie internt i kommunen.

Ivaretar SOBOS ansvaret i henhold til vedtektene?

Det sees nærmere på hvordan en skal tydeliggjøre retningslinjene mellom SK og SOBOS.

Tomteareal boligformål

Sortland kommune eier relativt mange enkelttomter hvor de fleste har plassering utenfor sentrum. I tillegg eier kommunen det sentrumsnære området Skytterhaugen som har et stort boligpotensial. Disse tomtene har ingen årlig kostnad, men representerer kapital som ikke utnyttes for kommunen.

Det fremmes en sak for kommunestyret i januar vedrørende Skytterhaugen som teknisk jobber med nå.

Tomteareal næring

Tomtearealer med eller uten påstående bygg hvor bygget oftest har en negativ verdi. Eiendommene har ikke en årlig kostnad, men riving av bygg kan være en mulig kostnad og tomtene fremstår som ikke utnyttet kapital.

-Nortura, det ble diskutert om det ville være mer økonomisk lønnsomt å selge før riving eller om SK skal rive først å selge etterpå.

-Gamle brannstasjon inklusiv bankplassen, hvor det satt i gang prosess gjennom næringssjefen det ble nevnt at her er tatt en takst, men at denne muligens ikke var relevant fordi begrensninger som settes på eiendom i forbindelse med salg ikke var hensyntatt.

-Parken sør for gamle meieriet. Denne må inn i nytt reguleringsarbeid.

Andre?

N01Nord for Selnes elva, myrproblematikk.

N02, bak Ovik,

Nord for Zooca, lite land areal, men muligheter ved utfylling i sjø.

Kulturfabrikken

Kulturfabrikken eies av et eget eiendomsselskap Kulturfabrikken Eiendom AS. Dette selskapet leier ut Kulturfabrikken til Sortland Kommune (teknisk?) som leier det videre til Kulturfabrikken KF og Museum Nord med flere, hvor det også er tilknyttet andre tjenester som vaktmester og vasking. Kulturfabrikken Eiendom AS driftes uten kommunalt tilskudd, men med en husleie som har vært en stabil fast pris.

Hva er status for bygg som henger sammen med Kulturfabrikken i nord?

Kystnæringssenteret er en kombinasjon av et formålsbygg og et utleiebygg og administreres av teknisk som eget bygg

Blåbyhallen

Blåbyhallen driftes av et Sortland Fritids og Idrettspark AS som Sortland Kommune eier 50.1% mens private eier resten. SFI AS sørger for inntekter, vaktmestertjenester og vask. Kommunen eier Blåbyhallen i sin helhet og er derfor ansvarlig for bygget og dermed økonomisk ansvarlig for alt vedlikehold/påkost samt et mindre årlig direkte økonomisk bidrag.

Hva med ny flerbrukshall og gressbanen? Og hva med GAIA museum?

Det vil bli sett nærmere på organisering av driften av Blåbyhallen opp mot ny flerbrukshall og evt gressbanen. SK eier antagelig også to andre gressbaner, Maurnes og Folkvang samt areal til fritid tilknyttet Holmstad Skole.

Andre næringsbygg

Her ligger typisk bygg som tidligere har vært benyttet i kommunal regi, men som ikke benyttes til det samme i dag eller står helt tomme og belaster den kommunale økonomi.

-PPD bygget

-Rød/grønn skolen

Sobos svarte Ja på direkte spørsmål om de kunne være interessert i å overta/ivareta disse to byggene.

-Jennestad Brygge, her skal det foreligge et kommunestyrevedtak. Mona Dahl kjenner prosessen godt.

Andre bygg: Skolestua/minnelund

Eiendommenes ivaretakelse i dag

Hva fungerer bra i dag?

Roy Helge mener at bygg i Sobos blir verdibevarende ivaretatt.

Hva fungerer ikke i dag?

Brynjulv ønsker en klarere avgrensing mot formålsbygg

Victor mener det kan ryddes noe opp i retningslinjer for de forskjellige eiendomstyper.

Tove Mette mener at det kanskje er mer å hente på å utnytte husbankfinansiering.

Hva hører naturlig sammen i en enhet?

Se tilleggskommentarer over samt at det påpekes behov for ytterligere klargjøring.

Fremtidig organisering

Eiendomsforvalter:

De som skal forvalte kommunens eiendommer bør/skal:

- Oppfyller lovens krav.
- Har gode systemer for FDVU og HMS.
- Har langsiktig planlegging og gode drifts og -vedlikeholdsplaner.
- Har gode rapporteringssystemer til eierne.

• Har orden på økonomien.

• Det er god medvirkning og samarbeid med de ansatte og godt arbeidsmiljø.

• De har gode rutiner for melding og håndtering av meldte avvik og bruker aktivt kommunens FDVU programvare. (hva finnes her?)

• De har kvalifisert bedriftshelsetjeneste og miljørettet helsevern som de samarbeider godt med i kartlegging og risikovurderinger.

• Vaktmesterrollene er klart definert, og de har ansvar for dedikerte bygg.

• Renholdspersonell er bevist sin store betydning innen eiendomsforvaltningen og den helsepåvirkning renhold har.

(Oppfylles disse kraven helt eller delvis i dag?)

Forslag til permanente tiltak:

Profesjonalisere eiendomsdriften i en større enhet (SK-Eiendom). Dette selskapet kan, men må ikke ha utspring i SOBOS som da må omgjøres fra stiftelse til KF eller AS. Poenget er at en bygger en profesjonell organisasjon som skal være i stand til å gi avkastning til Sortland kommune over tid og/eller være i stand til å innfri kommunens boligpolitiske ønsker samt ivareta eiendommer på en forsvarlig måte.

Økonomien i den nye enheten bygges gjennom at en skyter inn eiendommer fra Sortland Kommune som tingsinnskudd og at en dermed etablerer en egenkapital som kan utløse en lånekapital og få selskapet fullfinansiert uten at det belaster kommunale budsjetter.

Et tingsinnskudd vil da for eksempel kunne gjennomføres i to trinn, der kommunen først legger eiendommen i et eiendomsaksjeselskap hvoretter aksjene i dette eiendomsaksjeselskapet skytes inn i SK-Eiendom. (Her finnes også andre modeller.)

Et slik selskap vil kunne innbefatte mange av kommunens eiendommer, men formålsbygg foreslås holdt utenfor, det samme gjelder Kulturfabrikken Eiendom AS og Blåbyhallen AS.

Bør også andre eiendommer holdes utenfor?

En bør i et lengre perspektiv se nærmere på organisering av de eiendommer som holdes utenfor den foreslåtte organisering her, men foreslår at dette avgrenses utenfor mandatet til dette utvalget.

Det ble ikke fattet noe vedtak knyttet til permanente tiltak.

Bør SK-Eiendom være KF eller AS

En beskrivelse av KF og AS ligger som vedlegg til dette dokument, men konklusjonene på de to organisasjonsformene er som følger:

KF gir ikke kommunen redusert økonomisk risiko, eller danner grunnlag for samarbeidsmodeller med eksterne. Styringsmuligheten til kommunen ivaretas godt i KF modellen.

AS har fordeler når det gjelder fleksibilitet i organisering og begrensning av økonomisk risiko. Styringsmuligheten til kommunen er god, men noe mer krevende å gjennomføre enn for KF.

Noen tanker om valg av selskapsform?

Midlertidige og umiddelbare tiltak.

Bankplassen med gamle brannstasjon er allerede i prosess.

En kan også tenke seg andre eiendommer og enkelttomter legge ut for salg gjennom næringsmeglere eller gjennom lokale eiendomsmeglere. Hvilke eiendommer som skal avhendes på denne måten skjer ved at det settes ned et utvalg som innen en tidsfrist fremmer et forslag. Et slikt forslag må også ta opp i seg kommunens øvrige behov.

Andre strakstiltak?

Sortland 05.11.24

Kulturfabrikken Eiendom AS

Svein Erik Nicolaysen

Styreleder

Vedlegg:

Kommunalt foretak (KF)

Kommunalt foretak er regulert i kommuneloven kapittel 9. Kommunale foretak er ikke egne juridiske enheter, og således ikke en selskapsform i vanlig forstand. I henhold til kommuneloven § 9-1 annet ledd er kommunale foretak "en del av kommunen", hvilket innebærer at det er kommunen som i siste instans vil være part i foretakets avtaler, og dersom foretaket skal opptre som part i domstolene eller overfor andre myndighetene vil det være kommunen som har denne partsstillingen.

Ettersom et kommunalt foretak ikke er en egen juridisk person innebærer dette også at kommunen som eier er ansvarlig for det kommunale foretakets forpliktelser. Ved å etablere et kommunalt foretak vil kommunen derfor ikke begrense økonomisk risiko knyttet til de forpliktelser som pådras i virksomheten til det kommunale foretaket. Gjennomføring av utviklingen gjennom et KF vil således for praktiske formål i realiteten sammenlignes med å gjennomføre det i egenregi.

Organisasjonen i et KF Kommunalt foretak har sin egen organisasjon og selskapet ledes av en daglig leder og et styre, jf. kommuneloven § 9-4. Styret skal ha minst tre medlemmer, men det kan være flere. Styret, herunder verv som styreleder og nestleder velges av kommunestyret. Eventuelle ansatterepresentanter velges av og blant de ansatte. Loven skiller mellom rollen som daglig leder og styrets rolle. Daglig leder kan ikke være medlem av styret. Det er styret i det kommunale foretaket som treffer vedtak i saker som gjelder foretaket og dets virksomhet. Styret er således et selvstendig organ, uavhengig av kommunestyret, og har ansvaret for organiseringen av selskapets virksomhet. Styret er imidlertid bundet av kommunens økonomiplan og budsjett.

Styret vil således være bundet av disse rammene ved fastsettelsen av budsjettet for foretaket. Kommuneloven setter opp visse skranker for kommunens styringsrett overfor selskapet. Daglig leder i foretaket rapporterer til styret og daglig leder er direkte underordnet styret og skal følge retningslinjer og pålegg fra styret. Kommunen vil ikke ha direkte styring av foretaket og dets daglige leder, dette følger av kommuneloven § 9-16. Men kommunen kan instruere om at vedtak i foretaket ikke skal settes i verk før den aktuelle saken er behandlet i kommunestyret.

Et kommunalt foretak skal ha egne vedtekter og det fremgår minimumskrav til vedtektene i kommuneloven § 9-3. Beslutningsmyndigheten til vedtektsendringer ligger i kommunestyret. Vedtektene kan inneholde spesifikke føringer for foretakets virksomhet. Videre kan vedtektene fastsette at vedtak i bestemte saker skal godkjennes av kommunestyret eller annet organ i kommunen for å være bindende for kommunen.

Videre følger det av kommuneloven § 9-11 at vedtektene kan fastslå at foretakets daglige leder skal utpekes av kommunestyret eller annet organ i kommunen. Gjennom reguleringer i vedtektene og adgangen til å kreve utsatt iverksettelse i enkeltsaker vil dermed kommunen aktivt kunne styre virksomheten i et kommunalt foretak, og sammenlignet med aksjeselskapsformen vil kommunen som eier ha en større grad av direkte påvirkningskraft.

Et KF kan ikke opprette egne datterselskaper og det vil ikke være mulig å etablere samarbeidsmodeller med eksterne parter i form av et KF. Eventuelle samarbeidsprosjekter vil måtte etableres i form av egne selskaper, sannsynligvis aksjeselskaper der kommunen vil være aksjonær.

Konklusjon: KF ikke vil gi kommunen redusert økonomisk risiko, eller danne grunnlag for samarbeidsmodeller med eksterne. Styringsmuligheten til kommunen ivaretas godt i KF modellen.

Aksjeselskap (AS)

Aksjeselskaper reguleres av aksjeloven og er den mest utbredte selskapsformen i Norge. Et aksjeselskap er et eget rettssubjekt og et eget skattesubjekt og selskapet har sin egen organisasjon. Aksjeselskap kan eies 100 % av èn aksjonær og selskapsformen gir en ansvarsbegrensning for aksjonæren ettersom aksjonæren ikke er forpliktet til å skyte inn ytterligere kapital i aksjeselskapet dersom aksjeselskapet blir insolvent. Det er kun selskapet selv som hefter for sine forpliktelser.

I henhold til aksjeloven er aksjeselskapene organisert slik at det er flere formelle nivåer i selskapets organisasjon. Generalforsamlingen er selskapets øverste organ hvor aksjonærene utøver sin eiermakt. Under generalforsamlingen ligger styret som består av styremedlemmer utpekt av generalforsamlingen.

Aksjeloven stiller ikke opp krav til antall styremedlemmer, dette besluttes av stifterne eller senere generalforsamlingen gjennom fastsettelse av vedtektene.

Styret har ansvar for å forvalte selskapet og sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet. Styret har ansvar for å fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet, og er forpliktet til å påse at selskapets virksomhet, regnskaper og forvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Videre har styret ansvar for å føre tilsyn med selskapets daglige ledelse.

Aksjeloven stiller ikke opp krav til daglig leder, men tillegger ansvaret for daglig ledelse til denne dersom det er oppnevnt daglig leder. Daglig leder skal utøve sin ledelse av selskapets virksomhet i henhold til retningslinjer og pålegg som er gitt fra selskapets styre.

Daglig leder ansettes og avsettes i utgangspunktet av styret. Utad vil daglig leder ha fullmakt til å håndtere de fleste saker innenfor selskapets virksomhet. Saker av uvanlig art eller stor betydning for selskapet må imidlertid forelegges styret.

Aksjeloven stiller krav til at daglig leder holder styret orientert om selskapets virksomhet, og styret kan i tillegg til enhver tid kreve redegjørelser fra daglig leder, både på generelt plan og i bestemte saker.

Det er også mulighet til å opprette egne organer ved siden av de lovfestede organene i aksjeselskaper, eksempelvis valgkomité, kontrollutvalg eller investeringskomité. Slike organer kan tildeles mandat innen forvaltningen av selskapet, midlertid eller permanent. Slike organer kan imidlertid ikke gis beslutningsmyndighet i saker der de lovfestede selskapsorganene har beslutningsmyndighet. Organene vil i slike saker kun være ha rådgivende, saksforberedende eller kontrollerende myndighet.

I selskaper med et uavhengig styre (der eier selv ikke er representert eller har kontroll i styret) er det vanlig at det utarbeides en styreinstruks, og i styrer der det er ansatterepresentanter er dette lovpålagt i henhold til aksjeloven § 6-23.

En styreinstruks skal inneholde regler om hvilke saker som skal styrebehandles og daglig leders arbeidsoppgaver. I tillegg vil en styreinstruks gjerne gi regler knyttet til selve saksbehandlingen i styret, prosedyrer for beslutninger utenfor møte, innkallingsregler mv. 31 Styreinstruksen, slik denne er regulert i aksjeloven skal fastsettes av styret, og et flertall i styret kan således også endre denne. Gjennom styreinstruksen vil man kunne sikre at styrets saksbehandling tilfredsstiller krav som følger av aksjeloven og for øvrig av vedtektene eller særlige instrukser som måtte foreligge.

Selv om en styreinstruks ikke vedtas av generalforsamlingen vil instruksjoner om utformingen av denne med et påfølgende vedtak i styret til en viss grad gi aksjonæren kontroll med styrets arbeid og beslutninger uten at det gir aksjonæren direkte innflytelse på de beslutninger som fattes. Styreinstruksen kan således brukes som verktøy for å kvalitetssikre forvaltningen av selskapet på et generelt plan. I kraft av sin alminnelige instruksjonsmyndighet kan generalforsamlingen, enten i form av vedtak i enkeltsaker og enkeltinstruksjoner, eller gjennom å beslutte vedtektsbestemmelser legge føringer for styrets arbeid og beslutninger.

Generalforsamlingen kan for eksempel legge beslutningsmyndigheten i visse saker så som salg av eiendom, inngåelse av kontrakter over en viss verdi til generalforsamlingen, eventuelt legge inn som en betingelse for styrets beslutning at saken er forelagt generalforsamlingen for uttalelse.

Aksjeselskapsformen gir også en stor grad av finansiell fleksibilitet. Kapitalgrunnlaget i selskapet er selskapets aksjekapital som tilføres fra aksjonærene og som senere opptjenes av selskapet eller tilføres selskapet i form av lån etc.

Aksjekapitalen omtales også undertiden som ansvarskapitalen ettersom dette utgjør aksjonærenes økonomiske ansvar eller risiko i selskapet. Ved tilførsel av kapital i form av aksjekapital vil kapitalen bli bundet i selskapet i den forstand at aksjonæren ikke kan ta ut aksjekapitalen uten å gå via prosedyrene for kapitalnedsettelse. Aksjonærene kan imidlertid skape fleksibilitet gjennom å skyte inn kapital i selskapet i form av overkurs. Dersom aksjenes pålydende er NOK 1,- per aksje kan aksjonæren gjennomføre kapitalforhøyelser til en høyere kurs, eksempelvis NOK 10,- per aksje. Da vil 90 % av den tilførte kapitalen være ubundet slik at aksjonæren vil ha betydelig mer fleksibilitet til å foreta utdelinger til aksjonæren dersom selskapets virksomhet generer mer likviditet enn selskapet har behov for i virksomheten.

Aksjeloven har også oversiktlige regler knyttet til ulike selskapsrettslige disposisjoner i form av fisjoner og fusjoner som innebærer at aksjonæren underveis i aksjeselskapets liv kan omstrukturere virksomheten og rebalansere den risiko som ligger i selskapets virksomhet.

Aksjeselskaper er også et svært fleksibelt instrument med tanke på å kunne etablere selskapsstrukturer, enten i form av heleide datterselskaper i en konsernmodell eller ved å etablere samarbeid med eksterne aktører i deleide selskapsstrukturer.

Konklusjon: AS har fordeler når det gjelder fleksibilitet i organisering og begrensning av økonomisk risiko. Styringsmuligheten til kommunen er god, men noe mer krevende å gjennomføre enn for KF.