



RÅDMANNENS FORSLAG

10 Kommunale foretak

10.1 Sølvberget KF

10.1.1 Rådmannens tilrådning

Sølvberget KF har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 21. august 2018. Det vises til kapittel 10.1.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

I forbindelse med behandlingen av *Handlings- og økonomiplan 2018-2021* ble tilskuddet til Sølvberget KF for 2018 fastsatt til kr 63,369 mill. Foretaket blir i 2018 kompensert for lønnsoppgjøret i 2018, som videreføres i 2019, etter at resultatet av lønnsoppgjør mv. foreligger. Korrigert for lønnskompensasjon er samlet tilskudd til foretaket på kr 64,595 mill. i 2018.

I foretakets budsjettforslag inngår det et basistilskudd i 2019 på kr 64,495 mill. Foretaket anmoder om en økning i tilskuddet som kompensasjon for økte kapitalkostnader på kr 0,83 mill. i 2019. Foretaket foreslår videre nye tiltak som samlet utgjør kr 1,2 mill., herav kr 0,15 mill. til *ICORN*, kr 0,15 mill. til driftskonsekvenser av meråpent (økt renhold, vektertjenester), kr 0,1 mill. til vaktmestertjenester, kr 0,3 mill. barne- og ungdomsmedarbeider og kr 0,5 mill. til *Bukkene bruse land*. Dette gir et tilskudd på kr 66,625 mill. i 2019.

Rådmannen tilrår ikke en slik økning basert på den økonomiske situasjonen for bykassen. Foretaket har de senere årene blitt kompensert med kr 4,45 mill. for økte kapitalkostnader, og det foreslås at kapitalkostnadene dekkes innenfor gjeldende ramme i 2019. Foretaket hadde i årsregnskap 2017 et resultat knyttet til eksterne finanstransaksjoner på kr 3,7 mill. Det foreslås følgelig en videreføring av tilskuddsnivået for 2018. Tilskuddet til Sølvberget KF i 2019 vil da utgjøre kr 64,495 mill. I tillegg dekkes merutgifter som følge av lønnsoppgjør.

Sølvberget KF har foreslått en investeringsramme for 2019 på kr 6,65 mill. Dette inkluderer blant annet kr 5,9 mill. til *Kiellandsenter*, kr 0,5 mill. til datautstyr/programvare og kr 0,25 mill. til innkjøp av bil. Det legges opp til finansiering gjennom egne midler på kr 0,44 mill. og låneopptak på kr 6,21 mill. Deler av investeringsrammen og lånerammen er forskjøvet til 2019. Det vises til kapittel 10.1.2. for en redegjørelse for investeringsbudsjettet.

Forslag til vedtak:

1. Overføringene til Sølvberget KF for 2019 fastsettes til kr 64,495 mill. I tillegg dekkes merutgifter som følge av lønnsoppgjør.
2. Det godkjennes et investeringsbudsjett for Sølvberget KF på kr 6,65 mill. i 2019, herunder en låneramme på kr 6,21 mill.
3. Forslag til drifts- og investeringsrammer for 2019-2022 anses som retningsgivende ved rullering av handlings- og økonomiplanen.

10.1.2 Forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022

1. Sølvbergets virksomhet

Formål

Sølvberget KF er et kommunalt foretak i Stavanger kommune. Foretakets hovedformål er å forestå driften av Stavanger bibliotek og kulturhus.

Virksomheten

Sølvbergets virksomhet består av lovpålagt bibliotekstjeneste, program- og gallerivirksomhet, internasjonalt kulturnettverk, nettsider og ulike digitale tjenester, Kapittelfestival, Kiellandsenter og flere utviklingsprosjekt. Etter ombygging og store omlegginger i 2017 er bibliotekvirksomheten på Sølvberget fordelt på fire etasjer. I tillegg drives flere bydelsrettede tjenester, blant annet tilbud til skoler og barnehager, fengselsbibliotek og Madla bibliotek. Sølvberget har samarbeidsavtaler med Rogaland fylkeskommune og med ICORN, fribynettverket for forfulgte forfattere. Samlet gir dette en bredde få av fylkets kulturinstitusjoner er i nærheten av.

Sølvberget har per 01. august 2018 68 ansatte fordelt på 65 årsverk. 4 årsverk er knyttet til prosjekt. Sølvberget KF leier kulturhuset, unntatt kinoen, av Stavanger eiendom.

Sølvbergets hovedmål

- Vi skal sikre alle rett til den samme informasjonsmengden. Vi skal være rustet til å svare på de spørsmålene innbyggerne har – og de spørsmålene de ikke visste at de hadde. Vi skal stimulere til nysgjerrighet og refleksjon.
- Vi skal by på de gode opplevelsene og formidle de viktige fortellingene til begeistring og glede for stadig nye generasjoner.
- Vi skal fungere på tvers av kulturell, religiøs og økonomisk bakgrunn – på tvers av økonomiske, aldersmessige og samfunnsmessige skillelinjer. Dette er en viktig ressurs som kan videreutvikles gjennom deltagelse og aktiv formidling.
- I en stadig mer fragmentert og kommersiell hverdag er behovet for møteplasser med høye dører og vide porter større enn noen gang. Sølvberget skal preges av nærhet og romslighet slik at vi kan møte innbyggerne der de er og gi dem arenaer for medvirkning, deltagelse og diskusjon.

Prioriterte oppgaver og framtidsutsikter

Sølvberget er i ferd med å avslutte en lang periode med endringer og store investeringer. Prosjektet Nye Sølvberget blir ferdigstilt i 2018. Kiellandsenteret vil åpne februar 2019, og med det er en omfattende omorganisering og ombyggingsfase over. Sølvberget vil da ha publikumsaktiviteter fra 1. til 4. etg

- Starte arbeidet med en utredning som ser på det offentlige bibliotektilbudet i folke- og skolebibliotek samlet, og i sammenheng med kommunes utbyggingsplaner og den digitale utviklingen.
- Starte arbeidet med en mulighetsstudie for grønne tak på Sølvberget (må gjøres av huseier Stavanger Eiendom i samarbeid med Bymiljø og utbygging)
- Sølvbergets rolle fram mot byjubiléet i 2025.
- Følge opp tiltak i forbindelse med ny kulturplan 2018-2025.
- Konsekvenser av framtidig kommunesammenslåing med Finnøy og Rennesøy, og muligheter for et tettere samarbeid mellom folkebibliotek og skolebibliotek i nye Stavanger kommune
- Utrede utvidet innbyggjerservice i 1. etg på Sølvberget i de nåværende lokalene til Narvesen.

Nasjonal bibliotekstrategi for perioden 2015-2018 har store ambisjoner på vegne av folkebibliotekene. «Bibliotekene er av våre best likte og mest brukte kulturinstitusjoner. Vi ønsker pulserende bibliotek som sprer informasjon, kunnskap og kulturarv. Bibliotekene er samtidig arenaer for samtale, refleksjon og dannelse som er tilgjengelig for alle», sies det bl.a. i strategien. Sølvberget blir trukket fram som et eksempel på et bibliotek som er i front i denne

utviklingen. Det er varslet en ny bibliotekstrategi som vil gjelde fra 2020. Det vil ha betydning for Sølvsberget hvilken retning som settes i ny bibliotekstrategi.

Det er grunn til å tro at de økonomiske rammene vil bli strammere i årene framover, og at samtidig som Sølvsberget utvikler framtidens bibliotek og kulturhus, må det ses på ulike tiltak for omstilling og effektivisering av driften. I den forbindelse er tiltakene fra Nasjonal bibliotekstrategi viktige. Nasjonalbiblioteket har tatt en førende rolle i arbeidet med å etablere en nasjonal, digital infrastruktur. Bibliotekenes tilgang og mulighet til å drive utlån av digitale medier er basert på prøveordninger. Dagens løsninger er dyre og midlertidige.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet nedsatte sommeren 2017 et ekspertutvalg som skal vurdere nye oppgaver til fylkeskommunene. Det er usikkerhet knyttet til hvordan dette vil slå ut for biblioteksektoren som til nå har gjennomgått store endringer drevet fram av et sentralisert Nasjonalbibliotek.

Nye Stavanger kommune, Stavanger, Rennesøy og Finnøy trer i kraft fra 01. januar 2020. Det er usikkert hvordan dette vil påvirke driften av Sølvsberget og de andre bibliotekene på Rennesøy og Finnøy, men det er helt klart at Sølvsberget vil spille en avgjørende rolle i det framtidige samarbeidet.

2. Forslag til driftsbudsjett for perioden 2019-2022

Forutsetninger

Basistilskuddet fra Stavanger kommune er satt til kr 64,595 mill., som er basert på faktisk tilskudd for 2018. Det forutsettes at Sølvsberget i tillegg får dekket merutgifter som følge av lønnsoppgjør slik som tidligere. Dette gjelder også for pensjonskostnader og AFP.

Sølvsberget har investeringer i 2018/2019 som fører til økte rente- og avdragsutgifter på driftsbudsjettet. Noe av dette ble kompensert i forrige handlings- og økonomiplan, men det gjenstår fortsatt udekkede finanskostnader. Beløpet går ned mot slutten av perioden siden noen av de gamle låneavtalene løper ut. Kostnadsberegningen er basert på låneperiode på 10 år for lån tatt opp før 2017 og 15 år for lånet som er blitt tatt opp i 2017. Sølvsberget vil ta opp kr 3,5 mill. i november 2018 av den bevilgede finansieringsrammen på kr 9,710 mill. og ønsker å skyve restbeløpet til 2019. Disse to lånene vil da pådra Sølvsberget finanskostnader fra og med 1.halvår 2019.

Redegjørelse for basisbudsjettet

Sølvsbergets drift består hovedsakelig av lovpålagt bibliotekstjeneste, inkludert programvirksomhet og aktiviteter knyttet til dette. Den største utgiften er lønnskostnader. I tillegg er det betydelige kostnader knyttet til utgifter til husdrift (husleie, renhold, vakthold og energi), men også faste leieinntekter. Andre store driftsutgifter er innkjøp av medier, arrangement, markedsføring og IKT-drift. Sølvsberget får refundert moms og deler av kostnadene til husdrift fra SF Kino.

Økt driftsramme

Sølvsberget har gjennomgått en ombyggings- og fornyingsfase i perioden 2014-2018. Prosjektet Nye Sølvsberget bli ferdigstilt i 2018. Februar 2019 åpner vi Kiellandsenteret. Byggeprosjektet har åpnet huset ytterligere for publikum, med betjening i flere etasjer. Dette medfører også økte kostnader til husdrift, som lønn, vakthold og renhold.

Sølvsberget har også inngått en ny leieavtale med Stavanger Eiendom fra 1. januar 2018 som ga kr 1,375 mill. i økte husleiekostnader, samtidig med at utgifter til vaktmestertjenestene har økt. Den nye leieavtalen med Stavanger Eiendom har påført Sølvsberget økte utgifter til drift.

ICORN (Internasjonalt nettverk for forfulgte forfattere) har sitt hovedkontor i Stavanger, på Sølvsberget. ICORN ekspanderer i takt med at verden blir farligere for forfattere, journalister og kunstnere. Det er viktig at Stavanger forblir en viktig støttespiller i dette internasjonale arbeidet.

Sølvberget spiller en viktig rolle i den nye kulturplanen 2018-2025. Som regionens best besøkte kulturtilbud ønsker vi å ytterligere øke åpningstidene på helligdager. Kulturhuset i sentrum vil være et åpent hus når folk har fri, spesielt med tanke på barnefamilier.

Stavanger har blitt en tøffere by for ungdom. Det har det siste året vært en negativ trend i enkelte deler av ungdomsmiljøet. Sølvberget er et hus for alle, også for ungdom. Sølvberget ønsker å bidra aktivt inn i arbeidet med ungdomsmiljøet i byen.

En ansatt ungdomsarbeider på Sølvberget vil være et godt til tak for å styrke dette arbeidet.

Nye Stavanger kommune innebærer en ny bibliotekstruktur med Sølvberget, Madla, Rennesøy og Finnøy. Den nye bibliotekstrukturen og samdrift må utredes. Dette tar Sølvberget innen eksisterende rammer.

Kiellandscenterets driftsbudsjett ligger pr.dags dato på kr 1 mill. Det er noe usikkerhet knyttet til hvorvidt dette vil holde etter åpningen i februar 2019. Dette kan vi tallfeste bedre etter Kiellandscenteret er satt i ordinært drift, og derfor må vi komme tilbake igjen til dette i neste handlings- og økonomiplan.

Som et ledd i utviklingen av kulturbyen Stavanger fram mot byjubileet i 2025, ønsker vi å etablere et Bukkene Bruse-land på Sølvberget. Et opplevelsessenter fra barnebøkens verden som innbyr til lek og aktivitet, med inspirasjon fra Junibacken i Stockholm. En slik attraksjon mangler foreløpig i Norge, og vil både fylle et nasjonalt behov for å vise fram den norske barnelitteraturen, og et lokalt behov for å trekke flere småbarnsfamilier til regionen både som innbyggere og turister.

Barnefamilier er Sølvbergets kjernemålgruppe, og Nordisk barnebokkonferanse gjør Stavanger til et naturlig knutepunkt for en nasjonal satsing på barnelitteratur. Å stimulere til leseglede blant framtidens barn og unge er et av bibliotekets viktigste samfunnsoppdrag, men et samfunn i rask endring krever nye måter å formidle på. Et opplevelsessenter for barnelitteratur samlokalisert med Stavanger bibliotek vil gi stor synergieffekt for begge parter, og bidra til å gjøre litteraturen levende – også for skjermgenerasjonen.

Sølvberget starter mulighetsstudie i 2019 for å se på muligheter for å etablere et opplevelsessenter for norsk barnelitteratur på Sølvberget. Som en del av mulighetsstudien skal det ses på muligheter for å gjøre Sølvberget ytterligere mer attraktivt for barnefamilier ved å etablere lekesoner, og lekeelementer i Sølvbergets og eventuelt i lokalene der det er barnelitteratur.

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rammetilskudd gjeldende HØP	-64 595	-64 595	-64 595	-64 595
1. Forslag til nye tiltak: ICORN	-150	-150	-150	-150
2. Forslag til nye tiltak: driftskonsekvenser av meråpent (økt renhold, vektertjenester)	-150	-150	-150	-150
3. Forslag til nye tiltak: vaktmestertjenester	-100	-100	-100	-100
4. Forslag til nye tiltak: barne- og ungdomsmedarbeider	-300	-300	-300	-300
5. Forslag til nye tiltak: Bukkene bruse land	-500			
Kompensasjon for framtidige finanskostnader	-830	-730	-390	-246
Forslag til rammetilskudd	-66 625	-66 025	-65 685	-65 541

Tabell 10.1

Note: Tiltakene er oppført i uprioritert rekkefølge.

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Basistilskudd fra kommunen	-64 595	-64 595	-64 595	-64 595
Forslag til nye tiltak	-1200	-700	-700	-700
Kompensasjon for framtidige finanskostnader	-830	-730	-390	-246
Andre inntekter	-3 130	-3 130	-3 130	-3 130
Refusjoner	-5 666	-5 666	-5 666	-5 666
Eksterne midler	-5 423	-5 423	-5 423	-5 423
ICORN (uten kommunens tilskudd)	-7 572	-7 572	-7 572	-7 572
Sum inntekter	-88 416	-87 816	-87 476	-87 332
Lønnsutgifter	45 550	45 050	45 050	45 050
Driftsutgifter	29 836	29 836	29 836	29 836
ICORN	7 922	7 922	7 922	7 922
Sum utgifter	83 308	82 808	82 808	82 808
Brutto driftsresultat	-5 108	-5 008	-4 668	-4 524
Finanstransaksjoner (gamle og nye lån)	5 300	5 200	4 870	4 720
Finanstransaksjoner (renteinntekter)	-200	-200	-200	-200
Resultat eksterne finanstransaksjoner	5 100	5 000	4 670	4 520
Netto driftsresultat	-8	-8	2	-4
Interne finanstransaksjoner	8	8	-2	4
Regnskapsmessig mer/mindreforbruk	0	0	0	0

Tabell 10.2

3. Forslag til investeringsbudsjett for perioden 2019-2022

Forutsetninger og tiltak

Sølvberget har hatt store investeringer i de siste årene. Det gjelder både slutføring av Nye Sølvberget, nytt biblioteksystem og Kiellandsenter. De økonomiske rammene som er gitt i gjeldende handlings- og økonomiplan ser ut til å holde, men noen av de godkjente investeringsmidlene for 2018 vil måtte forskyves. Av en total investeringsramme på kr 30,15 mill. i 2018 foreslås det å forskyve kr 5,9 mill. til 2019 for å fullføre Kiellandsenteret.

I årene framover er det bare lagt opp til noen mindre investeringer, som vi regner med å finansiere med låneinntekter fra Renaa og noe bruk av egne midler.

Åpning av Kiellandsenter: Kiellandsenteret åpner februar 2019. Vi forbereder byen og Sølvberget til åpning, med godt faglig innhold og et løft for litteraturbyen Stavanger.

Datautstyr og programvare: Årlig sum til innkjøp av datautstyr og programvare er videreført fra forrige handlings- og økonomiplan.

Bil: Sølvsberget ser behov for å investere i ny bil, nåværende bil er blitt kjøpt i 2003, og er moden for å bli byttet ut. Vi vurderer at å investere i ny elektrisk varebil vil være fornuftig mhp. drifts- og bomutgifter i den framtidige kommunestrukturen etter 2020.

Investeringsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Kiellandsenter - forskjøvet fra 2018	5 900			
Datautstyr, programvare	500	500	500	500
Innkjøp av bil	250			
Årets finansieringsbehov		500	500	500
Finansiert slik:				
Låneinntekter	-440	-440	-440	-440
Annen finansiering	0	-60	-60	-60
Ubrukte lånemidler fra 2018	0			
Låneopptak godkjent 2018, forskjøvet til 2019	-6 210	0	0	0
Behov for nye lån	0	0	0	0

Tabell 10.3

Styrets vedtak

Styret for Sølvsberget KF behandlet forslag til handlings- og økonomiplan 21.08.2018. Styret fattet slikt vedtak:

1. Styret for Sølvsberget KF tilrår styret å godkjenne forslag til Handlings- og økonomiplan 2019-2022 for Sølvsberget KF, med følgende endringer:

Driftsrammen utvides med ytterligere kr 500 000,- for året 2019. Nytt punkt 5.

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Rammetilskudd gjeldende HØP	-64 595	-64 595	-64 595	-64 595
1. Forslag til nye tiltak: ICORN	-150	-150	-150	-150
2. Forslag til nye tiltak: driftskonsekvenser av meråpent (økt renhold, vektertjenester)	-150	-150	-150	-150
3. Forslag til nye tiltak: vaktmestertjenester	-100	-100	-100	-100
4. Forslag til nye tiltak: barne- og ungdomsmedarbeider	-300	-300	-300	-300
5. Forslag til nye tiltak: Bukkene bruse land	-500			
Kompensasjon for framtidige finanskostnader	-830	-730	-390	-246
Forslag til rammetilskudd	-66 625	-66 025	-65 685	-65 541

Tabell 10.4

Begrunnelse:

Som et ledd i utviklingen av kulturbyen Stavanger fram mot byjubileet i 2025, ønsker vi å etablere et Bukkene Bruse-land på Sølvsberget. Et opplevelsessenter fra barnebokenes verden som innbyr til lek og aktivitet, med inspirasjon fra Junibacken i Stockholm. En slik attraksjon mangler foreløpig i Norge, og vil både fylle et nasjonalt behov for å vise fram den norske barnelitteraturen, og et lokalt behov for å trekke flere småbarnsfamilier til regionen både som innbyggere og turister.

Barnefamilier er Sølvsbergets kjernemålgruppe, og Nordisk barnebokkonferanse gjør Stavanger til et naturlig knutepunkt for en nasjonal satsing på barnelitteratur. Å stimulere til leseglede blant framtidens barn og unge er et av bibliotekets viktigste samfunnsoppdrag, men et samfunn i rask endring krever nye måter å formidle på. Et opplevelsessenter for barnelitteratur samlokalisert med Stavanger bibliotek vil gi stor synergieffekt for begge parter, og bidra til å gjøre litteraturen levende – også for skjermgenerasjonen.

Sølvsberget starter mulighetsstudie i 2019 for å se på muligheter for å etablere et opplevelsessenter for norsk barnelitteratur på Sølvsberget. Som en del av mulighetsstudien skal det ses på muligheter for å gjøre Sølvsberget ytterligere mer attraktivt for barnefamilier ved å etablere lekesoner, og lekeelementer i Sølvsbergets og eventuelt i lokalene der det er barnelitteratur.

Tabellen «driftsbudsjett 2019-2022» tilføres følgende note: «Tiltakene er oppført i uprioritert rekkefølge.»

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Basistilskudd fra kommunen	-64 595	-64 595	-64 595	-64 595
Forslag til nye tiltak	-1200	-700	-700	-700
Kompensasjon for framtidige finanskostnader	-830	-730	-390	-246
Andre inntekter	-3 130	-3 130	-3 130	-3 130
Refusjoner	-5 666	-5 666	-5 666	-5 666
Eksterne midler	-5 423	-5 423	-5 423	-5 423
ICORN (uten kommunens tilskudd)	-7 572	-7 572	-7 572	-7 572
Sum inntekter	-88 416	-87 816	-87 476	-87 332
Lønnsutgifter	45 550	45 050	45 050	45 050
Driftsutgifter	29 836	29 836	29 836	29 836
ICORN	7 922	7 922	7 922	7 922
Sum utgifter	83 308	82 808	82 808	82 808
Brutto driftsresultat	-5 108	-5 008	-4 668	-4 524
Finanstransaksjoner (gamle og nye lån)	5 300	5 200	4 870	4 720
Finanstransaksjoner (renteinntekter)	-200	-200	-200	-200
Resultat eksterne finanstransaksjoner	5 100	5 000	4 670	4 520
Netto driftsresultat	-8	-8	2	-4
Interne finanstransaksjoner	8	8	-2	4

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Regnskapsmessig mer/mindreforbruk	0	0	0	0

Tabell 10.5

2. Bibliotek- og kulturhussjefen får fullmakt til å justere tallene i den videre dialogen med rådmannen.

10.2 Stavanger byggdrift KF

10.2.1 Rådmannens tilråding

Stavanger byggdrift KF har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019–2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 22. august 2018. Det vises til kapittel 10.2.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

I foretakets budsjettforslag for 2019 er det foreslått økning i priser på tjenester som leveres av foretaket. Det er blant annet foreslått en økning i timeprisen innenfor drift/prosjekt og renhold på henholdsvis 1,44 % og 1,84 %. Prisene på måltid og prosjektledelse videreføres på samme nivå som i 2018. Foretaket legger i all hovedsak til grunn samme driftsvolum som tidligere år. Det er videre lagt til grunn økte driftsutgifter knyttet til bilparken, antall årsverk og lønnsoppgjør.

Foretaket har budsjettert med et regnskapsmessig mindreforbruk på ca. kr 1 mill. Bystyret styrket foretakets egenkapital med kr 10 mill. den 13.06.2016 (sak 95/16). Foretaket avla årsregnskap 2017 med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr 13 mill., hvorav kr 3,0 mill. ble overført til bykassen og kr 10,0 mill. ble avsatt til disposisjonsfond. Budsjettert resultat og nivået på egenkapitalen bør ses i sammenheng med at foretaket er en del av Stavanger kommune som rettssubjekt, og at bykassen således er ansvarlig for foretakets forpliktelser. Foretaket har lagt til grunn at investeringsrammen for 2019 på kr 3,1 mill. skal finansieres av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

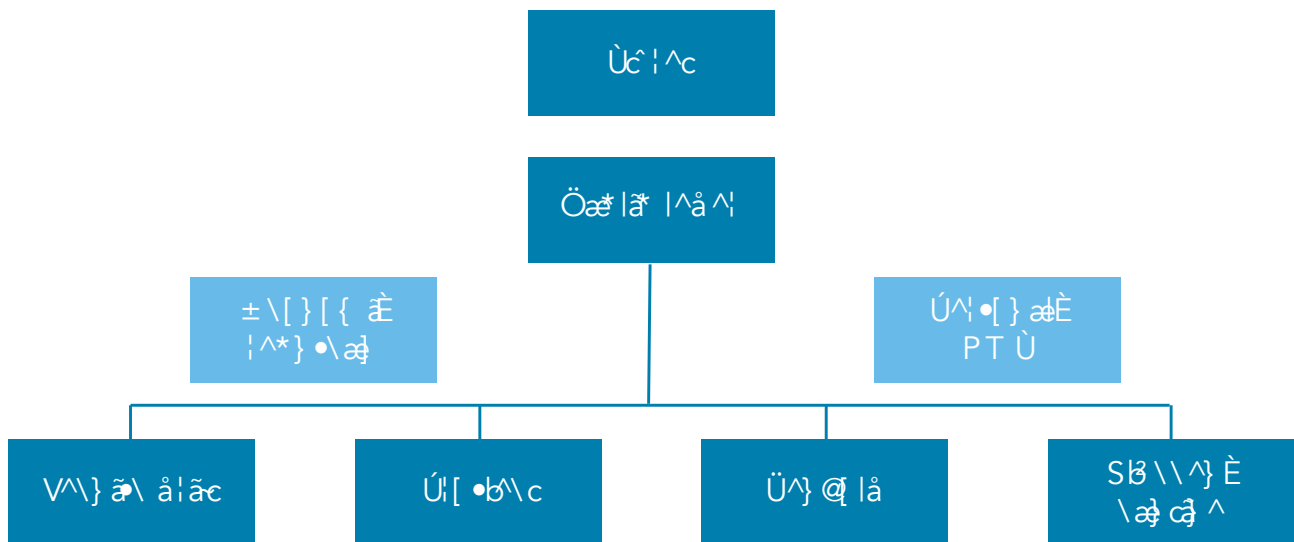
1. Årsbudsjett 2019 for Stavanger byggdrift KF godkjennes i samsvar med rådmannens anførsler.
2. Økonomiplan for perioden 2019-2022 anses som retningsgivende for den videre drift.

10.2.2 Forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022

Foretakets virksomhet

Stavanger byggdrift KF utfører drift, vedlikehold, prosjektkoordinering og renhold for Stavanger kommune på de fleste kommunale bygg. Stavanger byggdrift KF vedlikeholder og istandsetter boligene til Stavanger Bolig KF. Stavanger byggdrift KF driver sentralkjøkkenet som tilbereder og leverer mat til flere kommunale sykehjem. I tillegg driftes kantinen i Olav kyrresgate 23. Foretaket har egen regnskap og personal/hms avdeling. Stavanger byggdrift KF har lærlingeordning innen maler, tømrer, bygg-drifterfaget. Foretaket er for tiden 350 personer fra 42 nasjonaliteter.

Organisering



(<http://hop2019.stavanger.kommune.no/wp-content/uploads/sites/20/2018/09/Organisering-10.2.2.svg>)

Mål og prioriteringer

Å være den til enhver tid foretrukne leverandøren innenfor tjenesteområdene. Stavanger byggdrift KF er opptatt av effektivisering og at prisnivået holdes på laveste mulig nivå i henhold til Eiermeldingen. Vi tar større samfunnsansvar både i form av arbeidstrening/utprøving, kompetanseheving og en satsning med økt inntak av lærlinger.

Våre satsningsområder er å utvikle, forenkle, modernisere, som gir økt trivsel og lønnsomhet.

Stavanger byggdrift blir oftere den foretrukne leverandøren innenfor tjenesteområdene. Vi ser stadig at flere bestiller våre tjenester innenfor fagfeltene vaktmestertjeneste, renhold, mindre og større vedlikeholdsoppgaver, prosjektledelse med egen HMS person som følger opp byggeplasser i samarbeid med prosjektleder og myndigheter som Nav, skatt vest, politi og arbeidstilsyn

Foretaket tilbereder, leverer og utvikler måltider til våre gjester på sykehjem. Nytt er vår satsning med økt kompetanse innenfor måltidsopplevelse og ernæring og satsing på kolonialleveransen til alle virksomheter. Pilotprosjekt sammen med barnehage om varmt måltid til barna og ikke minst utviklingen og omsetningsøkning vi har hatt i kantinen i OK 23.

Foretaket har igangsatt digitalisering av enkelte arbeidsoppgaver. Dette videreutvikles og vi ser etter hvert at dette bidra til effektivisering som gjør at vi får utført mer oppdrag og enda bedre oversikt med dokumenterte arbeidsoppgaver. Samme system brukes i alle våre tjenesteområder. Synergier er at informasjon overføres mellom de ulike fagområdene på en bedre og enklere måte. Dette igjen bidrar til bedre vedlikehold på byggene.

Stavanger byggdrift KF flytter i september til «nytt» bygg på Forus. Denne satsningen er nødvendig for at foretaket skal utvikle seg i forhold til føringer og satsningsområder. I flere år har foretaket hatt som mål å samlokalisere alle tjenesteområdene. I dag «bor» vi på 3 adresser, sentralkjøkkenet på Stokka, administrasjonen i Sandvikveien og lagerhold i Flintegaten. Administrasjonen flytter først til Forus og i løpet året følger lageret etter. Deretter jobber vi videre med å få sentralkjøkkenet etablert i samme bygg. Sak om sentralkjøkkenet er planlagt fremmet politisk i løpet av året.

Foretakets satsninger i forbindelse med kompetanseheving, ta større samfunnsansvar med flere i arbeid både når det gjelder flere lærlingen, arbeidsledige og personer med ulike utfordringer tilbake i arbeidslivet. Foretaket starter eget vaskeri, bedrer måltidsopplevelse/ernæring og utvikler alle tjenesteområder som vil bidra til at Stavanger kommune

for mer tilbake fra hver kr som investeres i Stavanger byggdrift KF. Fremtidens nye Stavanger vil kunne gi oss enda større og mer spennende satsningsområder.

Vi vil i tiden fremover har stor oppmerksomhet på å effektivisere alle våre tjenester. Dette gjøres med stadig små knepp og justeringer, – og foretaket vil være enda tettere på våre bestillere både i Stavanger Eiendom, Stavanger bolig og andre virksomheter.

Forutsetninger for budsjettet

Budsjettet er lagt til grunn etter selvkostprinsippet med et nøkternt regnskapsmessig mindreforbruk. Omsetningen baseres på tidligere års erfaringer og resultater, som har vært relativt jevne over flere år og vi ser en økning i bestillinger.

Budsjettet er lagt til grunn etter selvkostprinsippet og i forhold til siste års omsetning og resultat. Foretaket justerer timeprisene på drift/vedlikehold og renhold minimalt og beholder prisene på måltid og prosjektledelse til samme nivå som i fjor. Fjorårets resultat med utbytte til Stavanger kommune på kr. 3 mill og kommunes omstilling/innsparing er også lagt til grunn, derfor kun minimale justeringer av timesalgsprisene.

Timetype	Fagfelt/avdeling	Pris 2018	Budsjett 2019	% økning
Timepris	Drift og prosjekt	485	492	1,44
Timepris	Prosjektleder	750	750	0
Timepris	Renhold	380	387	1,84
Fastpris middag kommunen	Kjøkken	72	72	0

Tabell 10.6

Forslag til driftsbudsjett 2019– 2022

Driftsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter	309 170	316 898	324 821	332 942
Sum inntekter	309 170	316 898	324 821	332 942
Driftsutgifter	308 589	316 303	324 211	332 316
Sum utgifter	308 589	316 303	324 211	332 316
Brutto driftsresultat	581	595	610	626
Finanstransaksjoner	790	810	830	851
Resultat eksterne finanstransaksjoner	790	810	830	851
Netto driftsresultat	1 371	1 405	1 440	1 477
Interne finanstransaksjoner	321	329	338	346
Regnskapsmessig mer/mindreforbruk	1 050	1 076	1 102	1 131

Tabell 10.7

Budsjettene tar utgangspunkt i samme nivå og trend fra tidligere år. Økte driftsutgifter på biler og antall årsverk samt lønnsøkning i 2018 legges også til grunn. Videreføring av tilsvarende driftsvolum og legger oss nær opp til et selvkostbudsjett totalt for foretaket. Det vil fortsatt knyttes usikkerhet til KLP, reguleringspremie, premieavvik, AFP, lønnsoppgjør, omsetningsstørrelser og generell prisstigning på varer og tjenester.

Investeringsbudsjett 2019-2022 (tall i hele 1000)	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Investeringer	3 140	2 105	2 170	2 240
Årets finansieringsbehov	3 140	2 105	2 170	2 240
Finansiert slik:drift/EK	3 140	2 102	2 170	2 240
Udekket/udisponert	0	0	0	0

Tabell 10.8

I investeringsbudsjettet ligger det utstyr for kr 0,6 mill. i forbindelse med nøktern satsing mot privatmarkedet. Videre er det tatt inn i budsjettet investering til nye vaskemaskiner i forbindelse med etablering av moppevaskeriet. Sentralkjøkkenets utstyr er utgått på teknisk levealder og vi har derfor tatt høyde for enkelte utskiftninger. Det er lagt til grunn etter forsiktighetsprinsippet med første året kr 1 mill. og deretter kr 0,5 mill. årlig. Investeringene tas i forbindelse med foretakets resultat og egenkapital og blir derfor egenfinansiert. I tillegg egenkapital i forhold til KLP.

Budsjett og investeringsbudsjett ble styrebehandlet 22. august.

Styrets vedtak:

Styret godkjenner budsjett og investeringsbudsjett som fremlagt.

10.3 Stavanger natur- og idrettsservice

10.3.1 Rådmannens tilråding

Stavanger Natur- og idrettsservice KF (NIS) har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 18. september 2018. Det vises til kapittel 10.3.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

Foretaket har budsjettet med driftsinntekter på kr 183,2 mill., driftskostnader på kr 182,9 mill. og et regnskapsmessig resultat etter finansposter på kr 0. Foretaket legger til grunn at lønnsoppgjør dekkes inn i hovedkontraktene. Det er videre foretatt en økning i hovedkontrakt og lønnsmidler fra 2019 som følge av at Stavanger svømmehall åpner igjen etter rehabilitering, samt helårseffekten av kostander knyttet til Hetlandshallen. Foretaket har foretatt organisatoriske endringer for å arbeide mer målrettet opp mot eksterne kunder. Oppdrag fra eksterne kunder skal delvis kompensere for tidligere endringer i oppdragsvolum fra hovedbestillerne.

Vedtatte bestillerbudsjett og oppdragsavtalene med Park og vei, Idrett og Stavanger Eiendom vil være styrende for hvilke overføringer foretaket kan forvente fra bestillerne i 2019. Styret er ansvarlig for at aktivitetsnivået tilpasses disse rammer.

NIS har behov for utskifting av eldre kjøretøy og maskiner/utstyr. Foretaket har av den grunn lagt til grunn en investeringsramme på kr 6 mill. i 2019, hvorav kr 3 mill. i egenfinansiering og kr 3 mill. i lån fra Stavanger kommune.

Økningen i investeringsrammen vil bidra til å redusere reparasjonskostnader og sikre økt pålitelighet gjennom redusert nedetid.

Forslag til vedtak

1. Årsbudsjett 2019 for Stavanger natur- og idrettsservice KF godkjennes i samsvar med rådmannens anførsler.
2. Økonomiplan for perioden 2019–2022 anses som retningsgivende for den videre drift.

10.3.2 Forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022

Formål og visjon

Stavanger natur- og idrettsservice KF (NIS) jobber på oppdrag for Stavanger kommune med drift og vedlikehold av offentlige anlegg og uteområder.

I gjeldende eierstrategi er oppdragene gjennom formål og visjon omtalt som følgende:

Foretakets formål er å være kommunens produsent av tjenester for drift og vedlikehold av idrettsanlegg, idrettshaller, turstier, badeplasser, lekeplasser, nærmiljøanlegg og skjøtsel av naturområder, kulturlandskap og parker.

Veivedlikehold innebærer drift og vedlikehold av kommunens veinett og torgplasser med særlig oppmerksomhet på sentrum.

Foretaket skal sikre Stavanger kommune tilgang på tjenester med høy kvalitet og lav risiko. En rendyrking av driftsmiljøet vil kunne legge et godt grunnlag for å møte fremtidige kompetanse- og markedsmessige utfordringer, herunder kommunens krav til tjenestekvalitet og effektivitet.

Tjenesteproduksjonen skal ha en klar miljøprofil og være kostnadseffektiv, nyskapende, fleksibel og tilpasningsdyktig.

Foretakets visjon, VI JOBBER FOR LIVET, utfyller kommunens overordnede visjon, SAMMEN FOR EN LEVENDE BY.

Vår visjon henspiller til foretakets formål om å bidra til å gi Stavanger kommunes befolkning gode livsopplevelser ved:

- drift og funksjonsansvar for svømme- og idrettsanlegg
- drift og funksjonsansvar for turstier, parker og veiareal
- drift og ansvar for sikkerhet knyttet til lekeplasser og badeanlegg

Organisering

NIS er i dag organisert med optimal struktur for å ivareta ansvar og oppgaver. Ansvar og oppgaver i foretaket er i hovedsak driftsrelaterte oppgaver, HMS, system og markedsoppfølging både for bestillerenhetene og eksterne kunder.

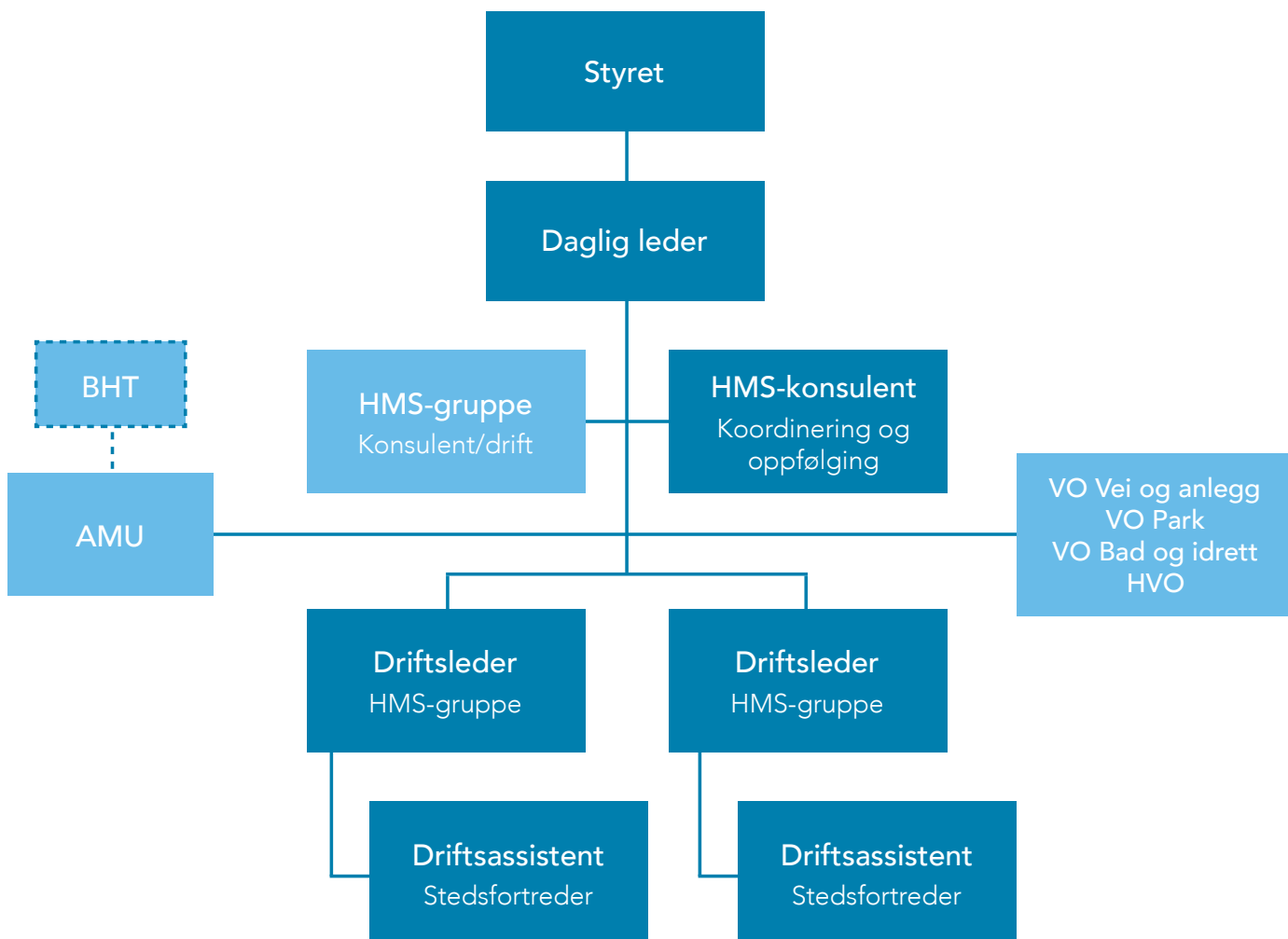
Foretaket er fortsatt IA bedrift og tillitsvalgte benyttes ved aktuelle saker der det er relevant. Organisering for ledelse og HMS slik det er organisert p.t kan best fremstilles ved modellene nedenfor:

Administrasjon



(<http://hop2019.stavanger.kommune.no/wp-content/uploads/sites/20/2018/09/Administrasjon-10.3.2-v2.svg>)

HMS



(<http://hop2019.stavanger.kommune.no/wp-content/uploads/sites/20/2018/09/Organisering-10.3.2.svg>)

Mål, prioriterte oppgaver og framtidsutsikter:

Foretakets mål er godt forankret blant ansatte og ledere. NIS leverer på pris og kvalitet og har gode målinger på sykefravær og avvik.

Våre hovedmål er i tråd med foretakets intensjon og eierstrategi følgende:

1. Helse, miljø og sikkerhet

- Godt driftsmiljø med oppmerksomhet på trygghet for våre ansatte og omgivelsene vi opererer i.
- Nullvisjon for arbeidsuhell med fravær og generelt sykefravær under 6%.

2. Ansatte

- Mulighet for alle til utvikling innen teori og praksis ved praktisk fagbrev eller ansvarsutvikling.
- Til en hver tid 10 arbeidsplasser for tilrettelegging og arbeidstrening.
- 1-2 nye faglæringer hvert år, med mulighet til å øke både antall lærlinger og fagområder som f.eks fagopplæring for maskinfører og/eller verksted.

3. Drift

- Fungerende og operativt avvikssystem
- Innovative løsninger og moderne maskinpark
- Miljørettet drift og bærekraftig tjenesteytelse

4. Marked

- Hovedoppmerksomhet og prioritering mot våre bestillerenheter i Stavanger kommune
- Bekjentgjøre og utvikle NIS til et naturlig valg for eksterne kunder
- Fornøyde og trygge kunder og brukere av våre anlegg og ansvarsområder

Prioriterte oppgaver

Prioriterte oppgaver de neste årene er å videreutvikle foretakets posisjon som profesjonell aktør innen våre tjenester. Det vil kommende periode bli lagt vekt på følgende områder:

1. Videreutvikle det gode samarbeidet med våre bestillerenheter og presentere flere driftsløsninger for effektivisering av drift og miljøriktig produksjon. Foretaket er også i gang med å optimalisere samarbeidet med bestillere med mål om å redusere unødig saksbehandling til fordel for mer driftsrelaterte oppgaver. Det vil være naturlig å videreføre dette arbeidet frem mot en alternativ organisering i nye Stavanger fra 2020.
2. På lengre sikt må NIS kombinere faste ansatte med vikarløsninger på grunn av fremtidig usikkerhet i økonomiske rammer.
3. Styrke rollen til foretaket i kommunens beredskapsarbeid og forebygging mot naturkatastrofer og krisesituasjoner.
4. Opprettholde eller øke andelen ansatte i arbeidstrening. Viktig samfunnsansvar der også NIS må ta sin andel.
5. Styrke tjenesteleveransene og inntjening i markedet for eksterne kunder. Prioriteres som følge av tapte inntekter fra Stavanger kommune.
6. Intern kommunikasjon vil bli prioritert. Ved bruk av intranett, nyhetsbrev og referater fra interne møter skal flere ansatte få innblikk og forståelse for foretakets posisjon og verdier.
7. Evaluering og vurdering av resultater etter konkurranseutsetting av Tasta bydel.

Framtidsutsikter

Planlegging med langsiktige mål og evne til å følge plan er avgjørende for å lykkes også i fremtiden. Foretaket har det siste året gjennom omstilling og strukturering styrket posisjonen både med fagkunnskap og oppdragsforståelse. Vårt oppdrag for Stavanger kommune er nettopp å levere faglig riktig kvalitet og størst mulig arbeidsmengde innen våre rammevilkår. Det er spesielt viktig i en tid der budsjetter reduseres og hver time må utnyttes optimalt.

Stavanger natur- og idrettsservice KF er bedt om å vurdere og komme med innspill til våre hovedbestillere, Idrettsavdelingen og Park og vei, for hvordan de tjenesteområder på Rennesøy og Finnøy, som naturlig hører til NIS, kan organiseres mest mulig effektivt inn i produksjonen.

Samtidig utfordres vår plassering som foretak i Stavanger kommune, samt vårt potensiale for å effektivisere samarbeidet med bestillere. Det virker naturlig for foretaket å foreta en slik vurdering når tre kommuner skal bli til en. For alle parter handler det om å få flest mulig timer på produksjon og ikke nødvendigvis øke andelen saksbehandlere. Foretaket skal i året som kommer ha gode samarbeidsmøter med våre bestillere og utfordre de med tanke på å vurdere ytterligere grep for å trygge kvaliteten på leveransene i en situasjon med reduserte rammebetingelser.

I dette prosjektet vurderes også samlokalisering med andre driftsenheter i kommunen ettersom NIS og andre enheter i kommunen vil ha fremtidig arealbehov både på kort og lang sikt.

Våre leveranser på privat markedet er også styrket etter omorganisering. Det er nå tydeligere skille mellom leveranser til Stavanger kommune og eksterne kunder. Den nyetablerte avdelingen er i vekst og har god ordresreserve.

Foretaket får høsten 2018 innsyn og resultat av benchmarkingen i Tasta bydel. Dersom det viser seg at entreprenør leverer lavere kvalitet og/eller mer kostbare tjenester, er foretaket klar til å overta.

Sentrale forutsetninger i budsjettforslaget

Vårt budsjettforslag har følgende forutsetninger:

1. Lønnsøkning dekkes inn gjennom økte bestillerbudsjett.
2. Ingen ytterligere kutt i våre budsjetter som følge av økonomisk usikkerhet i Stavanger kommune. NIS har tidligere blitt påført store kutt i rammer og tjenesteområder.
3. Eventuelle effektiviseringsgevinster i perioden beholdes i foretaket for fremtidige pensjons- og investeringskostnader.

Driftsbudsjett 2019-2022:

Under ligger driftsbudsjett for perioden 2019-2022:

	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter				
Faste kontrakter med Stavanger kommune	-113 300	-116 700	-120 200	-123 800
Refusjon materialkjøp fast kontrakt	-15 600	-16 000	-16 400	-16 800
Andre salgsinntekter	-54 300	-55 900	-57 600	-59 300
Sum inntekter	-183 200	-188 600	-194 200	-199 900
Driftsutgifter				
Lønn inkl. sos utgifter	104 500	107 650	110 850	114 200
Materialkjøp kontrakt	15 300	15 700	16 100	16 500
Driftskostnader	60 100	61 950	63 950	65 900
Egenfinansiering av investeringer	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum utgifter	182 900	188 300	193 900	199 600

	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Netto driftsresultat	-300	-300	-300	-300
Finansposter				
Finansinntekter	-200	-200	-200	-200
Finansutgifter	500	500	500	500
Sum finansposter	300	300	300	300
Netto resultat (overskudd)	0	0	0	0
Investeringsbehov	6 000	7 000	6 000	7 000

Tabell 10.9

Foretaket legger til grunn fortsatt drift på samme nivå som dagens, med kun endringer for lønnsoppgjør og prisreguleringer.

Det forutsettes at lønnsøkning fortsatt dekkes inn i hovedkontraktene. Det foretas en økning i hovedkontrakt og lønnsmidler fra 2019 da Stavanger svømmehall åpner igjen etter rehabilitering, samt at helårseffekten av kostnader knyttet til Hetlandshallen også påløper.

Eventuelle ekstraintekter/utgifter i forbindelse med kommunesammenslåingen til nye Stavanger er ikke innarbeidet i budsjettet, da disse er svært usikre.

Foretaket legger opp til egenfinansiering av investeringer på kr 3,0 mill. hvert år i planperioden. Stavanger kommune har et mål om å egenfinansiere minst 50 % av de årlige investeringene, og med en årlig egenfinansieringsprosent på henholdsvis 43 %, 50 %, 43 % og 50 % i økonomiplanens fireårsperiode, nærmer foretaket seg disse måltallene.

Investeringsbudsjett:

Foretaket har arbeidet systematisk med innovasjon og miljøtiltak. Satsningen på kjemikaliefri ugressbekjempelse har ført til behov for økte investeringer, i tråd med satsningen til våre bestillere i Park og vei og politiske vedtak. Flere biler, maskiner og utstyr som før ble drevet av fosilt brennstoff erstattes nå av batteridrevne alternativer. Foretaket har søkt om midler til å dekke deler av merkostnadene ved innkjøp av el-biler, ladestasjoner og el-utstyr, og har i 2018 fått innvilget inntil kr 500 000 fra Miljødirektoratet til dette formålet. Vi vil sende tilsvarende søknader hvert år i planperioden.

Det har de siste årene vært gjort investeringer i dyrt utstyr, noe som har ført til at store deler av investeringsbudsjettet har gått med til dette. Utstyr og kjøretøy har derfor blitt foreldet, og vi ser et skrikende behov for fornyelse på flere områder. Foretaket har nå eksempler på lastebiler hvor det er brukt mer penger på reparasjoner de siste 2 årene enn hva antatt salgsverdi er i dag.

Foretaket økte i fjorårets handlings- og økonomiplan investeringsnivået fra kr 4 mill. årlig til mellom kr 6 mill. og kr 7 mill. for å heve standarden på utstyrsparken generelt. En slik heving av standard vil også bidra til reduserte reparasjonskostnader, samt mindre stopptid. Dette er et viktig element for å imøtekomme våre oppdragsgiveres krav til pålitelighet og punktlighet.

Dagens og fremtidens krav fra våre oppdragsgivere til å rykke ut i ulike situasjoner forbundet med kriser eller nødsituasjoner er økende. Det er da helt essensielt for å nå målet at utstyrsparken holder nødvendig nivå.

Investeringsbudsjett	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Investeringer	6 000	7 000	6 000	7 000
Lånefinansiert	3 000	4 000	3 000	4 000
Dekning via drift/EK	3 000	3 000	3 000	3 000

Tabell 10.10

Foretaket velger å finansiere en vesentlig del av de årlige investeringskostnadene gjennom overføringer fra drift fremfor lånefinansiering for å unngå å akkumulere så mye gjeld. Foretaket har per september 2018 ca. kr 13,3 mill. i lånegjeld, og betaler ca kr 1,9 mill. hvert år i avdrag. Selv med budsjettert egenfinansiering på kr 3,0 mill. hvert år i planperioden, vil foretakets lånegjeld øke med kr 6,4 mill., som utgjør en gjeldsøkning på 48 %. Dersom ikke foretaket egenfinansierer deler av investeringsbudsjettet i planperioden, vil lånegjelden mer enn dobles i løpet av fireårsperioden.

Vedtak:

Styret vedtar forslag til Handlings- og økonomiplan for foretaket med vedlagte resultat for perioden.

Kurt Idland

Anders Torvik Hansen

Daglig leder

Økonomiansvarlig

10.4 Stavanger parkeringsselskap KF

10.4.1 Rådmannens tilrådning

Stavanger parkeringsselskap KF har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 13. august 2018. Det vises til kapittel 10.4.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

Rådmannen tiltrer styrets forslag til drifts- og investeringsbudsjett for 2019 slik dette framkommer i kapittel 10.4.2. I *Handlings- og økonomiplan 2018-2021* inngår et årsresultat for foretaket på kr 23,5 mill. i 2018, kr 21,3 mill. i 2019, kr 19,1 mill. i 2020 og kr 16,9 mill. i 2021. I rapporten per 2. tertial 2018 opprettholder foretaket prognosen for årsresultat 2018. I budsjettforslaget for perioden 2019-2022 er det lagt til grunn et resultat på kr 25,3 mill. i 2019, kr 20,3 mill. i 2020, kr 17,4 mill. i 2021 og kr 15,6 mill. i 2022. Resultatet er følgelig styrket noe sammenlignet med gjeldende handlings- og økonomiplan. Foretaket har i budsjettforutsetningene bl.a. lagt til grunn en nedgang i parkeringsbelegget på 4-5 % og en økende elbil-andel (betaler 50 % av ordinær parkeringsavgift per time).

Ved behandlingen av *Handlings- og økonomiplan 2018-2021* la bystyret til grunn et eieruttak fra foretaket på kr 30 mill. hvert år i planperioden. På bakgrunn av foretakets egenkapitalsituasjon og forventet resultatutvikling foreslår rådmannen en videreføring av årlig eieruttak på kr 30 mill. de første tre årene og en nedtrapping til kr 25 mill. det siste året i planperioden. Samlet eieruttak vil da utgjøre kr 115 mill. i kommende planperioden, noe som er om lag kr 36 mill. mer enn budsjettert årsresultat i perioden. Foretaket foreslår videre investeringer på kr 26,5 mill. i 2019 og kr 2 mill. de øvrige årene i planperioden. Det legges opp til at investeringene skal finansieres med egenkapitalen.

Foretakets egenkapital vil svekkes betydelig i planperioden. Det vil følgelig være behov for å løpende vurdere grunnlaget for eieruttak ved framtidige rullinger av handlings- og økonomiplanen, med utgangspunkt i oppnådde

resultater og oppdaterte resultatprognoser.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til årsbudsjett for Stavanger Parkeringselskap KF for 2019 vedtas med et driftsoverskudd på kr 25,29 mill. og et investeringsbudsjett på kr 26,5 mill.
2. Eieruttak fra Stavanger Parkeringselskap KF i 2019 fastsettes til kr 30 mill.
3. Handlings- og økonomiplan for perioden 2019–2022 anses som retningsgivende for den videre drift.

10.4.2 Forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022

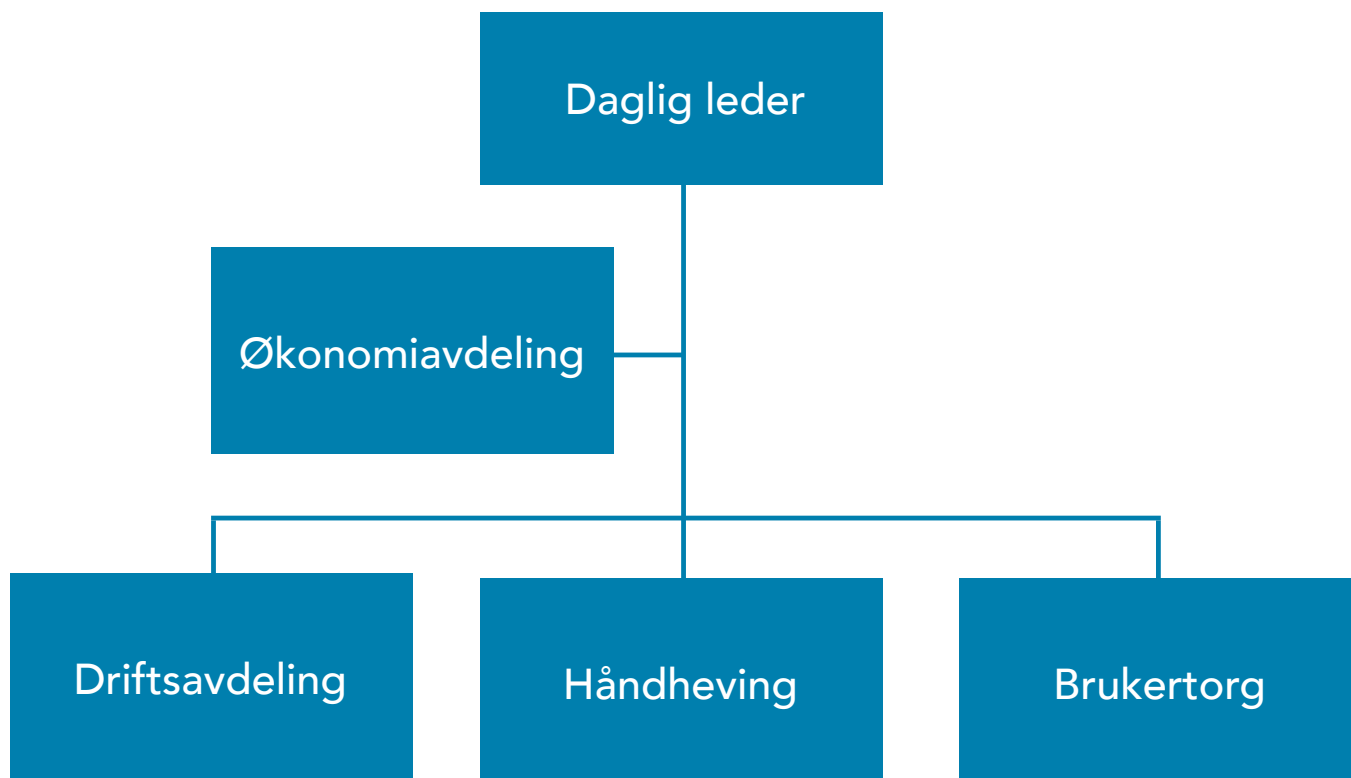
Formål og virksomhet

Stavanger Parkeringselskap KF ble opprettet som et kommunalt foretak for å bidra til å realisere kommunens parkeringspolitikk. Foretakets hovedformål er å forestå all avgiftsbelagt parkering på offentlig vei, samt forestå håndheving av parkeringsbestemmelsene og annen trafikkhåndheving som er delegert til Stavanger kommune med hjemmel i Vegtrafikkloven.

Foretaket skal ha ansvar for bygging, drift og vedlikehold av kommunale offentlige parkeringsanlegg utenfor offentlig vei.

Foretaket kan engasjere seg i tiltak som har betydning for parkeringssituasjonen og beslektede tiltak i kommunen. Foretaket kan også engasjere seg i slike oppgaver utenfor Stavanger.

Organisering



<http://hop2019.stavanger.kommune.no/wp-content/uploads/sites/20/2018/09/Stavanger-parkering-organisering-10.4.2.svg>

Foretaket er underlagt Stavanger Bystyre. Foretakets styrende organer har to nivå:

- Styret
- Daglig leder

Foretaket er organisert i tre avdelinger og en stabsfunksjon:

Driftsavdeling har ansvar for alt teknisk utstyr som benyttes i p-anleggene. Avdelingens hovedprioritet er å sørge for at kritisk driftsutstyr til enhver tid fungerer. Nedetid er svært uheldig i forhold til kundene men er også kostbart i form av tapte inntekter. Digitaliseringen gjør at mengden utstyr å passe på blir bare mer og mer omfattende for avdelingen.

Håndhevingsavdelingen sitt viktigste oppdrag er å forestå all avgiftsbelagt parkering på offentlig vei, og forestå håndheving av parkeringsbestemmelsene og annen trafikkhåndheving som er delegert til Stavanger kommune med hjemmel i Vegtrafikkloven. Alle trafikkbetjener i Stavanger Parkeringsselskap KF er utdannet i parkeringshåndheving gjennom bransjeforeningen Norpark som er den eneste organisasjonen i Norge med autorisasjon fra Vegdirektoratet til å drive undervisning i fagfeltet. Avdelingens viktigste mål er å sørge for trafiksikkerhet og fremkommelighet. Avdelingen spiller også en viktig rolle i kommunens mange arrangementer.

Brukertorget har mange oppgaver som omfatter saksbehandling i forhold til HC-kort, boligsonekortildeling, salg av årskort og månedskort, sentralbord, klagebehandling, resepsjon med videre. Avdelingens ansatte er utdannet innen klagehåndtering, tildelinger av HC-kort. Avdelingens mål er å sørge for god og riktig saksbehandling i forhold til lovverket. Avdelingens arbeidsmengde er økende som følge av konsulentbistand til omkringliggende kommuner samt store prosjekter som piggdekkavgiften.

Økonomiavdelingen er Stavanger Parkeringsselskap KF sin stabsfunksjon og har ansvar for å påse og kontrollere alle økonomitransaksjoner fra de ulike betalingsløsningene. Videre er avdelingen bindeledd mellom SK-regnskap og foretaket og er ansvarlig for at økonomifunksjonen fungerer og utvikles tilfredsstillende. Avdelingen har i tillegg ansvar for administrative oppgaver på vegne av hele foretaket. Også for økonomiavdelingen er oppdragsmengden økende grunnet større kompleksitet og flere oppdrag.

Mål, prioriteringer og fremtidsutsikter

Stavanger Parkeringsselskap KF har gjennom eierstrategien fra 2010, definerte mål i jobbe inn mot. Eierstrategien består av åtte punkter som i korthet går ut på:

1. Realisere kommunens parkeringspolitikk
2. Forestå avgiftsparkering og håndheving på offentlig veg
3. Opprette, drifte og vedlikeholde kommunale offentlige parkeringsanlegg
4. Mulighet for å engasjere seg i oppgaver også utenfor Stavanger kommune
5. Videreutvikling av tjenestetilbud
6. Sørge for funksjonell organisering av tjenesteproduksjonen
7. Sørge for å videreutvikle foretakets kompetanse innenfor parkeringsområdet
8. Integreere samfunnsansvar og ha en klar miljøprofil

Foretaket har særlig sterk oppmerksomhet på digitalisering av foretakets tjenester og utvikling av kommunens, og regionens ladetilbud for el-biler. Smartby-tankegangen implementeres i foretaket blant annet ved å ta i bruk nye digitale løsninger både til interne og eksterne formål, som vil være kostnadsbesparende og gjøre det enklere for kundene. Foretaket er sertifisert som Miljøfyrtårn.

Mål 2019:

1. Utskiftning til LED lys i flere av foretakets parkeringsanlegg
2. Øke tilfredshet med foretakets betalingsløsninger ved hjelp av KTI
3. Flere kunder som benytter mobil som betalingsløsning
4. Redusere kontantbetaling
5. Bidra til nye og smarte løsninger for lading av el-bil i samarbeid med Smartbyen
6. Sykefravær uendret
7. Medarbeidertilfredshet
8. Ny forbedret hjemmeside
9. Utvikling av tjenestetilbudet ved å tilby flere løsninger via mobiltelefonapp
10. Innføring av mer effektive håndhevingsløsninger ved hjelp av kamera montert på kjøretøy
11. Digital bestilling av parkering til gjester i boligsone

Budsjettforutsetninger 2019

- Statistisk beregning / historiske tall
- Lønnsvekst 3,2% (SSB prognose)
- Prisvekst 1,5% (SBB prognose)
- Antall ansatte 37
- SSB KPI juni 2017-juni 2018 2,6 + 1% (Jfr. Bystyrets vedtak 65/15)
- Nedgang i parkeringsbelegg 4%
- El-bil betaler 50% av ordinær parkeringsavgift per time og andelen el-biler er sterkt økende

Budsjettforutsetninger 2020 – 2022

- SSB KPI fremskrivninger 2020 – 2022 1,9%-2,1% + 1% (Jfr. Bystyrets vedtak 65/15)
- Nedgang i parkeringsbelegg 5%
- El-bil betaling 50% – andelen parkerende som betaler halv pris er kraftig økende
- Økning i Gebyrinntekter som følge mer effektive håndhevingsløsninger
- Antall ansatte uendret
- Lønnsvekst 3,9% (SBB prognose)

Redegjørelse for basisbudsjett

Inntekter:

- Vedtak i Stavanger Bystyre om KPI justering av priser 2,6% + 1%
- Vedtak i Stavanger Bystyre om «dynamisk prising» for å sikre en jevnere utnyttelsesgrad
- El-bilenene betaler kun halv parkeringsavgift
- Nedgang på 4% i parkeringsbelegget per august 2017 sammenliknet med samme periode året før
 - Ny bompengering innføres fra oktober 2018 vil medføre nedgang i parkeringsbelegg
 - Trend i Stavanger at flere kjører kollektivt, sykler og går

- Parkeringsbelegg forventes redusert også som følge av økt kollektivbruk, flere syklende og gående som i 2018

Kostnader:

- Lønn er budsjettetert med en økning i henhold til SSB-tall på 3,2 %.
- Generell kostnadsvekst på innkjøp 2,6 % jamfør SSB sin 12 månedes KPI juni 2017 til juni 2018
- Utskifting/oppgradering til LED lys i flere anlegg
- Delvis utskifting av bilparken
- Avsatt kr 2 mill. til videreutvikling av ladekapasitet
- Forventet økning i energikostnader som følge mer el-bil lading og av økte strømpriser

Redegjørelse for nye tiltak/prosjekter/endringer og omstillingsarbeid

Stavanger Parkeringsselskap KF er deltaker i flere av Stavanger kommune sine Smart-by prosjekter gjennom løsninger vi kaller Smart parkering. Det er i 2018 innført skiltleserløsninger i parkeringshus med bom som ønskes videreført også i anlegg uten bom. Det sees videre på løsninger som kan automatisere gateparkering. Foretaket ser på løsninger for å kunne etablere muligheter for mer dynamisk prising av parkeringsavgifter ved bruk av digitale løsninger. Stavanger Parkering videreutvikler tjenesten for piggdekkgebyr ved å tilby mer fleksibilitet for kundene. Stavanger Parkering er i tillegg aktiv deltaker i flere prosjekter som lading av el-bil fra lyktestolper i boligsonene og etablering av hurtigladere.

Sola Parkeringsselskap KF ble etablert i 2018. De ønsker å inngå tett samarbeid med Stavanger Parkeringsselskap KF om drift av parkeringsanlegg og håndheving av parkeringsforskriften i Sola kommune. Stavanger Parkering har flere store områder som grenser til Sola kommune og som er tjent med et felles parkeringsregime. Stavanger Parkeringsselskap KF bistår i tillegg flere omkringliggende kommuner med saksbehandling. Foretaket utvider med dette sitt virkeområde i tråd med eierstrategiens punkt 4.

Driftsbudsjett

Driftsbudsjett 2019-2022	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter	92 650 000	90 066 000	88 415 000	87 823 000
Sum inntekter	92 650 000	90 066 000	88 415 000	87 823 000
Driftskostnader	64 980 000	67 524 000	68 923 000	70 344 000
Sum driftskostnader	64 980 000	67 524 000	68 923 000	70 344 000
Driftsresultat	27 670 000	22 542 000	19 492 000	17 479 000
Finans				
Finansinntekter	1 600 000	1 568 000	1 537 000	1 506 000
Finanskostnader	3 980 000	3 781 000	3 592 000	3 412 000
Netto finans	2 380 000	2 213 000	2 055 000	1 906 000
Årsresultat drift inkludert finans	25 290 000	20 329 000	17 437 000	15 573 000

Forslag til investeringsbudsjett 2019-2022

Redegjørelse for tiltak/forutsetninger

Investering i LED lys for reduksjon i strømforbruk samt lengre levetid estimert til kr 4,5 mill. Videre investeres det kr 2 mill. kroner per år i økning av elbilladepunkter. P-Forum bygges på en etasje, antatt investering kr 20 mill. kroner.

Investeringsbudsjett

Investeringsbudsjett 2019-2022	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Investeringer	26 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Åretsfinansieringsbehov				
Finansiert slik:				
Egenkapital	100 %	100 %	100 %	100 %
Lån	0			

Tabell 10.12

Styrets vedtak

Budsjettbehandling i Styremøte den 13. august 2018 sak 18/18. Styret i Stavanger Parkeringsselskap KF godkjenner budsjettet.

(http://hop2019.stavanger.kommune.no/wp-admin/post.php?post=215&action=edit#_ftnref1)

10.5 Stavanger utvikling KF

10.5.1 Rådmannens tilrådning

Stavanger utvikling KF har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 14. juni 2018. Det vises til kapittel 10.5.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

I sakene (sak 93/16 og 93/16) vedrørende opprettelse av foretaket ble det lagt til grunn at det skal etableres et langsiktig mellomværende på kr 75 mill. mellom bykassen og foretaket, som reflekterer anleggsmidlene som ble overdratt til foretaket ved etablering. Basert på oppdatert renteprognose legges det til grunn at foretaket skal betale renter og avdrag til bykassen på kr 4,9 mill. i 2019, kr 5,1 mill. i 2020, kr 5,25 mill. i 2021 og kr 5,25 mill. i 2022.

I forbindelse med behandlingen av *Handlings- og økonomiplan 2017-2020* la bystyret til grunn et årlig eieruttak fra Stavanger utvikling KF på kr 3 mill. I *Handlings- og økonomiplan 2018-2021* ble det på bakgrunn av foretakets resultatprognose lagt opp til et eieruttak på kr 0 i 2018 og kr 3 mill. de øvrige årene i planperioden. Foretaket foreslår i budsjettforslaget for perioden 2019-2022 at årlig eieruttak på kr 3 mill. strykes. Foretaket budsjetterer med et

samlet positivt resultat de to første årene i planperioden på kr 75 mill. som foreslås overført til egenkapitalen, og et samlet negativt resultat de to siste årene i planperioden på 26,9 mill. som foreslås finansiert ved overføring fra egenkapitalen.

Rådmannen tilrår at årlig eieruttak på kr 3 mill. videreføres i planperioden 2019-2022. Det vil imidlertid være behov for å foreta en ny vurdering av utbyttegrunnlaget ved neste rullering av handlings- og økonomiplanen. Foretakets virksomhet er hovedsakelig finansiert gjennom gevinst fra salg av eiendom og leieinntekter. Det er av den grunn knyttet stor usikkerhet til resultatutviklingen. Utbyttegrunnlaget bør også ses i sammenheng med foretakets behov for egenfinansiering av framtidige investeringer.

Stavanger utvikling KF foreslår en investeringsramme på kr 742 mill. i planperioden 2019-2022 til kjøp og utvikling av eiendommer. Det vises til kapittel 10.5.2. for en omtale av investeringsprosjektene. Samlet låneopptak i planperioden er på kr 636 mill., hvorav kr 137 mill. i 2019. Dette gir følgelig en tilvarende økning i investeringsnivået og låneopptaket for Stavanger kommune som konsern. Det vil være viktig å sikre et investeringsnivå for konsernet som er håndterbart med henblikk på utvikling i kapitalkostnader, jf. *Langsiktig drifts- og investeringsanalyse 2019-2034*.

Forslag til vedtak

1. Årsbudsjett 2019 for Stavanger utvikling KF godkjennes i samsvar med rådmannens anbeførlser.
2. Økonomiplan for perioden 2019-2022 anses som retningsgivende for den videre drift.

10.5.2 Forslag til årsbudsjett 2018 og handlings- og økonomiplan 2018-2021

1. Formål og oppgaver

Stavanger utvikling KF skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket ble vedtatt etablert fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Stavanger utvikling KF`s kjerneoppgaver er å utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer – tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder – skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som fremkommer i kommuneplanen, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplaner.

Foretakets virksomhet skal primært utøves i Stavanger med utgangspunkt i foretakets eiendomsportefølje. Stavanger utvikling KF kan også eie og erverve eiendommer og inngå samarbeidsprosjekter i andre kommuner, så sant dette kan bidra til regional tilrettelegging av ønsket byutvikling. Foretaket kan danne datterselskap når dette er hensiktsmessig.

Foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke ytes årlig driftstilskudd fra kommunen.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger utvikling KF*, vedtatt av bystyret 9. mai 2016:

- Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon -ledende og fremtidsrettet
- Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklingsprosjekter – en aktiv aktør – der det er formålstjenlig
- Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov

- Foretaket skal ha en sentral posisjon i forhold til eksterne/private aktører – strategisk og operativt – både innenfor bolig- og næringsutvikling
- Til enhver tid arbeide for å optimalisere verdiene av eiendommene i forhold til marked
- Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategisk oppkjøp
- Virksomheten skal være selvfinansierende
- Foretakets handlinger og disposisjoner skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko
- Foretrukken arbeidsgiver

2. Styret og administrasjon

Foretakets styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en ansattes representant. Av disse er det fire menn og to kvinner. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Foretaket har 9,9 årsverk som består av 3 kvinner og 7 menn.

3. Økonomi

Særbudsjett

Ved etablering av Stavanger utvikling KF ble kommunens eiendommer der det foreligger et politisk vedtak om transformasjon, utvikling, annet bruk eller relokalisering overført til foretaket. Det ble vedtatt at foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke skal ytes årlig driftstilskudd til foretaket. I budsjettforutsetninger ble det lagt til grunn at alle foretakets løpende driftsutgifter som omfatter kostnader knyttet til lønn, kontorlokaler, drift og vedlikehold av eiendommer, kapitalkostnader, samt den øvrige virksomhetens drift skal finansieres med gevinst ved eiendomssalg og leieinntekter.

Inntekspotensial som kan generere et positivt resultat er svært uforutsigbart og påvirkes av forhold som ligger utenfor foretakets styring. Selv om det arbeides kontinuerlig og aktivt med å nå budsjetterte salgsinntekter, vil det alltid være en del usikkerhet knyttet til tidspunkt for salg og antatt salgsbeløp til en del av eiendommene. Forskyvning av salgstidspunkt av eiendommer til andre aktører enn kommunen vil kunne medføre finansieringsutfordring for dekning av foretakets løpende driftsutgifter. Eiendomssalg til kommunen er basert på selvkostprinsipp og har ingen resultateffekt i foretakets budsjett og regnskap.

I tillegg til salgsinntekter generer foretaket leieinntekter knyttet til utviklingseiendommer og grunn. Inntekspotensial her er begrenset i en periode fram til salgstidspunkt eller riving.

Overnevnte momenter synliggjør hvor sårbart særbudsjettet er og hvor stort utslag medfører forskyvning av salgstidspunkt for eiendommer. Styrking av egenkapital er avgjørende for å kunne håndtere endringer i budsjettforutsetninger uavhengig av bidrag fra bykassen, og være selvfinansierende på sikt, samt medfinansiere en del av investeringsporteføljen sin.

Forslag til særbudsjettet som legges fram er basert på gjeldende handlings- og økonomiplan, med noen justeringer knyttet til endret tidspunkt for salg av enkelte eiendommer. Det er forventet et positivt ordinært resultat i 2019 og 2020 som foreslås avsatt til annen egenkapital. Videre foreslås det å disponere deler av de avsatte midlene til å kompensere manglende finansiering i budsjettårene 2021 og 2022, samt egenfinansiering av investeringer.

Særbudsjett 2019 – 2022, Stavanger utvikling KF, tall i hele 1 000 kr

Særbudsjett	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter				0
Salgsinntekt	-26 400	-85 200	-32 700	-8 000
Annen driftsinntekt	-5 300	-5 600	-5 600	-1 900
Sum driftsinntekter	-31 700	-90 800	-38 300	-9 900
Driftskostnader				
Varekostnad	5 600	4 200	32 700	2 500
Lønnskostnad	11 300	11 600	11 900	12 200
Aktivering av lønnskostnader	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Driftskostnader	3 800	3 900	4 000	4 100
Eiendomskostnader	4 100	4 100	4 100	4 100
Sum driftskostnader	21 800	20 800	49 700	19 900
Driftsresultat	-9 900	-70 000	11 400	10 000
Finnansinntekter og kostnader				
Renteinntekter				
Rentekostnader	11 200	14 800	20 000	25 300
Aktiverte renter	-8 900	-12 200	-17 300	-22 500
Sum netto finanstransposter	2 300	2 600	2 700	2 800
Ordinært resultat	-7 600	-67 400	14 100	12 800
Overføringer annen egenkapital (disposisjonsfond)	7 600	67 400		
Bruk av annen egenkapital (disposisjonsfond)			-14 100	-12 800
Årsresultat	0	0	0	0

Tabell 10.13

Investeringsportefølje

Forslag til investeringsbudsjett er en videreføring av gjeldende investeringsbudsjett. I planperioden foreslås det brutto investeringer på kr 742 mill. Om lag kr 610 mill. av investeringsmidler er planlagt disponert til utbygging av overordnet infrastruktur i områdene Jåttåvågen og Atlanteren, utviklingsarbeid ved Sentrallagertomt Forus, foretakets eiendommer ved Lagårdsveien, erverv av friområde Hamnevikka mm. I tillegg kommer strategiske kjøp.

Resterende midler kr 70 mill. disponeres som følger:

- Gjennomføring av trafikksikkerhetsprosjekt (undergang mm) i Hillevåg/Sandvikveien
- Teknikken og prosjektkonkurransen for tomten
- Utvikling av Nytorget
- Prosjekteringskostnader infrastruktur Madla-Revheim.

I tillegg er det i planperioden innarbeidet kr 62 mill. av en totalramme på kr 200 mill. for realisering av boliger for eldre.

Det legges til grunn en egenfinansiering av investeringer på kr 50 mill., kr 56 mill. i refusjoner og utbyggerbidrag, samt et samlet låneopptak på kr 636 mill., hvorav kr 137 mill. er innarbeidet i 2019.

Budsjettert låneopptak i planperioden vil gi økte avdragskostnader fra om lag kr 14,7 mill. i 2019 til kr 31,4 mill. i 2022.

Stavanger utvikling legger for øvrig til grunn at finansiering av overordnet infrastrukturtiltak på Madla Revheim og andre områder der omfanget er ekstraordinært, ikke kan håndteres innenfor foretakets investeringsrammer. Foretakets årlige lånerammer er ikke rigget for å håndtere slike utbyggingskostnader. Alternativ finansiering må vurderes gjort ved direkte låneopptak gjennom foretakets aksjeselskaper der slik eventuelt etableres for det konkrete området eller gjennom særskilt bevilgning gitt av bystyret.

Investeringer 2019- 2022, Stavanger utvikling KF, tall i hele 1000 kr

Investeringsportefølje	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Investeringsutgifter	172 000	190 000	190 000	190 000
Refusjoner	-35 000	-15 000	-3 000	-3 000
Årlig finansieringsbehov	137 000	175 000	187 000	187 000
Finansiert slik:				
Låneopptak	137 000	125 000	187 000	187 000
Egenkapital		50 000		

Tabell 10.14

4. Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til foretakets særbudsjett og investeringsbudsjett jf. tabell 1 og 2.

10.6 Stavanger boligbygg KF

10.6.1 Rådmannens tilrådning

Stavanger boligbygg KF har utarbeidet forslag til årsbudsjett 2019 og handlings- og økonomiplan 2019-2022. Foretakets styre behandlet budsjettforslaget den 22. august 2018. Det vises til kapittel 10.6.2 for en nærmere redegjørelse for budsjettforslaget og styrets vedtak.

Driftsbudsjett

Foretaket har budsjettert med driftsinntekter på om lag kr 247 mill. i 2019, som i all hovedsak består av leieinntekter. Det er lagt opp til en vekst i driftsinntektene på kr 4,6 mill. Veksten er knyttet til justering av leiesatser for kommunale boliger etter prinsippet om «gjengs leie». Foretaket legger videre opp til at det skal beregnes leie for alt areal disponert av *Helse og velferd* (kontorer og møterom i tilknytning til omsorgsboliger i bofellesskap). I tillegg til det som er innarbeidet i budsjettet legger foretaket opp til at *Helse og velferd* skal betale «negativ leie», som er beregnede kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av bygg fratrukket beboernes leiebidrag. Foretaket legger også opp til at *Helse og velferd* skal belastes for leietap dersom omsorgsboliger ikke leies ut innen rimelig tid.

Foretaket har budsjettert med driftskostnader på om lag kr 244 mill. i 2019. Foretaket har lagt opp til en vesentlig økning i driftskostnadene som primært er knyttet til foreslått økning i vedlikeholdsbudsjettet. Foretaket legger videre til grunn en økning i leietap på kr 1 mill. og økte lønnskostnader på kr 2 mill. (tilsvarende 3 stillinger) ved overtakelse av ansvar for 220 rehabiliteringsboliger fra 01.01.2019. De økte lønnskostnadene er foreslått finansiert gjennom en reduksjon på kr 2 mill. i budsjetterte overføringer fra foretaket til bykassen.

De øvrige økningene i driftskostnadene er også foreslått finansieret gjennom reduserte utbetalinger til bykassen. I sakene (sak 94/16 og 97/16) vedrørende opprettelse av foretaket ble det lagt til grunn etablering av et langsiktig mellomværende på kr 700 mill. (konsernernt lån), som reflekterer anleggsmidlene som ble overdratt til foretaket ved etablering. Renten er basert på tremåneders pengemarkedsrente med et påslag på 2 prosentpoeng. Avdragstiden er 30 år. Hovedstolen vil økes ved at nye anlegg overdras til foretaket. Foretaket foreslår at det ikke skal betales renter på dette konsernernte lånet i kommende planperiode, noe som er beregnet til å utgjøre ca. kr 23,3 mill. i 2019, kr 25,8 mill. i 2020, kr 27,4 mill. i 2021 og kr 27,5 mill. i 2022.

Bystyret vedtok den 27. november 2017 (sak 129/17) følgende: «*Stavanger kommune starter prosjektering av demenslandsby på området der Ramsviggtunet sykehjem, bofellesskap og omsorgsboliger ligger i dag*». Formannskapet la til grunn den 06.09.2018 (sak 120/18) at «*økonomisk oppgjør med Stavanger bolig KF vedrørende overtakelse av omsorgsboligene med kr 60 mill. legges til grunn. Kostnaden vurderes i kommende Handlings- og økonomiplaner som erstatningsboliger*». De 28 omsorgsboligene som rives har gitt foretaket en positiv kontantstrøm. Foretaket foreslår at det økonomiske oppgjøret på kr 60 mill. skal skje i form av en tilsvarende reduksjon i langsiktig mellomværende (konsernernt lån). Foretaket har som allerede nevnt foreslått at det ikke skal betales renter på lånet, men reduksjonen i lånesaldoen vil i tillegg gi en årlig reduksjon i avdragsutgifter i størrelsesorden kr 2,2 mill.

Investeringsbudsjettet

Foretaket har lagt til grunn en investeringsramme på kr 287,6 mill. i planperioden. Samlet låneopptak i planperioden er på kr 249,7 mill., hvorav kr 49,3 mill. i 2019. Det vil foretas låneopptak i bykassen for videre utlån til foretaket. Det foreslås videre en investeringsramme for etablererboliger på kr 328,5 mill. i planperioden, med et tilsvarende låneopptak. Det vises til kapittel 10.6.2. for en omtale av det enkelte investeringsprosjekt.

Foretaket legger til grunn en egen finansieringsordning for etablererboligprosjekter for å unngå at prosjektene gir en resultat effekt i driftsbudsjettet og således påvirker vedlikeholdsmidlene for kommunale boliger. Foretaket foreslår å videreføre ordningen der bykassen skal yte et avdragsfritt lån i byggeperioden, som tilbakebetales ved salg av boligene. Det beregnes renter, men disse vil aktiveres og vil dermed ikke gi resultat effekt for foretaket.

Rådmannens tilråding

Styret i Stavanger boligbygg KF behandlet den 30.05.2018 sak 12/18 – «*Prinsipper for å fastsette husleie*». Styret vedtok at nye leiesatser basert på prinsippet om «gjengs leie» skal iverksettes fra høsten 2018, og har som nevnt innarbeidet dette i budsjettforslaget for perioden 2019-2022. Tidligere justeringer etter «gjengs leie» har ut ifra sakens prinsipielle karakter og betydning for det boligsosiale arbeidet, blitt behandlet av kommunalstyrer og formannskapet. Den foreslåtte økningen i leiesatsene er på mellom 0-82 %. Det er størst økning for boliger som har

mer enn to rom, noe som medfører størst belastning for leietakere som har barn – ofte enslige forsørgere. Husleieøkningen vil i stor grad måtte dekkes med supplerende sosialhjelp og dermed også gi budsjettmessige konsekvenser for bykassen.

På denne bakgrunn har rådmannen i brev av 15.06.2018 til Stavanger boligbygg KF, forutsatt at foretaket utsetter iverksettelsen av styrets vedtak i sak 12/18 til bystyret har fått behandlet saken, jf. kommuneloven § 72 nr. 1. Saken vil fremmes for behandling i bystyret den 29.10.2018. I den aktuelle saken vil det også inngå forslag til fremdriftsplan for utredning og politisk behandling av ulike prinsipielle problemstillinger i relasjonen mellom foretaket og bykassen, herunder problemstillinger knyttet til såkalt «negativ leie».

I foretakets forslag til driftsbudsjett inngår det endringer som direkte og indirekte vil gi bykassen årlige mindreinntekter/merutgifter på mellom kr 32-36 mill. I foretakets forslag til investeringsbudsjett foreslås det videre at avdragsutgifter på kr 5,7-11,5 mill. knyttet til etablererboligprosjekter skal belastes bykassen i planperioden. De foreslåtte endringene vil måtte finansieres gjennom tilsvarende reduksjoner innenfor andre tjenestoområder. Rådmannen tilrår ikke at samtlige tiltak godkjennes på bakgrunn av den økonomiske situasjonen for bykassen.

Rådmannen tilrår at det langsiktige mellomværende (saldo på kr 642 mill. ved utgangen av 2018) justeres ned med kr 60 mill. i 2019, som økonomiske oppgjør ved rivning av omsorgsboliger i forbindelse med realiseringen av Ramsvigtunet-senter. Foretaket vil da i lånets løpetid få en besparelse på kr 60 mill. i avdragsutgifter. Basert på forventet rentenivå i 2019, vil foretaket i tillegg få en besparelse på om lag kr 30 mill. i reduserte rentekostnader i lånets løpetid. Reduksjonen i rentekostnader vil trolig være vesentlig høyere grunnet stigende rentenivå. Foretaket vil i 2019 få reduserte kapitalkostnader på kr 4,3 mill. Det forutsettes at denne reduksjonen gir mulighet til å håndtere kostnader og inntektsbortfall ved utflytting av omsorgsboligene i 2019. Dette vil videre gi grunnlag for å håndtere økte kapitalkostnader knyttet til oppføring/anskaffelse av erstatningsboliger i tråd med formannskapsak 120/18.

I rådmannens forslag til *Handlings- og økonomiplan 2019-2022* er det videre innarbeidet et avdragsfritt lån til foretaket på totalt kr 328,5 mill. for finansiering av etablererboligprosjekter. Prosjektene vil gi en likviditetseffekt for bykassen i byggeperioden på kr 5,7 mill. i 2019, og videre økende til kr 11,5 mill. i 2021. Det forutsettes at alle kapitalkostnader belastes prosjektet. Ekstraordinære avdrag føres i investeringsregnskapet for bykassen, og er foreslått avsatt til finansiering av framtidige prosjekter. Rådmannen er av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig å foreta en nærmere vurdering av innretningen til etablererboligprosjektene, herunder kostnadsnivå, risiko og finansieringsmodell.

Basert på det forannevnte er det lagt til grunn at foretaket skal betale renter og avdrag til bykassen (langsiktig mellomværende) på kr 44,4 mill. i 2019, kr 46,4 mill. i 2020, kr 47,8 mill. i 2021 og kr 47,7 mill. i 2022. For å redusere budsjettmessige konsekvenser av foretaksetableringen for bykassen, ble det også lagt til grunn en årlig tilbakeføring til bykassen. Det forutsettes overføringer fra foretaket på kr 11,4 mill. i 2019 og kr 6,7 mill. de øvrige årene i planperiodene. Overføringene er da redusert fra kr 21,7 mill. i 2017 til kr 6,7 mill. i 2020.

Forslag til vedtak

1. Årsbudsjett 2019 for Stavanger boligbygg KF godkjennes i samsvar med rådmannens anførsler.
2. Økonomiplan for perioden 2019-2022 anses som retningsgivende for den videre drift.

10.6.2 Forslag til årsbudsjett 2018 og handlings- og økonomiplan 2018-2021

1. Formål og oppgaver

Stavanger boligbygg KF skal være et sentralt verktøy i Stavanger kommunens boligpolitikk. Foretaket vil stimulere til utvikling av nye konsepter som kan sikre at ulike målgrupper vil kunne skaffe seg en selveid bolig til en lavere pris enn markedspris.

Rammene for virksomheten vil følgelig fastsettes i ulike kommunale planer og strategier, herunder kommuneplanen, handlings- og økonomiplaner, boligsosial handlingsplan og vedlikeholds strategi for bygg og uteområder. Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Stavanger kommune er at «alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø».

Stavanger boligbygg KF ble vedtatt etablert i bystyret fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger bolig KF*, vedtatt av bystyret 9.mai 2016. Der kommer det tydelig fram at foretaket skal:

- eie den kommunale boligmassen
- ha ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av de kommunale boligene
- stille boligene til disposisjon for helse og velferd (Boligkontoret som tildeler boligene)
- ha ansvar for utvikling av den kommunale boligmassen
- være en profesjonell forvalter og byggherre, herunder sikre realkapitalen gjennom verdibevarende vedlikehold
- ha ansvar for at det etter behov bygges selvbygger-/etablererboliger og utleieboliger- både til vanskeligstilte og andre
- være et sosialt virkemiddel for å framskaffe boliger til målgruppen som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig
- inngå leiekontrakt med den enkelte leieboer
- sammen med Boligkontoret utgjøre kommunens boligsosiale tilbud
- være kommunens kompetansesenter innenfor offentlig boligforvaltning bl.a. gjennom plan-, strategisk- og innovasjonsarbeid
- drives etter forretningsmessige prinsipper
- innenfor sitt ansvarsområde bidra til å realisere mål fastsatt av bystyret i ulike kommunale planer og strategier

2. Styre og administrasjon

Foretakets styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fire menn og to kvinner. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Ved utgangen av året hadde Stavanger boligbygg KF 14 ansatte, 5 kvinner og 9 menn. I tillegg kjøper foretaket noen administrative tjenester av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler. Dette gjelder blant annet regnskap, revisjon, IT, bedriftshelsetjeneste o.l.

3. Driftsbudsjett

Driftsbudsjettet som legges fram i denne saken tar utgangspunktet i gjeldende handlings- og økonomiplan med endringer som omtales i punkt 3.1 – 3.8.

Driftsinntekter

Foretakets driftsinntekter utgjør om lag kr 240 mill. på årsbasis og består i all hovedsak av leieinntekter. Leieinntekter

foreslås økt med totalt kr 4,6 mill. årlig i planperioden og er relatert til forhold omtalt i punkt 3.1 – 3.4 under. Det er igangsatt drøftelser og initiert et videre arbeid mellom rådmannen og foretaket for å avdekke og klargjøre konsekvensene av de her påpekte forholdene. Det er behov for å se forholdene i sammenheng slik at endelige bruker av våre tjenester ikke blir unødig skadelidende. Det er enighet om at vi må bruke høsten godt til å avdekke og grundig gjennomarbeide alle forhold knyttet til de enkelte sakene, og at det fremmes en endelig sak til politisk behandling med mål om felles forståelse for anbefalt løsning. Rådmannen vil fremlegge en orienteringssak til formannskapet med det første, denne vil kort angi sakskomplekset og angi det videre forløpet.

Det er valgt å ta med en begrenset beløpsstørrelse enskjønt endelig volum ikke er avklart, men forholdet er avdekket.

3.1 Foretakets styret vedtok i sak 12/18 justering av leiesatsene i kommunale utleieboliger basert på prinsippet om gjengs leie. Stavanger kommune vedtok i 2003 å følge prinsippet om [gjengs leie](#)

(<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/19632/144735.pdf?sequence=1>), iht tidligere vedtak. Tidligere er det besluttet at Stavanger eiendom skulle følge opp med en leiejustering, etter prinsippet om gjengs leie, hvert 3. år. Sist justering ble foretatt i 2013 (vedtatt av formannskapet i sak 10/1-13). Boligbygg fornyer leiekontrakter hvert 3. år og setter således en ny husleie ved hver fornyelse av leien. Leietakerne med lave inntekter og høye boutgifter kan søke bostøtte fra Husbanken. Kommunal bostøtteordning bør vurderes, jfr Boligsosial handlingsplan.

3.2 Helse og velferd disponerer kontorer og møteroms arealer i tilknytting til foretakets eiendommer, blant annet bofellesskap. Det betales ikke leie for denne bruken. Det legges til grunn at det skal betales leie for alt utleid areal, med mindre det er av særskilte årsaker inngått avtale om noe annet. Dette er i tråd med forretningsmessige prinsipper vedtatt i foretakets eierstrategi, samt kommentarer i revisjonens årsoppgjørnotat for 2017.

3.3 I budsjettforslaget forutses det at investeringsprosjekter som foretaket realiserer leies ut til full kostnadsdekning. Helse og velferd blir ansvarlig leietaker for netto negativ leie. Netto negativ leieinntekt er å forstå som byggets reelle leiekostnad (renter, avskrivninger, drift, forvaltning, vedlikehold og utvikling) fratrukket beboernes leiebidrag. Dette er også i tråd med forretningsmessige prinsipper som er vedtatt i bystyret i sak om foretakets eierstrategi. Ingen verdi angitt i budsjettet.

3.4 Boligbygg har ansvar for at det etter behov bygges utleieboliger. Helse og velferd kartlegger utbyggingsbehov for de ulike målgruppene og boligforetaket realiserer prosjekter iht bestillingen. Ved realisering av et bofellesskap får helse og velferd tildelingsansvar for boligene. Boligforetaket får et økonomisk tap i form av manglende leieinntekter i perioder disse boligene ikke er utleid. Foretaket har i dag ingen muligheter til å påvirke / reduserer dette tapet. Dermed foreslås at Helse og velferd overtar økonomiske konsekvenser når bofellesskapene ikke er leid ut innen rimelig tid. Det forutsettes at foretaket fakturere leie til Helse og velferd for bofellesskapene som står tomme i mer enn tre måneder. Ingen verdi angitt i budsjettet.

Driftsutgifter

Mye av leieinntektene er bundet til betaling av faste utgifter som husleie til borettslag, forsikring, serviceavtaler, strøm, eiendomsavgifter, lønnsutgifter, eierutbytte, kapitalkostnader knyttet til låneopptak og langsiktig mellomværende mellom bykassen og foretaket, o.a. I vedtatt budsjett utgjør årlig overføring til bykassen om lag kr 54 mill., fordelt mellom utbytte og kapitalkostnader knyttet til mellomværende mellom bykassen og foretaket som ble opprettet ved foretakets etablering. I kapitalkostnader knyttet til lån relatert til langsiktig mellomværende er det i tillegg lagt på 2 prosentpoeng rentepåslag som er en form for utbytte.

Korrigert for inntektsøkning omtalt i punkt 3.1 -3.4 og fratrukket de faste kostnader, utgjør foretakets disponible midler om lag kr 67 mill. Dersom en justerer for forventede kostnader relatert til inn -og utflytting, samt straks vedlikehold basert på erfaringstall har foretaket om lag kr 17 mill. til planlagt vedlikehold. Dette er uforsvarlig lite i forhold til det faktiske vedlikeholdsbehovet og ikke minst med tanke på eksponentiell økning av vedlikeholdsetterslepet med tiden. Foretaket har utarbeidet en [vedlikeholdsplan for 2018-2021](#)

(https://docs.wixstatic.com/ugd/5df0ec_b5d95077c28046489ee2ee6027869c60.pdf) som er [behandlet i styret den 30. mai. 2018](#)

(https://docs.wixstatic.com/ugd/5df0ec_f4696a3350b6430f93add5594e5637cf.pdf). Planen viser blant annet en oversikt over eiendommer som har størst rehabiliteringsbehov. Rehabiliteringsarbeidet beløper seg til ca. kr 245 mill. over en 6 års periode, som innebærer et årlig vedlikeholdsbehov på ca. kr 40 mill.

3.5 For å frigjøre midler til vedlikehold foreslås det at lånet knyttet til langsiktig mellomværende mellom bykassen og foretaket settes rentefritt i planperioden. Som følge av dette vil rentekostnader som overføres til bykassen kunne reduseres med om lag kr 23,3 mill. i 2019, kr 25,8 mill. i 2020, kr 27,4 mill. i 2021 og kr 27,5 mill. i 2022. En slik satsing på vedlikehold vil muliggjøre gjennomføring av vedlikeholdsplan vedtatt i foretakets styre. Videre foreslås det at rentesatser knyttet til langsiktig mellomværende etter 2022 settes lik gjennomsnittlig rente i bykassen, på lik linje med de øvrige låneavtalene som er inngått mellom bykassen og foretaket.

3.6 I henhold til bystyrets vedtekter ved foretakets etablering skal foretaket blant annet eie, drifte, forvalte og utvikle den kommunale boligmassen og drive etter forretningsmessige prinsipper.

I etableringsåret overtok boligforetaket alle ordinære boliger som ble forvaltet av Stavanger eiendom, med unntak av om lag 220 rehabiliteringsboliger tilknyttet miljøtjenesten i kommunen. Miljøtjenesten har vært et mellomledd mellom boligforetaket og leietakere, mens leieinntekter og driftsutgifter knyttet til rehabiliteringsboliger har tilhørt boligforetaket.

Det foreslås at alle oppgaver relatert til disse boligene overføres til foretaket fra 1.januar 2018 under forutsetning av at lønnsbudsjettet styrkes med kr 2 mill., tilsvarende tre stillinger og at stillingene finansieres med tilsvarende reduksjon av utbytte. Stillingene er tiltenkt disponert til kontraktoppfølging og boveiledning av leietakere.

3.7 Økning av antall boliger i porteføljen kombinert med høyere leiepris vil medføre økt leietap. Leietapet anslås økt med kr 1 mill. årlig.

3.8 I henhold til bystyrets vedtak i sak 129/17 starter prosjektering av demenslandsby på området der Ramsviktunet sykehjem, bofelleskap og omsorgsboliger ligger i dag.

Omsorgsboliger inngår i foretakets eiendomsportefølje og genererer en positiv nettokontantstrøm til driftsbudsjettet.

I forbindelse med utbygging av demenslandsbyen skal alle 28 omsorgsboligene rives og beboerne fraflyttes. Basert på skissert prosjektframdrift i saksframlegg 18/10401-1 som legges fram til formannskapet den 6.september 2018 skal omsorgsboligene tømmes i 2019 og planlagt utbygging av demenslandsbyen skjer året etter.

I foretakets forslag til handlings- og økonomiplan legges det til grunn at leie av omsorgsboliger og strømutfgifter knyttet til disse belastes byggeprosjektet. Videre forutsettes det at omsorgsboligene overføres til kommunen i 2020 ved korreksjon av åpningsbalanse og en reduksjon av mellomværende mellom bykassen og foretaket på totalt kr 60 mill. som en kompensasjon for framtidig tap av inntektsgrunnlaget.

Driftsbudsjett 2019-2022, Stavanger boligbygg KF, tall i hele 1 000 kr

Nr.	Driftsbudsjett Stavanger boligbygg KF	Budsjett 2019	Budsejtt 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
1	Sum driftsinntekter	-247 400	-248 400	-249 400	-250 400
	Leieinntekter	-242 800	-243 800	-244 800	-245 800
	Momskompensasjon	-4 600	-4 600	-4 600	-4 600
2	Sum driftskostnader	243 900	242 800	239 600	235 000

Nr.	Driftsbudsjett Stavanger boligbygg KF	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
	Lønnsutgifter	15 100	15 500	15 900	16 300
	Leietp	10 300	10 300	10 300	10 300
	Overføring til bykassen	9 400	4 700	4 600	
	Avskrivninger	26 000	26 000	26 000	26 000
	Driftsutgifter på bolig	83 200	83 200	83 200	83 200
	Inn-og utflytting	40 000	40 000	40 000	40 000
	Straksvedlikehold	10 000	10 000	10 000	10 000
	Vedlikehold	40 200	43 400	39 900	39 500
	Forsikring	2 800	2 800	2 800	2 800
	Administrasjon	3 000	3 000	3 000	3 000
	Momskompensasjon	3 900	3 900	3 900	3 900
3	Brutto driftsresultat	-3 500	-5 600	-9 800	-15 400
	Renter	2 100	3 100	5 000	7 600
	Avdrag	27 400	28 500	30 800	33 800
4	Sum finanstransaksjoner	29 500	31 600	35 800	41 400
5	Motpost avskrivninger	-26 000	-26 000	-26 000	-26 000
6	Netto driftsresultat	0	0	0	0

Tabell 10.15

4. Investeringsbudsjett

Forslag til investeringsbudsjett for planperioden 2019-2022 handler i stor grad om videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan korrigert for politiske vedtak (linjer 1-6 i tabell under). I tillegg er det innarbeidet tre nye prosjekter (linjer 7-9) basert på innmeldt behov fra helse og velferd.

Brutto investeringsutgifter i planperioden utgjør kr 287,6 mill., hvorav kr 56,6 mill. er budsjettert i 2019. Samlet låneopptak i planperioden utgjør kr 249,7 mill. og egenfinansiering kr 37,9 mill.

Det presiseres at kostnadsestimater til investeringsprosjekter bygger på prognoser basert på dagens kostnads- og detaljeringsnivå. Mer sikre tall vil først fremkomme når forprosjekt er utarbeidet.

Investeringsprosjekter 2019-2022, Stavanger boligbygg KF, tall i hele 1 000 kr

Nr.	Prosjektnavn	Antall enheter/plasser	Ferdigstillelse	Kostnadsramme	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
1	Boliger til flyktninger og vanskeligstilte, bygging og kjøp				30 000	30 000	30 000	30 000

Nr.	Prosjektnavn	Antall enheter/plasser	Ferdigstillelse	Kostnadsramme	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
2	St. Petri aldershjem, riving, nytt bofellesskap for eldre	16	2023	64 000		2 000	20 000	30 000
3	Bofellesskap for personer med utviklingshemming	6	2022	30 000	5 000	10 000	15 000	
4	Bofellesskap for personer med rus- og psykiatrilidelser	4	2019	28 800	19 600	8 000		
5	Kjøp av personalbase jf. linjer 1 og 3 i tabell 5.1		2020				10 000	
6	Haugåsveien 26/28, riving og nybygg - boliger og omsorgsboliger inkl. personal base i bofellesskap	30	2022		2 000	3 000		32 000
7	Bofellesskap for autister	8	2024	42 000				2 000
8	Bofellesskap for unge fysisk funksjonshemmede	6	2024	34 000				2 000
9	Bofellesskap for eldre/demens	16	2025	56 000			2 000	5 000
	Sum investeringsutgifter				56 600	53 000	77 000	101 000
	Finansiering av investeringer							
10	Salg av boliger				-5 000	-5 000	-5 000	-5 000
11	Investeringstilskudd					-6 400		
12	Momskompensasjon				-2 300	-2 100	-3 100	-4 000
13	Låneopptak				-49 300	-39 500	-68 900	-92 000
	Sum finansiering				-56 600	-53 000	-77 000	-101 000

Tabell 10.16

Prosjektbeskrivelse

1. Boliger til flyktninger og vanskeligstilte, bygging og kjøp

Det foreslås å videreføre en årlig bevilgning på kr 30 mill. til kjøp og bygging av boliger til flyktninger og vanskeligstilte. Midlene skal også anvendes til erstatning av tungdrevne boliger/leiligheter som avhendes.

2. St.Petri aldershjem, riving, nytt bofellesskap for eldre

Beboere og ansatte ved St. Petri aldershjem flyttet i 2018 over i det nye sykehjemmet i Lervig. Aldershjemmet rives og det er planlagt et bofellesskap for eldre på tomten med 14-16 plasser. Fire til seks av plassene vil bli spesielt tilrettelagt for personer med sterk hørselshemming eller døvhet. Prosjektet har en estimert kostnadsramme på kr 64 mill. eksklusiv tomtekostnad og er planlagt ferdigstilt i 2023, som er ett år senere enn vedtatt i handlings- og økonomiplan 2018-2021.

3. Bofellesskap for personer med utviklingshemming

Bofellesskapet skal være et tilbud om heldøgntjenester for personer med utviklingshemming. Det tas sikte på å etablere bofellesskapet i en boligblokk som er under oppføring ved at Stavanger kommune

kjøper seg inn i boligprosjektet. Prosjektet har en estimert kostnadsramme på kr 30 mill. og er planlagt ferdig innen 2022.

4. **Et bofellesskap for personer med rus- og psykiatrilidelser** Kostnadsøkningen skyldes graden av vandalsikring, samt nødvendige og påkrevde tilpasninger for den eksisterende og vernede bygningsmassen på tomten. Prosjektets kostnadsoppstilling ble godkjent i foretakets styre. Styret fraråder allikevel konseptet, da dette på sikt ikke er økonomisk bærekraftig løsning for kommunen. Det vises i denne sammenheng til boligprosjektet i Jarleveien 10 – Trondheim, for samme brukergruppe og utviklet av Trondheim kommune. Kostnadsrammen for 44 boenheter eksklusiv tomt var etter anbud kr 106 mill. inkl mva. I tillegg gir denne løsningen vesentlig lavere driftskostnader per boenhet. Prosjektet er et botilbud for fire personer med rus- og psykiske lidelser og omfatter renovering og tilrettelegging av en eksisterende kommunal bolig til formålet. Prosjektet ferdigstilles i 2019 som er ett år senere enn vedtatt ved behandling av handlings- og økonomiplan for 2018-2019. Kostnadsoppstilling for prosjektet tilsier en kostnadsramme på kr 28,8 mill. for 4 boenheter, en base og ferdig innredet, noe som er 8,8 mill. høyere enn estimert. Tomtekostnaden er ikke inkludert.
5. **Kjøp av personalbase jf. linjer 1 og 2 i tabell 5.1** Det er avsatt midler til utbygging av etablererboliger og omsorgsboliger i bofellesskap for personer med utviklingshemming, samt personalbase knyttet til hvert prosjekt jf. linjer 1 og 3 i tabell 5.1. Boligene selges til brukergruppen etter ferdigstillelsen, mens personalbaser kjøpes og eies av boligforetaket.
6. **Haugåsveien 26/28, riving og nybygg – boliger og omsorgsboliger i bofellesskap.** Prosjektet omfatter utbygging av totalt 30 boenheter fordelt på 7 boenheter i bofellesskap og 23 ordinære boenheter for salg. I henhold til formannskapetets vedtak i sak 166/17 skal det utredes andre alternative løsninger for prosjektet i regi av Stavanger boligbygg KF med tanke på å redusere prosjektkostnader.
7. **Bofellesskap for autister.** Det foreslås å realisere et bofellesskap med åtte boenheter for autister som vokser ut av barnebolig. Estimert prosjektkostnad (eksklusiv tomtekostnad) anslås til å utgjøre kr 42 mill.
8. **Bofellesskap for unge fysisk funksjonshemmede.** Det foreslås å avsette midler til utbygging av et bofellesskap med seks boenheter for unge personer med fysisk funksjonshemming. Estimert prosjektkostnad ekskl. tomt anslås til kr 34 mill.
9. **Bofellesskap for eldre/demens.** Det foreslås realisering av et bofellesskap med 16 boenheter til målgruppen. Prosjektet har en estimert kostnad, ekskl. tomt, på kr 56 mill.

Finansiering av investeringer

10. Salg av boliger

I planperioden forutsettes det et årlig salg av tungdrevne boliger/leiligheter og uttynning av boligmassen i enkelte bydeler iht boligsosial handlingsplan 2018 – 2023. Det budsjetteres årlig kr 5 mill. til formålet.

11. Investeringstilskudd

Det budsjetteres kr 6,4 mill. i investeringstilskudd i 2020 knyttet til utbygging av bofellesskap for 4 personer med rus- og psykiatrilidelser (linje 4 i tabell 4.1).

12. Momskompensasjon

Forventet momskompensasjon knyttet til investeringsprosjekter utgjør kr 11,5 mill. i planperioden, hvorav kr 2,3 mill. i 2019.

13. Låneopptak

Samlet låneopptak i planperioden utgjør kr 249,7 mill., hvorav kr 49,3 mill. er innarbeidet i 2019.

5. Etablererboliger

Etablererordning er en ordning der innbyggere i Stavanger som ikke har eid bolig før, kan få anledning til å skaffe seg sin første selveide bolig til en lavere pris enn markedspris, mot at det deltas i deler av klargjøringen av boligen, og at kriterier for tildeling oppfylles.

Investeringer i etablererboliger inngår i foretakets budsjett og regnskap, men skal holdes adskilt fra den øvrige virksomheten, med særskilt finansieringsordning. Dette med formål å unngå at etablererordningen gir resultateffekt i foretakets driftsbudsjett i form av økte kapitalkostnader og på den måten reduserer vedlikeholdsmidlene til kommunale boliger.

5.1 I handlings- og økonomiplan for 2018-2021 er det innarbeidet et avdragsfritt lån i bykassen til etablererboligprosjekter med forutsetning at rentekostnader og tapte renteinntekter for bykassen belastes prosjektene, og at lånet innfris ved boligsalg. Videre ble det i handlings- og økonomiplanen påpekt at det må foretas en nærmere utredning av finansieringsmodell for etablererboligprosjekter, herunder en vurdering av ordinære byggelån i bank.

Målgruppen til etablererboliger er førstegangsetablerer uten egenkapital, eller mennesker som av ulike årsaker ikke kommer seg inn på boligmarkedet. Det er mål at pris på etablererboliger skal ligge under markedspris. Salgspris på etablererboliger begynner imidlertid å nærme seg markedspris i all hovedsak som følge av at kommunen ikke har en egen reserve med ledige tomter til ordningen, men for nye prosjekter må gå ut i markedet.

Dersom en vurderer å finansiere utbygging av etablererboliger med et byggelån vil det ytterligere fordyre ordningen. Rentekostnader på et byggelån tilsvarer 3 mnd. NIBOR tillagt to prosentpoeng. I tillegg kommer det en løpende provisjon på ca. 0,5 % av den totale byggelånsrammen. Ved å endre finansieringsordning og benytte seg av et byggelån vil en etablererbolig blir i snitt kr 100 000 dyrere. På det grunnlaget foreslås det å opprettholde dagens ordning.

Forslag til investeringsbudsjett for planperioden 2019-2022 er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan, korrigert for politiske vedtak (linjer 1 og 3 i tabell under). I tillegg er det innarbeidet to nye prosjekter (linjer 2 og 4).

Etablererboliger 2019-2022, tall i hele 1 000 kr

Nr.	Prosjektnavn	Antall enheter/plasser	Ferdigstillelse	Kostnadsramme	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
1	Tastarustå B7, etablererboliger inkl. 6 puh boliger	56	2020	199 500	80 000	79 500		
2	Såra Bråde, etablererboliger	40	2020	117 000	58 000	59 000		
3	Brukereid bofellesskap inkl. personalbase	7	2020	40 000	5 000	25 000	10 000	
4	Brukereid bofellesskap inkl. personalbase	6	2024	34 000			2 000	10 000
	Sum investeringsutgifter				143 000	163 500	12 000	10 000
	Finansiering av investeringer							

Nr.	Prosjektnavn	Antall enheter/plasser	Ferdigstilling	Kostnadsramme	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5	Låneopptak				-143 000	-163 500	-12 000	-10 000
6	Salg av etablererboliger						-386 200	
7	Nedbetaling av lån						356 500	
8	Avsetning til utviklingsfond						29 700	
	Sum finansiering				-143 000	-163 500	-12 000	-10 000

Tabell 10.17

Prosjektbeskrivelse

1. Tastarustå B7, etablererboliger

Ved behandling av handlings- og økonomiplan for 2018-2020 vedtok bystyret realisering av seks etablererboliger for personer med utviklingshemming inkl. personalbase til en kostnadsramme på kr 35 mill., og forventet ferdigstilling i 2020. Det foreslås at prosjektet inngår som en del av etablererboliger på Tastarustå, hvorav seks boenheter er forbeholdt målgruppen og en til personalbase iht bystyrets vedtak. Prosjektet omfatter utbygging av 56 etablererboliger på Tastarustå. Etablererordning innebærer utbygging av boliger som skal selges etter ferdigstilling.

2. Sørå Bråde, etablererboliger

Prosjektet omfatter utbygging av 40 etablererboliger på Sørå Bråde. Etablererordning innebærer utbygging av boliger som skal selges etter ferdigstilling.

3. Brukereid bofellesskap inkl. personalbase

Det iverksettes et mulig nytt samarbeidsprosjekt med en Foreldregruppe iht bystyrets vedtak i sak 68/18. Lokalisering på kommunal tomt, nærmere avklaring i løpet av høsten. Gruppen kan bestå av sju ungdommer/unge voksne med utviklingshemming som har behov for plass i bofellesskap. Samarbeidsprosjektet innebærer at kommunen bygger et bofellesskap med 7 boenheter pluss en personalbase. Når boligen er ferdig dannes et borettslag og 7 andeler selges til brukerne, mens en andel beholdes av kommunen som personalbase.

4. Brukereid bofellesskap inkl. personalbase

Det foreslås realisering av et bofellesskap med seks boenheter for personer med utviklingshemming. Prosjektet har en estimert kostnadsramme på kr 34 mill. og forutsees solgt til målgruppen etter ferdigstilling, med unntak av personalbasen. Den vil eies av boligforetaket.

5. Låneopptak

Etablererboliger finansieres ved låneopptak i bykassen for videreutlån til Stavanger boligbygg KF. Renteutgifter knyttet til låneopptak til etablererboliger forskutteres av bykassen i byggeperiode, og tilbakebetales til bykassen etter at prosjektene er solgte.

6. Salg av etablererboliger

I planperioden er det forventet ferdigstilling og salg av 56 etablererboliger i Tastarustå B7, 40 etablererboliger i Sørå Bråde og 7 boenheter i et brukereid bofellesskap.

7. Nedbetaling av lån

Nedbetaling av lån til bykassen etter salg av etablererboliger, jf. linje 5 og 6 over.

8. Avsetning til utviklingsfond

Etablererordning er basert på selvkostprinsipp tillagt marginpåslag for dekning av uforutsette kostnader, framtidige reklamasjonsforpliktelser o.l. Differansen mellom prosjektenes kostnad og salgspris avsettes til utviklingsfond for framtidig dekning av overnevnte forpliktelser. Dersom etter garantiperiodens utløp er det fortsatt udisponerte midler på utviklingsfondet skal disse tilfalle etablerervirksomheten og disponeres av boligforetakets styre til utvikling av nye konsepter.

6. Styrets vedtak

Styret godkjenner forslag til drifts- og investeringsbudsjett jf. tabell 10.15 tabell 10.16 og tabell 10.17, samt endringer omtalt i punkt 3.1 – 3.8 og 5.1.

Stavanger, 22. august 2018