Arkivsak-dok. 137 - 15 

Saksbehandler: Guri Årtun

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 23.09.2015

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

**Bakgrunn for saken:**

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

**Saksopplysninger:**

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

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

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

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

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

Saken bygger på saksutredning og styrevedtak i Sandnes Eiendomsselskap KF, hvor det for bygninger som er ferdigstilt før 01.01.2015 (eksisterende bygningsmasse) skal beregnes renter og avdrag på restlån slik det er pr. 01.01.2015 og at dette lånebeløpet KPI justeres 100 % hvert år med basis 01.01.2015. FDV kostnader skal være lik det beløp som Sandnes kommune bestiller på vegne av brukerne, beregnet til 165 kr pr m2 i B-sak 169/14. For nye bygg (bygg ferdigstilt etter 01.01.2015) ble det vedtatt å legge 5 % kapitalkostnader til grunn for kapitaldelen samt 310 kr pr m2 for FDV, begge verdier med 100 % KPI justering hvert år. For FDV kostnader kan bystyret hvert år selv bestemme dette. Hele modellen bygger likevel på det faktum at bygningsmassen i kommunen har et betydelig verdibevarende etterslep og at hele husleiemodellen over tid skal bidra til at dette etterslepet reduseres.

**Vurderinger:**

**Driftsbudsjett 2016:**

SEKF sitt driftsbudsjett er splittet i følgende ansvarsområder:

Ansvar 10 Eiendom - vedlikehold

Ansvar 20 Eiendom – fellestjenester

Ansvar 30 Eiendom byggeprosjekter

Ansvar 40 Brukerstyrte renholdstjenester

Ansvar 50 Brukerstyrte vaktmestertjenester

Ansvar 60 Eiendom – fellestj (prosjekt)

Ansvar 70 Eiendom – Utvikling

Ansvar 80 Eiendom – Stab

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

For den kommende planperioden vil internhusleien se slik ut[[2]](#footnote-2) (tall i hele tusen):



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

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





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





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

2016: kr 60 684 000/3559918 m2 = 170

2017: kr 78 288 000/374972 m2 = 209

2018: kr 84 281 000/395703 m2 = 213

2019: kr 98 012 000/419346 m2 = 234

Endringene er i hht intensjonen med innføring av internhusleie og vedtatt husleiemodell, selv om økningen muligens i realiteten kun er en reduksjon i økningen i verdietterslepet mer enn reel reduksjon i etterslepet.

**Driftsbudsjettet for 2016**

















[[3]](#footnote-3)



SEKF har per i dag med ett negativt netto driftsresultat. Grunnen til det negative driftsresultatet er at SEKF skal ta en del av innsparingene som må til for at Sandnes kommune skal kunne møte de økonomiske utfordringene som en står ovenfor de kommende årene. Innsparingskravet er ikke fordelt per i dag og bryter med de prinsipper som ligger i eierstrategien til selskapet, jfr sak 122/13. Dersom det skal vedtas endringer i selskapets rammer, må dette skje enten gjennom husleiesatsene, da i praksis i bystyrets bestilling av FDV delen av denne eller gjennom budsjettert utbytte fra selskapet.

**Investeringsbudsjettet, økonomiplan 2016 – 2019.**

Selskapet har i løpet av våren / sommeren på bestilling fra rådmannen kalkulert de prosjekter som rådmannen vurderer å legge inn i sitt forslag til økonomiplan for kommende periode. Når det gjelder behov for rehabiliteringer / oppgraderinger etc på eksisterende eiendomsmasse, legger selskapet frem sitt forslag for disse, se tabell nedenfor. Vedlikehold av bygninger skal skje gjennom husleiemodellen og belastes således driftsbudsjettet og fremkommer derfor ikke i forslag til investeringsbudsjettet for selskapet. Til grunn for prioriteringene ligger tidligere vedtatte investeringer samt «nye tiltak» som enten er endring av tidligere forslag eller helt nye. Rehabiliteringsprosjekter bygger i stor grad på tiltaksanalyser for byggene og der prosjekter for 2016 er beskrevne som konkrete prosjekter. For de påfølgende årene i planperioden fremføres investeringene og det utarbeides prosjektbeskrivelse for første året i ny planperiode ved rullering av økonomiplanen. I **vedlegg 1** fremkommer oversikt over de foreslåtte tiltakene for 2016 fra SEKF, basert på tabellen under.

Forslaget til investeringer for økonomiplanperioden 2016 – 2019 er som følger: 

**Forslag til vedtak:**

1. Det framlagte budsjettforslaget vedtas.
2. Budsjettet oversendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.09.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

1. Forslaget til investeringer i 2016
1. I budsjettforslaget er det bare lagt inn kpi-justering for 2016 for at budsjetteringen skal harmonere med kommunen sitt budsjettoppsett. KPI justering fremkommer derfor kun i første år i hver ny økonomiplanperiode. [↑](#footnote-ref-1)
2. Bokført verdi for alle bygg per 01.01.2015 er per 15.09.2015 ikke endelig kontrollregnet fra økonomi i Sandnes kommune. Endelig beløp vil legges fram i forbindelse med implementering av internhusleie i løpet av høsten. [↑](#footnote-ref-2)
3. Innsparinger og frikraftavtale i henhold til vedtatt budsjett i gjeldende økonomiplan 2015-2018. [↑](#footnote-ref-3)