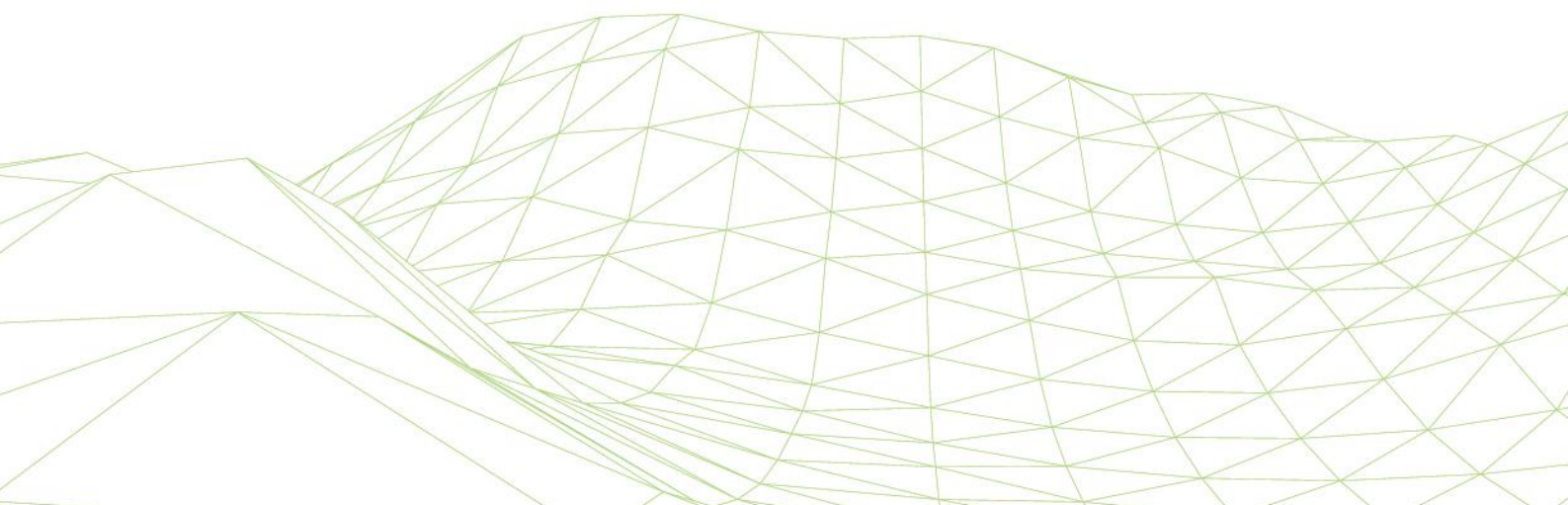




SANDNES TOMTESELSKAP KF

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017



Innhold

1. Formål og oppgaver	2
2. Styre og administrasjon	3
3. Arbeidsmiljø og ytre miljø	3
4. Aktiviteter i 2017	4
5. Arealreserver ved utgangen av 2017	6
6. Satsingsområder og framtidutsikter	7
7. Regnskap og resultat	8
8. Forutsetning for fortsatt drift	11

1. Formål og oppgaver

Sandnes tomteselskap KF er et kommunalt foretak i Sandnes kommune.

Bystyret i Sandnes sine forventninger til foretaket fremkommer av kommunens eierstrategi og vedtekter for foretaket. I tillegg legger kommunens utbyggingsprogram, økonomiplan og kommuneplan rammebetingelser for virksomheten.

Formålet med foretaket er nedfelt i vedtektenes §2.

- a) Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, samt dertil nødvendige arealer til andre offentlige formål, og overdra disse til tomtekjøpere og til kommunen.
- b) I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner.
- c) Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet Sandnes kommune.
- d) Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- e) Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Foretaket nytter prosjektkonkurranser som virkemiddel for å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Gjennom prosjektkonkurransesmodellen får boligbyggeselskapene i regionen tilbud om å konkurrere om kjøp av byggeklare tomter. Det selskapet som etter en samlet vurdering kan tilby å bygge de billigste boligene kombinert med beste løsning og kvalitet for boligkjøper, får kjøpe tomtene. Boligene tildeles og selges av boligbyggeselskapet direkte til boligkjøper iht. foretakets tildelingsregler.

Sandnes kommune får førsteprioritet til kjøp av boliger før de legges ut i markedet, dette bidrar til at kommunen får dekket sitt behov for boliger til vanskeligstilte. Egnede arealer til oppføring av småhus har høy prioritet i utvikling av områder som foretaket er involvert i.

Kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere lokale sentre i kommunen. Foretaket skal spille en sentral rolle i realiseringen av disse senterområdene.

Bystyret forventer at foretaket skal engasjere seg i utvikling av Sandnes kommune sine prioriterte strategiske prosjekter i by- og sentrumsutviklingen. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen konkretiserer bystyret slike prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket. Skeiane – området og Ruten er utviklingsområder hvor foretaket har tatt en aktiv rolle, i samsvar med oppdrag gitt av bystyret.

Foretaket inngår samarbeid med andre utbyggingselskaper der dette er hensiktsmessig vurdert ut ifra økonomi, risiko og kompetanse.

Foretaket skal være den foretrukne leverandør av byggeklare tomter til næringsformål i Sandnes kommune generelt, og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.

Foretaket skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har styret i foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Bystyret har godkjent måltallene. I samsvar med kommunelovens bestemmelser har bystyret anledning til å foreta utdeling av foretakets årsoverskudd. Bystyret forutsetter at styret har gitt sin anbefaling om størrelsen på utdelingen og konsekvenser det kan ha for foretakets virksomhet i forkant.

2. Styre og administrasjon

Foretakets styre består av syv medlemmer, fem folkevalgte representanter og to eksterne. Styret har god kjønnsbalanse med tre kvinner og fire menn. I tillegg har rådmannen en observatør i styremøtene. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Det er avholdt 7 styremøter og totalt 55 saker har vært til behandling i 2017.

Foretaket har åtte fast ansatte, tre kvinner og fem menn. Noen administrative tjenester kjøpes av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler.

3. Arbeidsmiljø og ytre miljø

Foretaket legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven. Det tolereres ikke noen form for diskriminering eller trakassering av

medarbeidere på grunn av etnisitet eller seksuell legning. Foretaket legger vekt på å holde høy etisk standard i utøvelsen av virksomheten. Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende. Foretaket hadde et sykefravær på 0,6% i 2017, sykefraværet er ikke registrert å være knyttet til arbeidsforhold. Det er ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig. Foretakets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen negativ måte.

De ansatte opplever at arbeidsplassen tilbyr helsefremmende, meningsfylte og trygge arbeidsforhold. Foretaket driver et systematisk HMS - arbeid med fokus på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige tiltak for å sikre at kravene til helse, miljø og sikkerhet følges.

Foretaket er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. For å bidra til dette har foretaket valgt å arrangere kurs i egen regi hvor også samarbeidspartnere herunder byggeledere, konsulenter og andre faginstanser i kommunen blir invitert. I tillegg til å heve det generelle kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging.

4. Aktiviteter i 2017

Foretaket har hatt et år med god aktivitet innenfor tomteutvikling til boligformål, næringsformål og offentlig formål.

I samsvar med gjeldende kommuneplan har foretaket utviklet boligområder i hele kommunen, herunder Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Sviland, Rossåsen, Malmheim, Hommersåk og Høle. Hele Rådhusmarka med potensial for 250 boliger ble solgt høsten 2017, her er det et krav om at 20% av boligene skal tilpasses førstegangsetablerere. Årsproduksjonen 2017 viser at av totalt 360 solgte boliger er 110 boliger solgt gjennom prosjektkonkurranse. Oppnådde priser er fra 10-15% lavere enn markedet, et prosjekt på Rossåsen lå 25% lavere enn markedet.

Det har vært høy aktivitet i Havneparken, det nye rådhuset skal være klar for innflytting i desember 2018. Det første boligprosjektet, Ovalen, hadde byggestart i desember 2017 og detaljregulering av hotelltomten, kvartal A7, starter januar 2018. Områdeplan for midtre del av Havneparken skal revideres og det planlegges med sluttbehandling av denne våren 2018. Kruse Smith Eiendom AS har målsetning om byggestart av det første boligprosjektet deres høsten 2018.

Bane NOR eiendom eide en tomt i Havneparken, innenfor kvartal A8, som foretaket kjøpte i 2017. Formålet med dette kjøpet er å oppføre et offentlig parkeringsanlegg som skal erstatte parkeringsplassene på Ruten. Tomten har også utbyggingspotensial for et administrasjonsbygg til kommunen. Som en del av oppgjøret ble det avtalt at Bane Nor Eiendom overtar en tomt i

Håkon 7's gate som i dag disponeres til parkering. I samsvar med godkjent områderegeringsplan for Skeiane planlegger Bane Nor eiendom bygging av en boligblokk med 20 boenheter på tomten.

Rådhusseiendommen ble solgt rett før jul i 2017. Kjøper planlegger for at den gamle delen av rådhuset skal rehabiliteres og leies ut til helse relatert virksomhet. Den «nye» delen av bygget planlegges sanert og erstattet med to til tre nybygg for kontorformål.

Områdeplanen for Ruten ble vedtatt i mai 2017. I planen er det satt av arealer til kollektivterminal, festplass og bypark samt areal til bygg med et utbyggingspotensial på 22.500 m² BRA. Dette gir potensial for å kunne tilby kontorarbeidsplasser til store selskap, statlige og kommunale virksomheter på regionens største kollektivknutepunkt. Et viktig suksesskriterium for realisering av bygg på Ruten, som i dag benyttes til bussoppstillingsplasser, er god samhandling mellom regionale myndigheter, operatørselskap, kommune og utbygger.

På Hesthammer ble et område på 31 daa regulert til næringsformål i 2017. Opparbeidelse av infrastruktur har startet. Målet er å legge grunnlaget for utvikling av eksisterende samt etablering av nye arbeidsplasser i bydelen. Tilgangen til lokale næringsarealer er en del av samlet strategi om å tilby varierte byggeklare næringsarealer i Sandnes.

Ved utgangen av 2017 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

	Selskap	Eierandel
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70,00 %
	Kleivane Utviklingsselskap AS	64,50 %
	Sandnes Næringsareal AS	60,00 %
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	59,60 %
	Bærheim Utvikling AS	60,00 %
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,00 %
	Kvelluren Næringseiendom AS*	100,00 %
	Hammaren utvikling AS	78,00 %
Tilknyttede selskap	Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS**	39,60 %
	Sandnes byutvikling AS	9,90 %
	Sørbø Hove AS	36,00 %
	Austrått Utvikling AS	6,68 %
	Vagle Næringspark AS	20,00 %

*Foretaket kjøpte de resterende 66% av aksjene i selskapet Kvelluren Næringseiendom AS i februar 2017, etter å ha vært eier av 34 % av aksjene i en årrekke. Selskapet ble høsten 2017 solgt videre. De nye kjøperne tar sikte på å inngå avtale med Nettbuss AS om å bygge et service-/oppstillingsanlegg for rutebusser på eiendommen.

**Aksjonærene i Nord – Jæren utvikling Sandnes AS besluttet høsten 2017 å avvikle selskapet. Bakgrunnen for denne beslutningen var usikre rammebetingelser og lang tidshorisonnt i forhold til utvikling av Sandnes Øst.

Sandnes Næringsareal AS har regulert et område på 85 daa på Sviland til næringsformål, området er klart for salg.

Vagle næringspark AS har tidligere solgt 2 tomter på totalt 110 dekar, selskapet har 2 tomter som er byggekklar samt startet reguleringen av ca 70 dekar.

Skoletomt i Trekanten på Hommersåk er tilrettelagt for opparbeidelse av adkomst.

En viktig del av foretakets virksomhet er å fremskaffe tomter til kommunens eget behov. Det siste året er det arbeidet med følgende prosjekter:

STED	FORMÅL
Iglemyr	Svømmehall
Bogafjell	Kommunale boliger med personalbase
Figgjo	Kombinert barne- og ungdomsskole
Skaarlia	Avlastningsboliger for barn med funksjonshemming
Brattebø	4 Småhus
Dybingen	2 tomter til småhus
Håkon 7. gate	Kommunale boliger
Sørbø Hove HUP 1	Tomt med plass til 14 – 16 boliger
Sørbø Hove B11	12 boliger

5. Arealreserver ved utgangen av 2017

Ved utgangen av 2017 hadde foretaket arealreserver til ca 1.400 boenheter. Av disse er 950 under regulering og 450 er i uregulert område.

Arealreserver som er tiltenkt offentlig formål er en skoletomt på Hommersåk (Trekanten), 18 daa i Skaarlia på AU06, 5 daa på Sørbø Hove (Hup1) og 5 daa på Lura bydelscenter.

Arealreserver til næringsformål er ca. 255 daa som fordeler seg på 107 daa på Vagle, 85 daa på Sviland, 30 daa på Foss Eikeland, 28 daa på Hesthammer og 5 daa på Stangeland.

6. Satsingsområder og framtidutsikter

Foretaket vil i tiden fremover ha fokus på å fremheve Sandnes som attraktiv næringsadresse. For å lykkes med dette er det viktig at kommunen har tilstrekkelig næringsareal å tilby, både på kort og lang sikt. Etter foretakets vurdering har kommunen sikret tilstrekkelig med tomter til kontorformål i sentrum, Havneparken og Skeiane for mange år fremover. Men for tomter til arealkrevende virksomheter er situasjonen en annen, dagens reserver vil holde i knappe seks-sju år framover. Erfaringsmessig tar det 10-15 år fra nye næringsområdene kommer inn i kommuneplan til den første virksomheten kan flytte inn. Dersom kommunen skal klare å holde målsetningen om at næringstomter skal være «hylleware» i Sandnes så haster det med å få større områder disponert til næringsformål. Foretaket har på bakgrunn av dette foreslått til revisjon av kommuneplan at 250 dekar på Foss-Eikeland og 100 dekar på Bærheim omdisponeres til næringsformål. Dersom dette blir omdisponert til næringsareal vil det sikre kommunen næringsareal i et langt tidsperspektiv. Foss-Eikeland vurderes som særskilt attraktivt da det ligger i nær tilknytning til Vagle og den nye godsterminalen, dette bygger opp under intensjonen om «mer gods på jernbanen».

Tilgangen på varierte næringsarealer, for relokalisering og nyetablering av virksomheter er et viktig verktøy for å kunne gjennomføre fortetting langs bussveien og byomforming i prioritert byutviklingsakse. Å kunne tilby virksomheter som må flyttes, reelle alternativer er et strategisk næringspolitisk valg. Bystyret har gitt foretaket oppgavene med å fremskaffe og utvikle disse jf. eierstrategien. Erfaringene fra denne måten å arbeide på i utviklingen av Havneparken er gode.

Det vil også bli satset ytterligere på markedsføre Sandnesmodellen overfor førstegangsetablerere. Kjøp av bolig som er solgt etter Sandnesmodellen skal framstå som et kvalitetsstempel. Et nytt konsept, «Mitt Sandnes», er utviklet og vil bli markedsført ytterligere i 2018.

Foretaket har startet planleggingen av et lignende konsept som MITT i SANDNES for næringsareal som skal lanseres i løpet av 2018. Og vi vil fortsette arbeidet med å markedsføre Sandnes som attraktiv næringsadresse for således å bidra til at flere arbeidsplasser blir kanalisert til Sandnes.

Satsingen på transformasjon og fortetting langs bussveien vil fortsette. Et av områdene er Luravika hvor foretaket sammen med Bane NOR Eiendom har gjennomført et mulighetsstudie som viser at området har potensial for inntil 2000 nye boliger tett inntil bussveien. Området er foreslått omdisponert til utbyggingsområde i kommuneplanprosessen.

Arbeidet med forprosjekt for Varatunområdet er fulgt opp i 2017, men på grunn av at gjeldene utslippstillatelse ikke tillater bygging på området før 2026 er det besluttet å avvente videre arbeid med dette. Det vil bli vurdert å foreslå området omdisponert til boligformål ved neste revisjon av kommuneplanen.

Det vil i løpet av 2018 bli igangsatt prosess med å områderegulere Skippergata og Vatnekrossen, dette er et område som har potensial for transformasjon og fortetting parallelt med at bussveien føres til Vatnekrossen.

Foretaket er opptatt av å sikre tilstrekkelige arealreserver for fremtiden slik at rimelige boliger til førstegangssetablerere kan fortsette de neste 10-12 årene. På bakgrunn av dette er det foreslått at 227 daa på Brattebø omdisponeres fra LNF til boligformål og offentlig formål. Område ligger tett inn til annen boligbebyggelse og Bogafjell bydelssentrum og ligger inntil hovedrute for kollektiv. Sandnes kommune er en kommune i vekst og med det følger også behov for tomter til offentlig formål. Foretaket arbeider tett sammen med Sandnes Eiendomsselskap KF, kommunens planavdeling og boligjenesten for å sikre nok areal i fremtiden til disse behovene. Tilrettelegging av egnede tomter for småhus for personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri vil ha særskilt prioritet. Det vil også arbeides konkret med å finne tomt til fremtidig sentrumsskole samt en ny svømmehall. I tillegg har foretaket spilt inn areal som gjør utvidelse av eksisterende BOAS på Lunde og i Åsveien (Roviksheimen) mulig. Nytt BOAS inngår også i foretakets innspill til ny kommuneplanen på Brattebø. Foretaket har også ervervet tomt til nytt BOAS og kirke på Sørbøhagane.

I oppdraget gitt av bystyret skal foretaket også gjennomføre salget av gjenstående kommunale eiendommer innenfor Skeiane planen i Haakon 7's gate. Salgene omfatter gamle Høyland Sparebank, Servicekontorbygget og helsehuset. Disse eiendommene vil bli lagt ut for salg i 2018.

7. Regnskap og resultat

Det fremgår av eierstrategien at foretaket skal være kostnadsbevisst og leveringsdyktige. Foretaket skal være selvfinansierende og styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for.

EIERSTRATEGIKRAV	NØKKELTALL	MÅLSETNING
Konsernet skal være kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør.	Lønnsomhet: resultat i % av salgsinntekter (skal vises med estimat for 4 år).	Årlig resultat på minimum 15% etter finanstransaksjoner.
Foretaket skal være selvfinansierende.	Likviditet for finansieringsevne: Bankinnskudd og 30% av innbetalinger fratrukket forventede utbetalinger neste 2 år.	Til enhver tid ha kontantbeholdning som er kr 100 mill større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30% av forventede innbetalinger. Måltallet for perioden er kr 100 mill.
Styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for.	Soliditet: Egenkapitalandel	Egenkapitalandel på min. 45%

Oppnådd resultat for 2017 mot vedtatte Måltall:

	Resultat 2017	Måltall
1. Årlig resultat	5 %	15 %
2. Likviditet	Kr -31 mill	Kr 100 mill
3. Soliditet	67 %	45 %

Resultat 2017 kr 12 744 678,- og utgjør 5 % av sum driftsinntekter. Årets resultat er under måltallet. Tar en høyde for ekstraordinært finanstep på aksjer i NJU as så er resultatet i underkant av budsjett 2017 kr 32 mill. Resultat 2017 kr 12,7 mill + kr 14,3 mill tap NJU as = kr 27 mill

Likviditeten anses som god, til tross for at selskapet ikke leverer ihht måltall.

Egenkapitalen på over 67% er meget tilfredsstillende. Egenkapitalen er inkludert ansvarlig lån til Sandnes kommune.

Verdien av prosjektporteføljen utgjør i overkant av kr 333 mill. ved utgangen av 2017. Tilhørende salgskalkyler ligger tett opp til kr 600 mill. Det gjøres oppmerksom på at kr 600 mill. er gjeldende kalkulerte inntekter og kr 333 mill er bokførte verdier pr 31.12.2017 og flere av underliggende prosjekter har lang produksjonshorisont.

Det avholdes prosjektgjennomganger 3 ganger pr år hvor hver enkelt prosjektleder gjennomgår status for påløpte kostnader og rest å utføre i prosjektene. I 2017 har foretaket hatt særskilt fokus på å utvikle gode rutiner for oppfølging av fordringer.

Foretaket har også hatt fokus på og utviklet rutiner for oppfølging og rapportering på prosjekter som blir utført på oppdrag gitt av bystyret.

Foretaket skal til enhver tid ha fokus på risikoeksponering. Et viktig element i dette er å utvikle prosjekter i samarbeid med andre utbyggere gjennom datterselskap/tilknyttede selskap. På denne måten reduseres finansiell risiko samtidig som prosjektene får tilført gjennomføringskraft og kompetanse. Ved utgangen av 2017 hadde foretaket eierskap i totalt 13 selskap og eierandelen varierer mellom 7% og 78%. Foretaket vurderer fortløpende om det skal foretas nedslag i selskapene for å redusere risikoeksponeringen.

Det avlegges statusrapport for det enkelte datterselskap/tilknyttede selskap pr tertial. Rapporteringen har særskilt fokus på utvikling i lønnsomhet, soliditet, likviditetsgrad, ferdiggrad og egenkapital. I rapporteringen kategoriseres selskapene etter fargene grønt, gult og rødt ut ifra status relatert til selskapenes vedtatte KPI (key performance indicators). I selskap med grønn farge er alle KPI innenfor angitte måltall, eller det ikke foreligger drift i selskapet. I selskap med gul farge er det en eller flere KPI som er utenfor for måltall, det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utviklingen følges tettere. Selskap med rød farge er selskap med stor finansiell eller driftsrelatert risiko og umiddelbare tiltak må iverksettes. Foretaket hadde ved utgangen av 2017 ingen datterselskap/tilknyttede selskap i rød kategori.

Det er også for 2017 avholdt styreevaluering. Evalueringen er gjennomført av Rogaland Revisjon og resultatet er bra.

8. Forutsetning for fortsatt drift

Foretaket har hatt en positiv utvikling med et tilfredsstillende resultat. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stede.

Styret vil rette en takk til ledelse og ansatte for god innsats gjennom året.

Sandnes 22.03.2018



Annelin Tangen
Styreleder



Tore Martinsen
Nestleder



Sofie Margrethe Selvikvåg
Styremedlem



Leiv Rune Mjøltnes
Styremedlem



Jan Voll
Styremedlem



Bjørn Magne Stangeland
Styremedlem



Astrid Sjurseike
Styremedlem



Torgeir Ravndal
Daglig leder