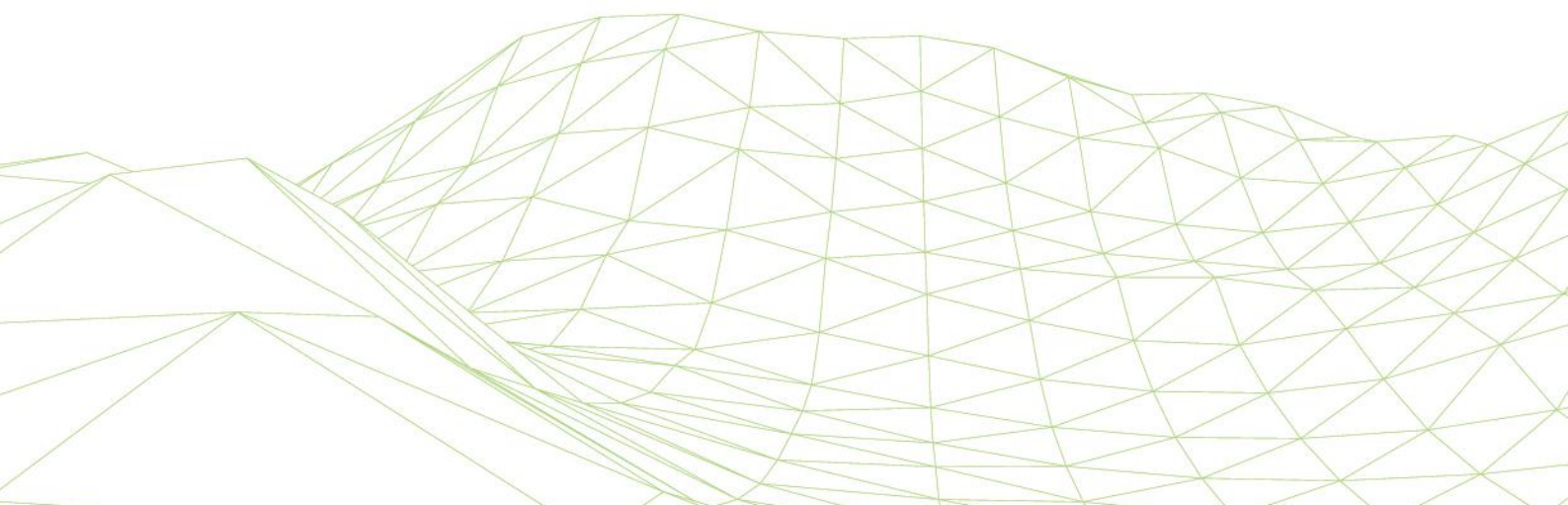


# SANDNES TOMTESELSKAP KF

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016



Ruten Illustrasjon. Arkitekt Spacegroup



## Innhold

1. Formål og oppgaver .....	2
2. Styre og administrasjon .....	3
3. Arbeidsmiljø og ytre miljø .....	4
4. Aktiviteter i 2016.....	5
5. Satsingsområder og framtidsutsikter .....	7
6. Regnskap og resultat .....	10
7. Forutsetning for fortsatt drift.....	11

## 1. Formål og oppgaver

Sandnes tomteselskap KF (selskapet) er et kommunalt foretak, i Sandnes kommune.

Bystyret i Sandnes sine forventninger til foretaket fremkommer av kommunens eierstrategi og vedtekter for selskapet. 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. Sandnes tomteselskap KF nytter prosjektkonkurranskonseptet som virkemiddel for å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Gjennom prosjektkonkurransmodellen 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. tomteselskapets tildelingsregler. Erfaringer viser at boligene som blir solgt i prosjektkonkurranse blir 10-15 % rimeligere enn tilsvarende boliger solgt på det åpne markedet. Resultatoppnåelsen er om lag på nivået som ble nådd i 2015. Det viser at virkemiddelet fungerer godt, også i et krevende boligmarked.

Ved gjennomføring av prosjektkonkurranser får kommunen tilbud om å kjøpe boliger før de legges ut i markedet. Dette for å dekke kommunens behov vedtatt i boligsosial handlingsplan. Kjøp av tomter benyttes også som virkemiddel der det er relevant. Nytt bofellesskap på Sørbø Hove, der beboerne eier boligen selv (foreldreinitiativet), er et eksempel på oppnådde resultater ved samarbeid om målene og bred virkemiddelbruk.

Kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere lokale sentre i kommunen. Tomteselskapet 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 tomteselskapet har tatt en aktiv rolle, i samsvar med oppdrag gitt av bystyret.

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

Sandnes tomteselskap KF 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/finansieringssevne og soliditet. Bystyret har godkjent måltallene. I samsvar med kommunelovens bestemmelser har bystyret anledning til å foreta utdeling av foretakets årsoverskudd, forutsatt at styret i selskapet har gitt sin anbefaling om størrelsen på utdelingen og konsekvenser det kan ha for foretakets virksomhet i forkant.

## 2. Styre og administrasjon

Tomteselskapets styre består av syv medlemmer, fem folkevalgte representanter og to eksterne. Av disse er det tre kvinner og fire menn. I tillegg har rådmannen en observatør i styremøtene. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

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

Tomteselskapet 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 1,7% i 2016 dette er en økning sammenlignet med 2015 hvor det ikke var registrert sykefravær. Sykefraværet i 2016 er ikke registrert å være knyttet til arbeidsforhold. Det er ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig. Selskapets virksomhet har ikke forurenset det ytre miljø eller påvirket det på noen negativ måte. Selskapet er sertifisert som miljøfyrtårnsbedrift.

Selskapet er en arbeidsplass hvor de ansatte opplever helsefremmende, meningsfylte og trygge arbeidsforhold. Selskapet driver et systematisk HMS - arbeid med fokus på kartlegging, risikovurdering, planlegging og iverksetting av nødvendige tiltak for å sikre at kravene i helse, miljø og sikkerhet følges. Foretaket deltar i kommunens medarbeiderundersøkelse, og ved siste måling fikk foretaket en total score på 5,51 poeng av 6 mulige. Det er ikke gjennomført undersøkelse i 2016, men bebudet ny vinteren 2017.

Tomteselskapet er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. For å bidra til dette har selskapet valgt å arrangere kurs i egen regi hvor også samarbeidspartnere, som byggeledere og konsulenter, og andre faginstanser i kommunen blir invitert. I tillegg til å heve det generelle kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging. I 2016 er det avholdt 3 kurs.

## 4. Aktiviteter i 2016

Sandnes tomteselskap KF har hatt høy aktivitet i 2016 både i egne prosjekter, datterselskaper og tilknyttede selskaper. Ved utgangen av 2016 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

	Selskap	Aksjonærandel
Datterselskap	Brattebø Gård AS	70,00 %
	Kleivane Utviklingselskap AS	64,50 %
	Sandnes Øst Utvikling AS	60,00 %
	Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS	59,60 %
	Bærheim Utvikling AS	60,00 %
	Bogafjell Vest Utvikling AS	60,00 %
	Hammaren utvikling AS	78,00 %
Tilknyttede	Nord-Jæren Utvikling Sandnes AS	39,60 %
	Kvelluren Næringseiendom AS	34,00 %
	Sandnes byutvikling AS	9,90 %
	Sørbø Hove AS	36,00 %
	Austrått Utvikling AS	6,68 %
	Vagle Næringspark AS	20,00 %

I 2016 har boligmarkedet vært krevende og de ulike datterselskapene/tilknyttede selskapene har hatt særskilt fokus på risikobildet. Eksempel på tiltak er Kleivane Utviklingselskap AS som valgte å selge tomt til 60 leiligheter direkte til Bate uten å gå i prosjektkonkurranse, dette for å redusere markedsrisikoen.

I 2016 ble totalt det solgt tomter til totalt 173 boliger. Sammenlignet med 2015 hvor det ble solgt 138 tomter er dette et godt resultat. Selskapet har utviklet boligområder spredt rundt i hele kommunen, herunder Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Sviland, Rossåsen, Malmheim, Hommersåk og Høle.

Tomteselskapet har i samarbeid med Bate boligbyggelag og Husbanken utarbeidet et konsept etter leie til eie modellen. Det vil bidra til at flere unge med liten egenkapital vil få adgang til å eie egen bolig på sikt. På Hommersåk vil 24 små leiligheter bli lagt ut for salg i 2017 etter denne modellen.

Det er høy aktivitet i Havneparken, det første bygget «Havnespeilet» ble innflyttet i mars 2016. Bygging av nytt rådhus er under planlegging og byggestart er planlagt til april 2017. Det første boligprosjektet er også under planlegging og byggestart skal etter planen skje høsten 2017.

Tomteselskapet har gjennomført arkitektkonkurranse for å vurdere utbyggingspotensialet på Varatun. Vinnerbidraget vil bli benyttet som grunnlag for forprosjekt som gjør det mulig å søke å få området disponert til utbyggingsområde i revidert kommuneplan.

Selskapet har i oppdrag fra bystyret om å områderegulere, verdiutvikle og selge eksisterende rådhus og kommunens eiendommer i Håkon 7`s gate. Områdeplanen har vært ute til høring og ventes lagt frem for 2. gangsbehandling vinteren 2017. Salgsprosessen vil starte våren 2017. Nettoinntektene er budsjetterte investeringsinntekter i bykassen, i samsvar med oppdraget.

På Vagle næringsområde er byggene til Posten Norge og Rema Distribusjon under oppføring. Disse etableringene gir grunnlag for ca. 600 arbeidsplasser.

På Foss Eikeland har selskapet et samarbeide med Ull AS. Frem til utgangen av 2016 var ca. 50% av tomtene var solgt, og disse er utbygd og tatt i bruk.

Datterselskapet Sandnes Øst Utvikling (Sandnes tomteselskap KF sammen med K2 Eiendom) har et nytt næringsareal på Sviland under utvikling.

På Stangeland har tomteselskapet to mindre næringstomter for salg.

På Hesthammer har selskapet under regulering 30 daa nytt næringsareal. Dette vil kunne betjene lokalt næringsliv på Hommersåk.

Selskapet eier 34% av Kvelluren Næringseiendom AS, det pågår en prosess med tanke på å overta hele selskapet. Dette vil gi hånd om ubebygd tomt på 13 daa. Det pågår vegomlegging i området som vil bedre tilgjengeligheten og attraktiviteten av området. Tomteselskapet vurderer om det kan foretas en større transformasjon av området sammen med noen naboeiendommer.

Tomter til offentlig formål og boligsosiale formål selges til Sandnes Eiendomsselskap KF som har ansvar for bygging og drift av disse. I 2016 overleverte vi en tomt til boliger for funksjonshemmede på Bogafjell. En tomt i Skaarlia er i slutfasen av regulering til avlastningsboliger for funksjonshemmede samt barneboliger og en barnehage. På Brattebø er 4 småhus for personer med utfordringer knyttet til rus og psykiatri under planlegging. På Figgjo har foretaket fullført forhandlinger om grunnnerv for tomt til ny barne – og ungdomsskole. Sandnes Eiendomsselskap KF forestår regulering og oppføring av skoleanlegget. I samsvar med oppdrag fra bystyret, er det også forhandlet frem avtale om grunnnerv på Iglemyr. Området

reguleres til bl.a. nytt svømmeanlegg, offentlig formål – kirke, idrettsanlegg mv. Eiendomsforetaket har ansvaret for reguleringen.

Selskapet har i 2016 hatt stort fokus på utvikling av områdeplan for Ruten. Planforslaget er sendt inn til behandling, tilleggshøring pågår og endelig plan vedtas våren 2017. I planforslaget er det satt av arealer til kollektivterminal, festplass og bypark samt areal til bygg hvor det legges opp til et utbyggingspotensial på 22.500 m<sup>2</sup> BRA. Dette vil kunne være et godt bidrag til å «sette på Sandnes på kartet» i forhold til å kunne tilby kontorarbeidsplasser til store selskap og offentlig instanser midt på det mest attraktive kollektivknutepunktet i regionen. Intensjon er å inngå samarbeid med Rom Eiendom og en eller to andre eiendomsaktører om utvikling av utbyggingseiendommen.

Tomteselskapet har i 2016 inngått nye rammeavtale for anskaffelse av advokattjenester, arealplanlegging, regnskapsføring og renhold.

Tomteselskapet har i 2016 hatt fokus på å bidra i markedsføringen av Sandnes som attraktiv næringsadresse. Samarbeid med Blink festivalen og Tour des Fjords er viktig i denne sammenheng, Blink arrangementet hadde to millioner tv-seere. Dagens næringsliv hadde i mai en stor reportasje om Sandnes og vi har hatt annonser i «Næring i Sandnes» og Dagens Næringsliv. I samsvar med oppdrag fra bystyret yter foretaket et økonomisk tilskudd til Blink på kr 2,5 mill og til Tour des Fjords med kr 1,25 mill.

Det er også arbeidet aktivt med å bygge merkevaren «Sandnes tomteselskap». Det ble laget en reklamefilm som ble vist på kino i tillegg til Facebook, Instagram og Youtube. Erfaringene viser at sosiale media er viktig for å nå den yngre målgruppen.

Ved utgangen av 2016 hadde selskapet arealreserver til mer enn 4000 boenheter, 140 daa til offentlig formål og ca 500 daa til næringsformål. En betydelig andel av arealreservene ligger i områder som er avsatt til fremtidige utbyggingsområder, herunder Gramstad, Sandnes Øst og Varatun.

## 5. Satsingsområder og framtidutsikter

Tomteselskapet vil ha større fokus på transformasjon de neste årene, hvor områdene langs ny bussveitrasse vil ha høy prioritet. Lura, Varatun, Skippergata og Vatnekrossen er områder som har stort potensial for transformasjon. Det vil være naturlig å søke samarbeid med andre utbyggingsaktører i denne typen prosjekter som er mer krevende enn tradisjonelle utbyggingsområder.

Videreutvikling og tilrettelegging for realisering av bygg på Ruten vil ha stort fokus i 2017.





I tiden fremover vil det bli økt fokus på akkvisisjon og utvikling av næringsareal for å sikre Sandnes som en attraktiv næringsadresse i et 20 års perspektiv. Tomteselskapet vil også søke å bidra til at Sandnes kommune blir attraktiv lokasjon for virksomheter som satser på fornybar energi.

Tomteselskapet har også fokus på å akkvisisjon og tilrettelegging av tomter til offentlige formål. Foretaket arbeider tett sammen med Sandnes Eiendomsselskap KF, kommunens planavdeling og boligjenersten 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 planlegges at det skal selges 70 - 90 boliger etter prosjektkonkurransesmodellen i 2017. Etterspørselen fra utbyggere etter tomter som skal selges etter prosjektkonkurransesmodellene er stor. Foretakets utfordring er å skaffe tilveie tilstrekkelig antall boligtomter da store deler av arealreservene ligger innenfor områder med relativt lang tidshorison, det vil si at det går flere år før man har byggeklare tomter.

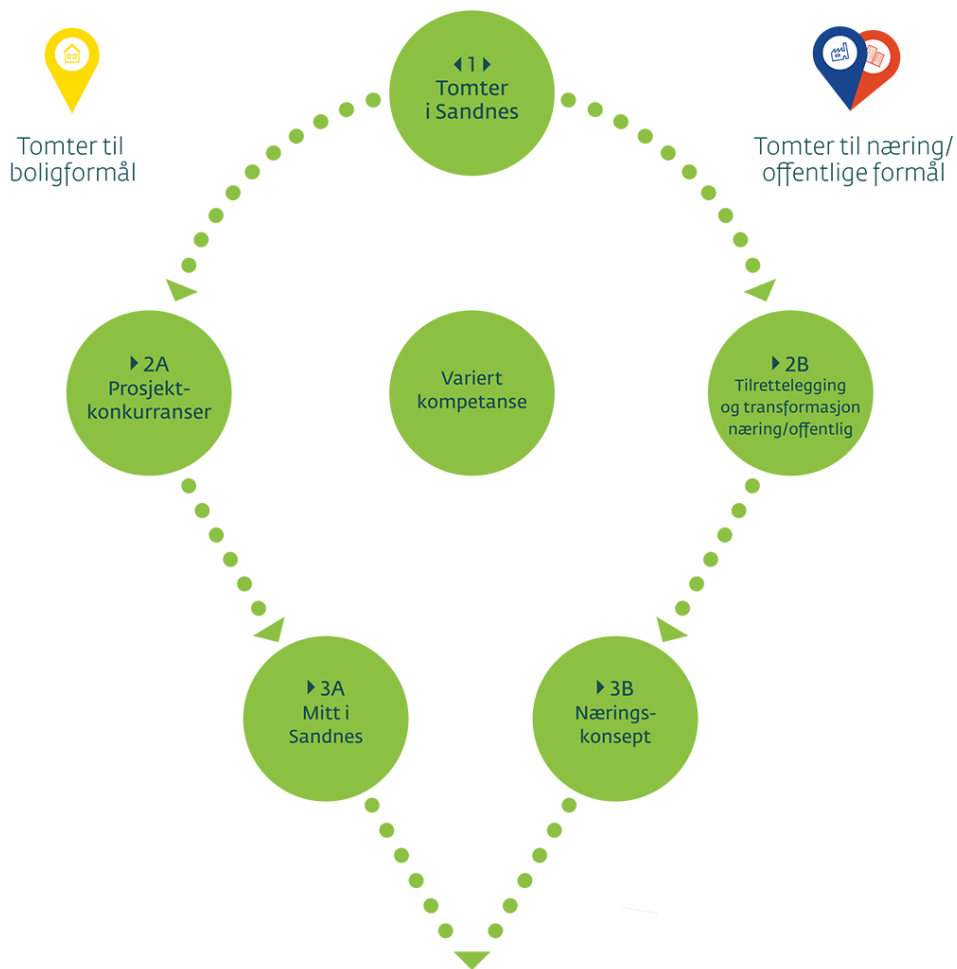
Selskapet vil fortsette arbeidet med å markedsføre Sandnes som attraktiv næringsadresse og således bidra til at flere arbeidsplasser blir kanalisert til Sandnes.

Det vil også bli satset ytterligere på markedsføre Sandnesmodellen overfor førstegangsetablerere. Kjøp av bolig som er solgt etter Sandnesmodellen skal fremstå som et kvalitetsstempel. Et nytt konsept «Mitt Sandnes» er under utarbeidelse og dette vil bli markedsført i 2017.



# Sandnesmodellen

En modell for utbygging av den gode by Sandnes



## Den gode by Sandnes

## 6. Regnskap og resultat

Årsresultat for perioden 01.01.2016-31.12.2016 er kr 8,8 mill. Overskuddet foreslås disponert til annen egenkapital. Egenkapitalen er på kr 473 mill eks ansvarlig lån på kr 108 mill fra Sandnes kommune, totalt kr 581 mill.

Årets resultat består av negativt driftsresultat kr 1,4 mill fra ordinær drift, kr 5,3 mill er utbytte fra selskap i samme konsern og kr 4,9 mill renteinntekter.

Selskapet styrer etter nøkkeltall (KPI) forankret i eierstrategi og vedtekter.

Foretaket skal være:

Kostnadsbevisste og leveringsdyktige: Som KPI er det valgt lønnsomhet i % av salgsinntekt. Gjeldene måltall er 15%. Måloppnåelse 11 %

Selvfinansierende: KPI er kontantbeholdning sett i forhold til kontantstrøm 2 år frem i tid. Gjeldene måltall er kr 100 mill. Måloppnåelse – kr 79 mill

Forsvarlig egenkapital ut fra eksponert risiko: KPI er egenkapitalandel (inkl ansvarlig lån) i % av totalkapitalen. Gjeldene måltall er 45%. Måloppnåelse 73%

## 7. Forutsetning for fortsatt drift

Selskapet har hatt en positiv utvikling med et godt 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 .../.... 2017

Annelin Tangen  
Styreleder

Tore Martinsen  
Nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg  
Styremedlem

Leiv Rune Mjølvsnes  
Styremedlem

Jan Voll  
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland  
Styremedlem

Astrid Sjurseike  
Styremedlem

Torgeir Ravndal  
Daglig leder