



SANDNES TOMTESELSKAP KF

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015



Innhold

1. STYRE OG ADMINISTRASJON	4
2. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ	4
3. AKTIVITETER I 2015	5
4. SATSINGSOMRÅDER OG FREMTIDSUTSIKTER	8
5. REGNSKAP OG RESULTAT	10
6. FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT	11

FORMÅL OG OPPGAVER

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

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

Formålet med selskapet 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. Selskapet nytter prosjektkonkurranseskonseptet som virkemiddel for å fremskaffe rimelige boliger. Prosjektkonkurransesmodellen innebærer at flere utbyggingsselskaper konkurrerer om kjøp av byggeklare tomter. Den som etter en samlet vurdering kan tilby å billigste boliger kombinert med beste løsning og kvalitet får kjøpe tomtene. Boligene tildeles og selges av utbyggingsselskapene direkte til boligkjøper iht. tomteselskapets tildelingsregler. Erfaringer viser at boligene som blir solgt i prosjektkonkurranse blir 10-20 % rimeligere enn tilsvarende boliger solgt på det åpne markedet.

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.

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

Bystyret forventer at selskapet 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, Ruten og Havneparken er utviklingsområder hvor selskapet har tatt en aktiv rolle.

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

Selskapet skal være den foretrukne leverandør av ledige næringsarealer i Sandnes kommune generelt og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.

Selskapet skal være selvfinansierende og ha en forsvarlig egenkapital. I den forbindelse har foretaket utarbeidet måltall for driften når det gjelder

lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Bystyret har for 2015 gjort endring i vedtektene, det tas ut et budsjettert engangsutbytte på kr 6 millioner. Vedtektsendringen betyr at bystyret har anledning til å ta ut utbytte forutsatt at styret har gitt sin anbefaling om størrelsen i forkant.

1. STYRE OG ADMINISTRASJON

Selskapets styre består av syv medlemmer, fem folkevalgte representanter og to eksterne. Av disse er det tre kvinner og fire menn. I tillegg deltar kommunen med en representant fra administrasjonen i styremøtene. De folkevalgte styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Selskapet har åtte ansatte, tre kvinner og fem menn.

Noen administrative tjenester kjøpes av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler.

2. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ

Selskapet 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. Selskapet legger vekt på å holde høy etisk standard i utøvelsen av virksomheten. Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende. Selskapet har ikke registret sykefravær i perioden. 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, meningsfulle 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 sikkerhetslovgivningen tilfredsstilles.

Våren 2015 ble det avholdt medarbeiderundersøkelse. Tomteselskapet fikk en score på 5,51 av 6 som må betegnes som et meget positivt resultat. Det arbeides målrettet med å opprettholde og videreutvikle det gode resultatet.

Selskapet er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. På bakgrunn av dette har man valgt å arrangere kurs i egen regi hvor vi inviterer samarbeidspartnere, det være seg byggeledere, konsulenter og andre faginstanser i kommunen. I tillegg til å heve kompetansenivået bidrar det også positivt til nettverksbygging. I 2015 er det avholdt 4 kurs.

3. AKTIVITETER I 2015

Selskapet har hatt høy aktivitet i 2015 både i egne prosjekter, datterselskaper og tilknyttede selskaper. Ved utgangen av 2015 hadde selskapet eierskap i følgende selskaper:

	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 %
Tilknytt	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 %
	Vagle Login AS	20,00 %
	Vagle Posten AS	20,00 %
	Vagle Grønn AS	20,00 %
	Vagle Blå AS	20,00 %

Tomteselskapet vil i 2016 vurdere å foreta nedsalg i enkelte av selskapene for å redusere risikoen i det enkelte selskap.

Totalt 138 boliger ble solgt etter prosjektkonkurransemodellen i 2015. Selskapet har boligområder under utvikling spredt rundt i hele kommunen, herunder Sørbø Hove, Kleivane, Bogafjell, Austrått, Sviland, Rossåsen, Malmheim, Hommersåk og Høle.

Nye konsepter er under utprøving, på Sørbø Hove har Jadarhus utviklet et seniorboligkonseptet som nå er under oppføring. På Kleivane er det i samarbeid med OBOS et ungdomskonsept under oppføring.

Selskapet har innledet samarbeid med Husbanken og Bate boligbyggelag om oppføring av 24 små leiligheter på Hommersåk. Det er også innledet samtaler om å utvikle et seniorprosjekt i samarbeid. Når prosjektene er gjennomført vil de ble evaluert og videreutviklet.

I Havneparken har det vært høy aktivitet i 2015. Havnespeilet er under bygging og skal være klar for innflytting i mars 2016. Planleggingen av nytt rådhus er godt i gang. Havnepromenaden med Solsiden og Lille Havneparken er under opparbeidelse og skal være klar for overlevering i februar 2016. Detaljplaner for kvartal A6 og A7 skal opp til politisk behandling i januar 2016.

Selskapet har i oppdrag å selge eksisterende rådhus og kommunens eiendommer i Håkon 7'ens gate (SR bank bygget, Helsehuset og et parkeringsområde) og Rådhusmarka. Områdeplan er utarbeidet og klar for politisk behandling. Salgsarbeid vil starte når planen har vært oppe til første gangs behandling og høringsfristen er utløpt.

Vagle næringsområde har solgt to store tomter til Posten og Login/Reitan Gruppen. Dette gir grunnlag for ca. 600 arbeidsplasser.

På Stangeland næringsområde var det ved utgangen av 2015 2 usolgte næringstomter.

På Foss Eikeland har selskapet et samarbeide med Ull AS. Frem til utgangen av 2015 var ca. 50% av tomtene var solgt.

På Sviland legges det til rette for ca. 80 dekar nytt næringsareal. Detaljplan forventes godkjent i 2016 og det arbeides aktivt med salg av tomter.

Selskapet har i perioden ervervet tomt til ny svømmehall og kirke på Iglemyr, avlastningsboliger i Skaarlia, skole på Figgjo samt areal til bo- og aktivitetssenter og kirke på Sørbø Hove.

Selskapet har overlevert til Sandnes Eiendomsselskap KF tomt til avlastningsboliger på Aase Gaard, ungdomsskole på Bogafjell og barneskole i Skaarlia. Dette er resultat av strategisk akkvisisjon for å sikre arealer til offentlige formål.

Ved utgangen av 2015 hadde selskapet arealreserver til ca. 10.000 boenheter, 140 dekar regulert til offentlig formål og 500 dekar regulert til næringsformål.

4. SATSINGSOMRÅDER OG FREMTIDSUTSIKTER

Selskapet vil ha større fokus på transformasjon de neste årene, hvor områdene langs ny bussveitrase og bybåndakse vil bli prioritert. Lura, Varatun 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.

Selskapet vil i tiden fremover ha økt fokus på akkvisisjon og utvikling av næringsareal for å sikre Sandnes som en attraktiv næringsadresse. Det vil også bli satset på utvikling av regionale næringsområder.

Selskapet har også fokus på å akkvisisjon og tilrettelegging av tomter til offentlige formål. Det å erverve egnede tomter til offentlig formål i sentrum er særlig krevende og fordrer at vi har fokus på dette. En viktig oppgave i 2016 vil være erverv av tomt til ny sentrumsskole. Tomt for avlastningsboliger i Skaarlia skal reguleres og byggemodnes, det samme gjelder for tomt til ny svømmehall på Iglemyr. Selskapet samarbeider på disse oppgavene med Sandnes eiendomsselskap KF som er prosjektansvarlig for samlet fremskaffelse av byggene i tråd med bystyrets oppdrag. Tilrettelegging av egnede tomter for småhus vil også bli prioritert.

Vår region har som følge av fallende oljepris i 2015 opplevd en stagnasjon i bolig- og næringsmarkedet. Til tross for fallende marked er det fortsatt god

interesse fra utbyggerne om å delta i nye prosjektkonkurranser. Selskapet har i 2015 hatt fokus på å tilpasse nye prosjekter til den endrede markedssituasjonen. De siste prosjektkonkurransene som er gjennomført har solgt tilfredsstillende, vi tar dette som et tegn på at vi har klart å tilpasse oss markedet.

Det planlegges at det skal selges 100 – 130 boliger etter prosjektkonkurransemodellen i 2016, dette er noe lavere enn i 2014 og 2015.

Selskapet regner med at det vil ta noe tid før markedet tar seg opp igjen. I en periode med roligere marked vil selskapet ha fokus på planlegging av fremtidige prosjekter med lang tidshorison. Områder som i vedtatt kommuneplan er prioritert for å tas opp igjen ved kommende revisjon prioriteres. Ut fra dette er det allerede igangsatt arkitektkonkurranser som har som formål å vise hvordan Varatun kan bygges ut med inntil 1000 boliger samtidig som store deler av grøntområde bevares. Det viser seg at området er godt egnet for transformasjon og utbygging av området vil bidra til å bygge opp om fremtidig bussveitrase. Brattebø er også et område med attraktiv beliggenhet med nærhet til flotte friområder i Melsheia og høyfrekvent kollektivtilbud. Det vil også arbeides videre med å vurdere Gramstad som fremtidig utbyggingsområde. Arbeidene gjennomføres i et samarbeid med ulike fagmiljø i kommunen, og det legges vekt på at forslagene som fremmes til kommuneplan er godt gjennomarbeidet.

Staten har fastsatt nasjonale målsetninger om å redusere næringstransporten bl.a. ved å korte ned på kjøretid fra næringsområder til overordna veinett. I tillegg må flere arealkrevende virksomheter på sikt flyttes ut av influensområdet til bussvei og senterområdene til nye og mer egnede områder. Det legges nå planer for ny tverrforbindelse mellom Foss Eikeland og Bråstein, dette gir potensial for å utvikle et nytt regionalt næringsområde langs den nye traséen. Selskapet vil utrede konsekvensene av dette og fremme det som innspill til fremtidig utbyggingsområde ved neste rullering av kommuneplan.

5. REGNSKAP OG RESULTAT

Årsresultatet for perioden 01.01.-31.12.2015 er kr 57,3 mill. Overskuddet foreslås disponert til annen egenkapital. Egenkapitalen er på kr 464,1 mill eks ansvarlig lån på kr 112,7 mill fra Sandnes Kommune.

Årets resultat består av kr 34,2 mill fra ordinær drift, kr 16,8 mill er gevinst ved salg av aksjer og kr 6,3 mill er renteinntekter.

Eierstrategikrav	Nøkkeltall	Målsetning	Beregnet måloppnåelse 2015
Foretaket 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	22 %
Foretaket skal være selvfinansierende	Likviditet og finansieringsevne: bankinnskudd og 30 % av innbetalinger, fratrukket forventede utbetalinger neste 2 år. (Skal vises med estimat også for 2 år fram).	Til enhver tid ha kontantbeholdning som er kr 100 millioner større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30% av forventede innbetalinger. Måltallet for perioden er kr 100 millioner.	Kr -68 millioner
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 (skal vises med estimat også for 4 år fram).	Egenkapitalandel på minimum 45 %	70 %

6. 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 17.03.2016

Annelin Tangen
Styreleder

Tore Martinsen
Nestleder

Sofie Margrethe Selvikvåg
Styremedlem

Leiv Rune Mjølshes
Styremedlem

Jan Voll
Styremedlem

Astrid Sjurseike
Styremedlem

Torgeir Ravndal
Daglig leder