

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
037/22	Formannskapet	PS	24.03.2022
023/22	Kommunestyret	PS	07.04.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Odd Harald Dommersnes	FE-613	21/1010

Sal av eigedommar frå Austrheim kommune til Austrheim kommunale eigedomsselskap AS (AKE)

Vedlegg

Rapport_Vardevegen 66
Report Austrheimvegen 1010
Meglars_verdivurdering_Austrheimsvegen1010 (003)
Rapport_Vardevegen 62
Rapport_Vardevegen 64
Rapport_Åråsvågmyra 14
Rapport_Åråsvågmyra 26
Rapport_åråsvågmyra 28
Rapport_Åråsvågmyra 30
Rapport_Breivikvegen 4
Rapport_Breivikvegen 8
Rapport_Åråshøgda 38
Rapport_Setenesvegen 48
Rapport_Austrheimvegen 1021
Rapport_Austrheimvegen 1023
Rapport_Austrheimvegen 1025
Prosjektrapport Strategisk eigedomsforvaltning (L)(197807) (003)

Framlegg til vedtak:

1. Austrheim kommunale eigedomsselskap (AKE) overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eigedomsselskapet opp eit lån på kroner 51,6 millionar kroner. Austrheim kommune stiller som garantist for dette låneopptaket. Dato for å overdraging av eigedomane vert sett til 01.05.2022

2. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i Austrheim kommunale eigedomsselskap for å styrkja eigenkapitalen i selskapet, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia.
3. Av salsbeløpet frå sal av eigedomane blir det sett av med 25 millionar til bunde fond for utbygging/opprusting av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.
4. Det vert etablert eit avtaleverk som regulerer samhandlinga mellom Austrheim kommune og Austrheim kommunale eigedomsselskap.

Formannskapet - 037/22 - 24.03.2022

FS - behandling:

Økonomi- og personalsjef Odd Harald Dommersnes gjorde greie for saka, med ein gjennomgang av saksutgreiinga.

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at det er lagt opp til eit fysisk møte med kandidatar til styret i Austrheim kommunale eigedomsselskap (AKE), og deretter skal det vera ekstraordinær generalforsamling tidleg i april for å velja nytt styre.

Handsaming i formannskapet:

Samrøystes for kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak.

FS - vedtak:

1. Austrheim kommunale eigedomsselskap (AKE) overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eigedomsselskapet opp eit lån på kroner 51,6 millionar kroner. Austrheim kommune stiller som garantist for dette låneopptaket. Dato for å overdraging av eigedomane vert sett til 01.05.2022
2. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i Austrheim kommunale eigedomsselskap for å styrkja eigenkapitalen i selskapet, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia.
3. Av salsbeløpet frå sal av eigedomane blir det sett av med 25 millionar til bunde fond for utbygging/opprusting av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.
4. Det vert etablert eit avtaleverk som regulerer samhandlinga mellom Austrheim kommune og Austrheim kommunale eigedomsselskap.

Kommunestyret - 023/22 - 07.04.2022

KS - behandling:

Økonomi- og personalsjef Odd Harald Dommersnes orienterte om saka, og gjekk gjennom framlegget til vedtak. Inntektene frå salet skal nyttast mellom anna til investeringar i skule og kloakkanlegg Vestlia. Kommunen har i dag ein gjeldsgrad på 93 prosent, medan måltalet i økonomireglementet er 85 prosent. Finansiering ved sal av eigedommar skal få ned låneopptaket.

Helge Dyrkolbotn (KrF) orienterte på vegner av valnemnda om arbeidet med å få på plass eit nytt styre i det nye Austrheim Kommunale Eigedomsselskap. Har vore i møte med kandidatar for dette styret. No er det viktig å få gjort eit prinsippvedtak om dette salet, så kan ein i neste omgang få eit ja eller nei frå desse kandidatane. Uansett er det slik at ein har eit styre for selskapet i dag, slik at dette vedtaket vert ikkje gjort i lause lufta.

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at dei som er tenkt ei rolle i styret er positive til dette salet frå kommunen og til eigedomsselskapet.

Reidar Øksnes (Sp) sa at valnemnda no har gitt si innstilling, og sa seg spørjande til om valnemnda bør vera med vidare i dette arbeidet. Øksnes sa vidare at ein bør seia noko i vedtaket om selskapet ikkje er heilt på plass enno, slik at det framgår kvar ein er i prosessen.

Helge Dyrkolbotn (KrF) sa at det er dette mandatet valnemnda har fått, og det bør valnemnda fullføra fram til å spørja desse kandidatane endeleg.

Økonomi- og personalsjef Odd Harald Dommersnes sa at dersom ein stoppar dette salet så kan ein ikkje starta skuleutbygginga, for det ligg i budsjettet at det skal seljast eigedommar for å finansiera det prosjektet. Her svara Øksnes (Sp) at dersom dette har lagt som ein føresetnad heile vegen så burde kommunestyret ha fått vita om det tidlegare.

Kommunedirektør Bjørnar Fjellhaug svara Øksnes og sa det har lagt i budsjettsaka at dette salet er grunnlaget for å finansiera skuleutbygginga, det ikkje noko som var skjult der. Eller er skuleprosjektet ute på anbod no, spente på kva prisar som kjem inn der etter påske.

Økonomi- og personalsjef Dommersnes sa at ein treng vedtak her for å komma vidare, der ein i neste omgang skal ut i lånemarknaden for å sjå om ein kan henta inn 51 millionar i lån til dette kjøpet.

Aslak André Bakke (H) sa at valnemnda har jobba med å få på plass på desse kandidatane, og har fått gode namn. Dette er rett måte å gjera dette for å driva selskapet, med mellom anna med tanke på vedlikehald av bygningane.

Bjørn Inge Håland Dyrkolbotn (Sp) sa at han generelt er positiv til salet, men spurte om det er endringar for dei som jobbar i Vestlia. Her svara kommunedirektøren at det ikkje vil bety noko for dei som jobbar i Vestlia kven som eig bygget.

Handsaming i kommunestyret:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke

KS - vedtak:

1. Austrheim kommunale eidegdomsselskap (AKE) overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eidegdomsselskapet opp eit lån på kroner 51,6 millionar kroner. Austrheim kommune stiller som garantist for dette låneopptaket. Dato for å overdraging av eidegdomane vert sett til 01.05.2022
2. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i Austrheim kommunale eidegdomsselskap for å styrkja eigenkapitalen i selskapet, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia.
3. Av salsbeløpet frå sal av eidegdomane blir det sett av med 25 millionar til bunde fond for utbygging/opprusting av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.
4. Det vert etablert eit avtaleverk som regulerer samhandlinga mellom Austrheim kommune og Austrheim kommunale eidegdomsselskap.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Austrheim kommunale eidegdomsselskap (AKE) er eit selskap som er 100 % eigd av Austrheim kommune. Norske kommunar vel å forvalte, drifte og vedlikehalde eidegdomsmassen sin på ulikt vis og gjennom ulike organisasjonsformer. Uansett organisasjonsform er målsetjinga vanlegvis den same. Eigaren, kommunestyret, ønskjer eit heilskapleg blick på den kommunale eidegdomsmassen, og ein ynskjer minimum og nå to målsetjingar; 1) stille med føremålstenlege bygg/bustadar for dei tenester som kommunen skal yte til innbyggjarane og 2) sørge for profesjonalitet/effektivitet i både forvaltning, drift og vedlikehald av eidegdomsmassen.

Kommunane organiserer i all hovudsak eigendomsforvaltninga si innanfor tradisjonelle former. Ei utfordring for kommunal eigendomsforvaltning har vore knyta til manglande vedlikehald av eidegdomsmassen. Det kan vere ulike årsaker til dette, men Eikelandutvalet (NOU 2004:22) poengterte at ei forklaring syner å ligga i strukturelle trekk ved den årlege budsjetthandsaminga i kommunane – i prioriteringa mellom kortsiktige driftstiltak og langsiktige førebyggjande tiltak, favoriserast kortsiktige.

Fokus i utgreiingane i samband med organisering av føretak har vore at eidegdom er ledd i den kommunale tenesteproduksjonen, m.a.o. eigendom vert brukt som eit verkemiddel for å oppnå andre mål innan kommunal tenesteproduksjon. I tillegg kjem oppgåver knyta til utvikling av eidegdom som ledd i utvikling av kommunen, noko som omfattar tilretteleggjing for bustadbygging og næringsverksemd.

Drøfting

Ei føremålstenleg organisering av eigendomsforvaltninga

Kommunal eigendomsforvaltning inneber eit sett med ulike roller som ligg til grunn for forvaltninga,

og som presenterer eit mogelegheitsområde knyta til organisasjonsform for utvikling, drift og vedlikehald.

Ei god organisering legg grunn for god fagleg kompetanse på alle nivå i eigedsforvaltninga, godt samarbeid og ei god gjensidig rolleforståing med klåre ansvarstilhøve i trekanttilhøvet mellom rollene som tek i vare funksjonane eigarskap (folkevald), forvaltning – drift – vedlikehald – utvikling (FDVU) og bruk av bygningane.

Har Austrheim kommune den bustadmassen vi treng, med rett lokalisering, dimensjonering, standard og fysiske utforming? Ulike brukarinteresser, faglege interesser og lokale interesser må balanserast i høve til ressursbruk og politiske mål for utviklinga i kommunen.

Austrheim kommune sin eigedsportefølje kan grupperast i tre kategoriar:

- (1) grunneigedommar/tomteareal
- (2) bustadar
- (3) tenestebbygg (eller føremålsbygg).

Det kan vere føremålstenleg å leggje denne inndelinga til grunn for organiseringa av eigedsforvaltninga i Austrheim kommune. For kommunar som Austrheim, kan det kanskje vere viktig å halde funksjonane samla, for å ha det best mogelege grunnlaget for kompetanseutvikling, særleg på områder som krev særskild kompetanse i eigedsforvaltninga.

God eigedsforvaltning er å gje brukarane gode og effektive bustadar til lågast mogeleg kostnad. Dette inneber å skape best mogelege rammevilkår for brukarane sine bustadar over tid.(NOU 2004:22) Dei to små orda «over tid» rommar ei viktig erkjenning. Bustadar må planleggjast som oftast med sikte på lang levetid. Det handlar om at det å tenkja langsiktig blir eit grunnleggjande perspektiv som er knyta til eigarskapet. I svært mange samanhengar blir dei langsiktige konsekvensane av dei vala eigar må gjera, viktig å inkludere, for å kunne gjera kloke val.

Vedlikehald

Eit langt tidsperspektiv er eit grunnleggjande eigarperspektiv , trongen for eit langt perspektiv i eigedsforvaltninga har ikkje berre bakgrunnen sin i skiftande krav, men også i konsekvensane av det eigar vel å gjera eller unnlate å gjera. Vedlikehald er krondømet på dette.

Vedlikehald er nødvendig for å unngå gradvis forfall. Forsømer ein vedlikehaldet, vil det i staden komma auka kostnader til reparasjonar og akutte tiltak når forfallet resulterer i kritiske situasjonar, som lekkasjar, samambrot, uakseptabelt innemiljø osv. På denne måten vil ei underbudsjettering av vedlikehaldet kunne gje eigar auka kostnader i eit langsiktig perspektiv. Då oppstår det paradokset at rekneskapsførte «vedlikehaldskostnader» ligg på eit høgt nivå, samstundes som bustadane viser ein

dårleg tilstand.

På fleire av dei av bustadane som tilhøyrar Austrheim kommune kan ein sjå at ein har hatt for lite midlar for å unngå gradvis forfall, ein har ikkje hatt økonomi til å unngå dette. Det kjem òg fram i vedlagte takstar for dei aktuelle einingane at for nokre av bustadane så er forfallet starta. Det er ikkje for seint å snu dette, men det vil krevja både meir økonomiske midlar og kapasitet til å utføra dette planmessige vedlikehaldet.

KS skriv fylgjande i eit oppslag på nettstaden sin, 22.02.2011, under overskrifta «Realkapital, vedlikehald og handlefridom. For eigaren er det derfor viktig å tenkja langsiktig.

Det såkalla livssyklusperspektivet tyder blant anna at kostnader og verdiskaping ikkje berre må vurderast for sine umiddelbare konsekvensar, men sjåast i samanheng med kostnader og verdiskaping over dei åra bustaden skal vere i bruk, når den skal avviklast og endeleg ved sal eller riving. Jo lengre fram ein prøver å sjå, desto meir usikre blir vurderingane, både når det gjeld inntekter og kostnader. Dessutan vil dei beløpa vi anslår, kostnader eller inntekter som kan oppstå om mange år, reduserast monaleg når det blir rekna om til noverdi. Sagt på ein annan måte, dersom nytta av eit tiltak fyrst oppstår om 20 år, må ei krone investert i dag gje ei avkastning (inntekt eller kostnadsinnsparing) på 2–3 kroner om 20 år for å vere ei lønnsam investering, avhengig av kva forrenting vi krev. Praktiske metodar for livssyklus analyser og berekningar av levetidskostnader er under stadig utvikling.

Overordna politisk mål for eigedsforvaltninga i Austrheim kommune

Kva som er god eller mindre god eigedsforvaltning er berre delvis eit fagleg spørsmål. Like viktig som dei faglege krava, er dei politiske måla som ligg til grunn for eigarskapet, og som forvaltninga må målast etter. Ikkje alle dei faglege krava frå brukarane og bygningsfolk kan tilfredsstillast fullt ut. Dels kan desse krava stå i strid med kvarandre, dels må dei avgrensast av økonomiske grunnar.

Vi treng dei politiske måla for å kunne balansere og konkretisere ein del faglege kriterie, som til dømes krav til kvalitet og arealbruk i høve prioriterte brukarbehov og kostnader. Det fyrste og overordna kriteriet er difor at det ligg føre overordna politisk avgjorte mål som kan leggjast til grunn for eigne vurderingskriterier og for kalibrering og balansering av faglege (generelle) kriterie.

Politiske mål for eigedsforvaltninga bør omfatte

Føremålet og måla med eigedomsmassen og mål for måten den skal forvaltast på. Måla for eigedomsmassen, dvs. sjølve bustadane, er ikkje berre knytta til det aktuelle bruksføremålet. I løpet av bustaden si levetid vil bruksføremålet kunne skiftast fleire gongar, og dei ulike bruksføremåla vil også endrast over tid. Dette inneber også eit behov for å kunne tilpasse bustadane til desse endringane. Til dømes er det ulikt behov for ei einsleg kvinne på 75 år, enn i høve til ein familie med 3 born.

Kriteria for god eigedsforvaltning

1. Det ligg føre overordna politiske mål for eigedsforvaltninga.

2. Det ligg føre eit rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltninga.
3. Generelle delkriterie (presiserast i samband med politiske mål):
 - a. Tilfredsstillte prioriterte brukarbehov .
 - b. Effektiv arealutnytting.
 - c. Godt, verdibevarande vedlikehald.
 - d. Kostnadseffektiv eigedomsforvaltning.
 - e. Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar.
 - f. Ei føremålstenleg organisering av eigedomsforvaltninga.

Tilfredsstillte prioriterte brukarbehov

Tilfredsstilling av brukarbehova er den grunnleggjande føresetnaden for dei fleste kommunale bustadar og det vil og gjelda i høve til den jobben eigedomsselskapet skal gjera.

Behovstilfredsstillinga kan mellom anna ikkje vere utan økonomiske avgrensingar og prioritering i høve til andre behov. Her ligg det utfordringar til den overordna politiske styringa, slik at eit avstemt ambisjonsnivå og ønska prioritering blir gjeven til selskapet. Tilstrekkjelege midlar til vedlikehald vil variere avhengig av bustaden sin alder og opphavlege utføring, slitasje, skadar og tidlegare vedlikehald. Når det blir spurt «kva kostar eit forsvarleg vedlikehald», så er det difor ikkje greit å gje eit enkelt svar. Dersom pengane berre rekkjer til dette, er det openberr at vedlikehaldet må bli så mangelfullt at eigarkostnadene blir unødvendig høge ettersom åra går. Følgjeskadar, som sopp og råte i tilgrensande bygningsdelar, er typiske når fukta får verke over tid.

Vedlikehaldsetterslepet blir då som regel monaleg større enn summen av «sparte» vedlikehaldsmidlar. Dersom kommunen har vedteke å rive eller føreta ein omfattande ombygging og rehabilitering av ein bustad, er det sjølv sagt meir avgrensa kor lønnsamt det er å bruka pengar på vedlikehald.

Oppgåver for Austrheim kommunale eigedomsselskap (AKE).

Selskapet skal ha som hovudføremål å leige ut omsorgs- og kommunale utleigebustader til brukarar som Austrheim kommune har eit særskilt ansvar for, irekna brukarar som har vanskar med å skaffe seg bustad i den private marknaden eller har særskilt behov for omsorgsbustad. Dette skal selskapet oppnå ved å eige, kjøpe og selje eigedomar til bustadføremål, samt bygge ut, drifte og vedlikehalde eigedomar til bustadføremål til denne brukargruppa. Selskapet kan også byggje ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eigedomar som skal nyttast til kommunale eller andre offentlege føremål. Selskapet kan også gjennomføre dette ved utleige av eigedom til Austrheim kommune. Selskapet skal ikkje ha føremål å drive kommersiell verksemd.

Kva bustader inngår i salet.

I framlegget til kva bustader som inngår har kommunedirektøren sett på kva einingar som er definert som bustader i kommunen sin portefølje. Og ein har kommen fram til at desse vert seld frå Austrheim kommune til AKE. Når det gjeld verdi så legg ein til grunn byggverdi og tomteverdi som vert den prisen som dei ulike einingane vert seld for.

Austrheim kommune kommunale bustadar						
Gnr	Bnr	Adresse	Type bustad	Verdi	Byggverd	Tomteverd
130	136	Vardevegen 66, 5953 Fønnes	Tomannsbustad	2 135 146,00 kr	1 735 146,00 kr	400 000,00 kr
130	138	Vardevegen 62, 5953 Fønnes	Tomannsbustad	2 185 146,00 kr	1 735 146,00 kr	450 000,00 kr
130	137	Vardevegen 64, 5953 Fønnes	Tomannsbustad	2 135 146,00 kr	1 735 146,00 kr	400 000,00 kr
148	42	Åråsvågmyra 14, 5943 Austrheim	Tomannsbustad	1 950 293,00 kr	1 550 293,00 kr	400 000,00 kr
148	37	Åråsvågmyra 26, 5943 Austrheim	Tomannsbustad	1 990 975,00 kr	1 590 975,00 kr	400 000,00 kr
148	36	Åråsvågmyra 28, 5943 Austrheim	Tomannsbustad	1 936 579,00 kr	1 536 579,00 kr	400 000,00 kr
148	35	Åråsvågmyra 30, 5943 Austrheim	Tomannsbustad	1 886 579,00 kr	1 536 579,00 kr	350 000,00 kr
142	226	Breiviksvegen 4, 5943 Austrheim	Einebustad	3 741 180,00 kr	3 341 180,00 kr	400 000,00 kr
142	186	Setenesvegen 48, 5943 Austrheim	Leilegheit	1 317 180,00 kr	1 117 180,00 kr	200 000,00 kr
142	230	Breiviksvegen 8, 5943 Austrheim	Einebustad	3 781 180,00 kr	3 381 180,00 kr	400 000,00 kr
149	124	Åråshøgda 38, 5943 Austrheim	Leilegheit	1 692 138,00 kr	1 442 138,00 kr	250 000,00 kr
142	75	Austrheimvegen 1010	Einebustad	2 500 000,00 kr		
149	142	Austrheimvegen 1025, 5943 Austrheim	Leilegheitsbygg	10 388 981,00 kr	6 388 981,00 kr	4 000 000,00 kr
149	142	Austrheimsvegen 1023, 5943 Austrheim	Leilegheitsbygg	7 044 276,00 kr	7 044 276,00 kr	
149	142	Austrheimsvegen 1021, 5943 Austrheim	Leilegheitsbygg	6 942 161,00 kr	6 942 161,00 kr	
				51 626 960,00 kr		

Retningslinjer for avhending av kommunale eigedommar

Det er tidlegare blitt laga retningslinjer for avhending av kommunale eigedommar (Strategisk eigedomsforvaltning). I denne rapporten vart det sagt følgjande om kva hovudprinsipp som skal leggst til grunn for avhending av kommunale eigedommar. Prinsippa skal leggst til grunn ved all avhending av eigedommar, men må tilpassast den aktuelle eigdommen.

- Ein skal ved sal av eigedommar arbeide for høgast mogleg pris.
- Det skal utarbeidast takst på alle eigedommar som ein ønskjer å selje.
- Det skal leggjast vekt på utvikling av eigdommen ved sal.
- Der det er naturleg kan endring i driftsform vurderast i staden for sal.
- Alle eigedommar skal som hovudregel lysast ut på det opne marknaden. Ein skal nytte annonse på finn.no, heimeside, Facebook og eventuelt direkte til lokale interessantar.
- Ein skal bruke meglar der det er naturleg
- Kommunedirektøren er ansvarleg for framforhandling av avtale om sal.
- Endeleg godkjenning om sal av eigedom skjer ved ordførar.

Drift og vedlikehald bustadane

Val av vedlikehaldsstrategi er sjølvstendig ikkje uavhengig av den økonomiske handlefridomen til Austrheim kommune. Når vedlikehaldet vert kutta ned slik at midlane ikkje er tilstrekkelege i høve til eit kostnadsoptimalt nivå, inneber dette at kommunen sine kostnader til reparasjonar, vedlikehald og drift vert auka over tid. Ein har erfart at vi no er komen i eit skjeringspunkt der vi må tenkje nytt i høve til både drift og vedlikehald.

Det som ville vært økonomisk rasjonelt i eit langsiktig perspektiv, blir valt bort til fordel for meir kortsiktige prioriteringar.

Når Austrheim kommune har komen opp i uføre med unødvendig høge kostnader til drift og vedlikehald, samstundes som bygningane forfalle, er det ei krevjande oppgåve å snu situasjonen og kome ned på eit kostnadsoptimalt, eller økonomisk optimalt vedlikehald. Det er tidlegare berekna at vi har eit vedlikehaldsetterslep på 20 millionar kroner for heile bygningsmassen til kommunen.

Ein mogeleg strategi er å avvikle mest mogleg av dei dårlegaste bygningane gjennom sal eller riving,

og ta inn det øvrige etterslepet som ledd i ulike investeringstiltak. På denne måten kan situasjonen snuast. Men å skape varige løysningar krev institusjonelle verkemidlar, som gir faste rammevilkår for eit rasjonelt vedlikehald.

Nokre av bustadane som er omtala i denne saka kan det vera naturleg vert seld, og det vil vera ein jobb for eigedomsselskapet å vurdere framtida til dei dårlegaste bustadane.

Når det gjeld den daglege oppfølginga av bustadane så vil AKE gå til innkjøp av eit FDVU system. For at ein bustad skal fungere optimalt og ha lengst mogeleg levetid, krevst det kontinuerleg forvaltning, drift og vedlikehald.

Desto meir spesialisert eller komplisert ein bustad er, desto større krav vert det stilt til kunnskap om korleis den er konstruert, og om dei tekniske systema i bustaden. Det vart kravd kompetanse på korleis bustaden og systema skal brukas og vedlikehaldast. Til dette blir det krevd eit godt og strukturert system om gjev full oversyn.

Eit FDVU-system er eit IT-system som er spesiallaga for eigedom og har skreddarsydd funksjonalitet for å støtte og betre forvaltnings- og vedlikehaldsrutinar.

Til informasjon så har Austrheim kommune kjøpt eit slikt system og ein jobbar med at eigedomsselskapet vil nytta same system. Når det gjeld det daglege vedlikehaldet så vil det skje gjennom at AKE saman med Austrheim Kommune no inngår rammeavtalar innan elektro, VVS og tømrartenester.

Bakgrunn for at ein vel å inngå rammeavtalar framfor å ha egne tilsette på vedlikehald

- Raskare reaksjonstid ved uforutsette hendingar.
- Ved å overlate vedlikehaldet til ein ekstern partnar, reduserer vi reaksjonstida som krev rask handling. Våre tilsette på teknisk drift treng ikkje å legge vekk andre presserande oppgåver, for å ta hasteoppgåver dei ikkje har tid eller kanskje kompetanse til å handtera.
- Tilgang på kompetanse. Bygg blir stadig meir komplekse, og det kan bli vanskelegare for oss som kommune å ha tilstrekkeleg kompetanse på alle fagområde.
- Administrasjon. Den som har rammeavtalen tar seg av all nødvendig administrasjon, slik at vi slepp å tenkje på ferieavvikling, fråvær ved sjukdom og permisjonar i samband med vedlikehald av desse bustadane.

Det som vi må vere merksam på er ved å kjøpe inn tenester framfor å nytta egne tilsette på vedlikehald er:

- Liten kontroll på tenestene som vert kjøpt inn.
- Krav til effektiv leverandørstyring.
- Skjulte og uforutsette kostnader, har vi god nok kunnskap om å kjøpe inn desse tenestene.

Det at vi vel og nytta oss av rammeavtaler framfor å nytta egne tilsette driftspersonell, gjer at det i samband med sal av bustadane vil vere tilsette som vil få andre oppgåver enn kva dei har innan teknisk drift i dag. Kommunedirektøren si vurdering er at det er mogeleg å flytta på tilsette utan at ein kjem opp i ein situasjon kor tilsette vert overtallige.

Bruk av salsgevinst ved sal av bustadmassen.

I samband med sal av desse bustadane vil ein totalt frigjera 51,6 millionar kroner, ein del av desse pengane er alt disponerte i budsjettet for 2022. I investeringsbudsjettet for 2022 er det lagt inn 26,3 millionar kroner i sal av varige driftsmiddel og av dette kjem 25 millionar kroner frå sal av bustadmassen. Desse midlane inngår som delfinansiering i samband med oppgradering av skulane våre. Ved å nytta desse midlane unngår kommunen å ta opp nye lån.

Det at ein skal låne eit monaleg beløp gjer at eigenkapitalen i selskapet må styrkjast. I dag har selskapet ein eigenkapital på 1,2 million kroner og kommunedirektøren føreslår at ein styrkjer eigenkapitalen med 8 millionar kroner. I dette ligg det og midlar til at selskapet kan skifta ut heile kloakkanlegget i Vestlia.

Veksten i gjelda til Austrheim kommune skuldast hovudsakeleg auka investeringar. I høve til kommunelova har kommunane høve til å låne pengar til investeringar, men ikkje til å finansiere drifta med lån. Kommunane kan også finansiere investeringar ved bruk av andre midlar, som gjennom sal av eigedom osv. Vi ser at vi i dei kommande åra vil måtte ta opp monalege lån i samband med opprustinga av Nordliheimen og omsorgsbustadar på Kaland. Kommunedirektøren føreslår difor at det vert gjennomført eit ekstraordinært låneavdrag på 18,6 millionar kroner i 2022.

Avtalar mellom Austrheim kommune og AKE

Overdraging frå kommunen til AS-et

Sal av fast eigedom frå kommunen til AS-et utgjer eit avtaleledd. Vidare må AS-et som kjøper avtalefinansiering med eksternt finansieringsselskap/bank e.l. Nødvendige garantiar mv. må avtalast på AS-et si hand i medhald til dei vilkår som finansieringa føreset. Kommunelova sine evt. avgrensingar mv. må det takast omsyn til.

Leigeavtale/ar frå AS-et til kommunen

Tilbakeleige må avtalast der AS-et leiger ut bustadane til kommunen. Som nemnt er det ein føresetnad at leigenivået blir sett til eit slikt nivå som gjev utleigeverksemda til AS-et eit overskot. Det tyder at det må vere reell kostnadsdekning, samt rimeleg avkastning på eigenkapitalen. Det må takast ei vurdering om leigenivået i dag gjev eigedomsselskapet overskot.

Andre avtalar

I den grad det skal ytast andre varer / tenester mellom partane er det føremålstenleg å avtalefesta dette. Dersom kommunen skal taka i vare funksjonar i AS-et ved eigne tilsette kan dette til dømes gjerast ved ein tenesteleveranse frå kommunen til AS-et eller motsett, avhengig av funksjonar, tilsetting/oppdragstilhøve etc. Det er føremålstenleg å vurdere slike høve samstundes som øvrige avtaletilhøve blir vurdert.

Konklusjon

Kommunedirektøren tilrår at Austrheim kommunale eigedomsselskap overtek dei kommunale bustadane til marknadstakst. For å finansiere dette oppkjøpet tek eigedomsselskap opp eit lån på 51,6 millionar kroner. Austrheim kommune stiller som garantist for dette låneopptaket. Dato for overdraging av eigedomane vert satt til 01.05.2022. Austrheim kommune skyt inn 8 millionar kroner i AKE for å styrke eigekapitalen, i tillegg vert delar av desse midlane nytta til å skifte ut kloakken i Vestlia. Av salsbeløpet frå sal av eigedomane blir det sett av med 25 millionar til bunde fond for

utbygging/opprusting av skulane. Dei resterande midlane blir nytta til ei ekstraordinær betaling av lån tilhøyrande Austrheim kommune.