

ÅRSBERETNING 2018 – Sola tomteselskap KF

Styreberetning for 2018 – Sola tomteselskap KF

Formål og ansvarsområde

Formålet med STKF er å organisere kommunens samlede ressurser og kompetanse i en hensiktsmessig organisasjonsstruktur som skal sikre at Sola kommunes behov for areal til kommunens tjenesteproduksjon og boligpolitikk dekkes på en økonomisk rasjonell måte.

Foretaket skal som hovedregel kun erverve, utvikle og selge tomter, ikke bygge på tomtene. Erverv av tomteareal, tomteutvikling og salg av tomter skal ha som primært formål å sikre tilgang på boliger for førstegangsetablerende og vanskeligstilte, samt sikre tilgang på tomter til bruk for kommunale virksomheter, herunder skoler, barnehager, administrasjonsbygg, institusjoner, kommunale utleieboliger og boliger med service. Byggemodning og salg av næringstomter vil normalt bare være aktuelt der hvor slike tomter inngår som en naturlig del av en større områdeutvikling.

Foretaket skal gjennom salg av tomter/prosjektkonkurranser sikre førstegangsetablerende og vanskeligstilte tilgang på boliger av god kvalitet, som er godt tilpasset behovene til disse kjøpergruppene.

Prosjekter i 2018

Kvithei

Innenfor plan 0448 Kvithei, ligger det en dam og myrområde, hvor det er gjort funn av småsalamander. Fylkesmannen har godkjent plan for erstatningstiltak, som har til hensikt å bevare småsalamander, ved å lage nye gode leveområder i naturvernområdet. 2 nye dammer, skoging, salamanderhoteller og salamandergjerde i grensen mellom naturvernområde og fremtidig bebyggelse ble ferdigstilt årsskiftet 2017/2018. Anlegget ble overtatt fra entreprenør i slutten av januar 2018. Arbeid med flytting av salamandere og yngel til de nye dammene startet i mai/juni 2018, og skal utføres i totalt 2 sesonger. En utbygging av Kvithei, forutsetter en nedskrivning av dagens bokførte verdi.

Myklebust felt G

Det har i løpet av 2018 vært utlyst tre prosjektkonkurranser for delfelt BKS 17, 16, og 15. Det har vært bra med påmeldinger til konkurransene. BKS 17 ble vunnet av Nordbohus og alle boligene er solgt. BKS 16 ble vunnet av Hellvik. BKS 15 ble vunnet av Bjerga Bygg. Tomt BFS 18 er solgt, og tomtene BBB 12, 13 og 14 er forsøkt solgt til ulike aktører i regionen.

Skoletomt Sentrum/Sande

Tomteselskapet har kjørt reguleringsplan for ny ungdomsskole. Planen var oppe til 1. gangs behandling i september 2018. Arbeidet med reguleringsplan har pågått parallelt med skisseprosjekt, eiendomsavdeling har hatt ansvar for skisseprosjektet. Rammeavtale med Rambøll ble besluttet brukt for å få til en god felles prosess.

Jåsund K1 – K5

STKF har kjøpt tomter til 45 boliger i feltet. Formål med kjøp av tomter er å kjøre prosjektkonkurranser på boliger til førstegangsetablerende. Det ble lagt ut 2 tomter i prosjektkonkurranse i november 2018. Tomt BBB 19 med firemannsbolig og BKS 15 med 8 rekkehus.

Bærheim

STKF har 40 % andel av samarbeidsselskapet Bærheim utviklingsselskap AS, Sandnes tomteselskap KF har 60 %. Laila Haugland er daglig leder i selskapet og daglig leder i STKF er styremedlem. Til tross for gjentatte forsøk på å få til avtaler med omliggende grunneiere har selskapet ikke kommet i mål med dette. De opsjonsavtaler selskapet har inngått gjelder areal som hovedsakelig ligger i overordnet grøntdrag. I dialog med Sandnes tomteselskap gjorde styret i STKF på styremøte i desember 2018, et vedtak på gå inn for nedlegging av selskapet.

Mål

Målsetning for 2018 var å ferdigstille erstatningstiltak for små salamander på Kvithei slik at prosess med utbygging kan starte så tidlig som mulig. Samt jobbe videre med å få til gode og rimelige boliger for førstegangsetablerere gjennom prosjektkonkurranser på Myklebust og Jåsund. Se på muligheter for å erverve tomter til fremtidig boligbygging og offentlige formål.

Fremdrift

Fremdrift i prosjektene er omtalt under det enkelte prosjekt. Prosjektkonkurranser og fremdrift knyttet til disse er markedsbettinget, slik at det kan bli både fremskynding og forskyvninger.

Økonomi

Alle kostnader i selskapet skal på sikt dekkes ved utbygging og salg. I hht prinsipper som rådmannen og foretaket har blitt enige om med Rogaland Revisjonen skjer regnskapsføringen ved at prosjekter med aktivitet føres i investeringsregnskapet, mens

kostnader relatert til prosjekter uten aktivitet føres i driftsregnskapet sammen med kostnader for administrativ drift av selskapet.

Driftsregnskapet for STKF endte med et regnskapsmessig merforbruk på kr 1,74 mill. i 2018 mot et merforbruk på kr 1,8 mill. i 2017. Akkumulert merforbruk utgjør kr 3,5 mill. Merforbrukene må dekkes inn ved framtidige inntekter, dvs ved disponering av fortjeneste/gevinst utover dekning av selvkost. Det betyr i praksis at foretaket må oppnå fortjeneste/gevinst ved salg av tomter for å kunne bruke ovennevnte til dekning av driftskostnader. Dette er i tråd med prinsipper som vi har blitt enige om med Rogaland Revisjon.

I løpet av 2018 ble det solgt tomter for kr 11,9 mill. Inntektene fra salgene føres i investeringsregnskapet, og ble i 2018 benyttet til å betale avdrag på foretakets lån. Det er ikke oppnådd gevinst på salg av disse tomtene. Likevel reduserer salg av tomter selskapet finanskostnader. Renteutgifter knyttet til foretakets langsiktige gjeld utgjorde kr 3,8 mill. i 2018, hvor av kr 1 mill. ble ført i driftsregnskapet, og kr 2,8 i investeringsregnskapet. Selskapets totale langsiktige gjeld utgjorde kr 179,2 mill. ved utgangen av 2018.

Ansatte

STKF har en ansatt, som er daglig leder. STKF har leid inn juridisk, økonomisk og administrativ hjelp fra Sola kommune.

HMS/internkontroll

Selskapet har brukt Novaform på prosjekt for erstatningstiltak på Kvithei for å ivareta vårt ansvar som byggherre i forhold til HMS.

Styremøter i 2018

STKF hadde seks styremøter i 2018.

Andre møter

Daglig leder har faste møter med rådmann og kommunalsjef for samfunnsutvikling, i løpet av 2018 ble det avholdt fire slike møter.

I tillegg er det avholdt et møte med styreleder, kommunalsjef for samfunnsutvikling med rådgivere, i forhold til ansvar for kommunens gamle avtaler med grunneiere i Jåsund/Stokkavik området.

Daglig leder gikk i 2018 inn som styremedlem i Jåsund Utviklingsselskap AS.

Styrets leder og daglig leder deltok på generalforsamling i Bærheim utviklingsselskap AS.

Fremtidige målsettinger 2019

Tomteselskapet vil prioritere erverv av kommunale tomter i samsvar med kommunale behov fremlagt i handlings og økonomiplanen for 2019 – 2022.

Tomteselskapet vil i 2019 vurdere videre utvikling av boligfeltet Kvithei. Økonomiske vurderinger av boligområdet foretatt i 2018 tilsier ikke oppstart, slik at STKF vil måtte gjøre videre vurderinger for utvikling og fremdrift av prosjektet.

Andre prioriterte oppgaver i 2019 vil bli organisering av flere prosjektkonkurranser på felt K1-K5 Jåsund, med fokus på sluttsalg til førstegangsetablerende. Tomtene ble ervervet i 2018 og teknisk infrastruktur på feltet er under opparbeiding.
På Myklebust, felt G vil vi arbeide videre med å få solgt eller utvikle delfelt BBB12, 13 og 14.

Neste felt på Myklebust felt K er planen innsendt til 1. gangs behandling og fordeling av tomter blant aksjonærene vil skje våren 2019.

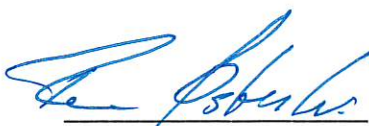
Tomteselskapet skal ha en generell fokus på akquisisjon i hele kommunen men spesielt for bolig i områder som grenser til planlagt bussvei.

Daglig leder er fra januar 2019 engasjert i en 20% stilling for Stokkavik AS som prosjektleder.

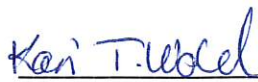
Styrets sammensetning

Styret har 33% kvinneandel.

Sola,



Rune Østerhus
Styreleder



Kari Tengesdal Wold
Nestleder



Tom Henning Slethei



Åshild Ravndal



Per Hansen



Jan Sigve Tjelto