

DRAMMEN EIENDOM KF

SAKSUTREDNING

Saknr.	04/17	Saksbeh.	Paul Røland
Jour.nr	17/17		Drammen Eiendom KF
Mappe		Avgj.	Styret
Møtedato	13.02.2017		

SAK 04/17: TILDELINGSBREV 2017

Innstilling til: Styret i Drammen Eiendom KF

Forslag til vedtak:

Styret tar tildelingsbrev fra Drammen kommune v/rådmannen datert 10.01.2017 – ”Årsbudsjett 2017 – tildelingsbrev” til etterretning.

Styret ber administrasjonen sørge for oppfølging av brevet.

Paul Røland
Daglig leder

Saken gjelder

Som en del av sin eierstyring utarbeider Drammen kommune årlige tildelingsbrev til sine kommunale foretak. Tildelingsbrevet oppsummerer bystyrets årsbudsjett og føringer for foretaket for det kommende året.

Hovedinnholdet i styringsbrevet for 2017 er i all hovedsak ivaretatt gjennom styrets behandling av sak 57/16 Økonomiplan 2017-2020, etter bystyrets behandling.

Tildelingsbrevet legges frem til orientering og drøfting i styret

/pr.

Vedlegg: Årsbudsjett 2017- tildelingsbrev Drammen Eiendom KF, datert 10.01.2017



DRAMMEN KOMMUNE

Drammen Eiendom KF
v/styreleder Anita Winsnes

Vår referanse
16/7026/18/ROAPAU

Arkivkode
151

Deres referanse

Dato
10.01.2017

Årsbudsjett 2017 - tildelingsbrev Drammen Eiendom KF

Det vises til bystyrets budsjettvedtak for 2017 – pkt.3 a – c:

- «3a) Styret for Drammen Eiendom KF gis fullmakt til å fastsette endelig budsjett for 2017 og forestå salg av eiendom innenfor de rammer og forutsetninger som fremgår av del 5.2.1.
- b) Investeringsbudsjett 2017 for Drammen Eiendom KF vedtas slik det fremgår av vedlegg III til innstillingen.
- c) Drammen Eiendom KF gis i oppdrag å framskaffe tre eiendommer i 2017 som reguleres til barnehageformål, men først bygges ut til barnehage når behovet for flere plasser oppstår.»

I tillegg til konkrete vedtakspunkt vil rådmannen spesielt trekke fram Drammen Eiendom KF's rolle innenfor tyngre prosjekter som:

- Oppfølging av skolebehovsanalysen – framskaffe tomtearealer mv.
- Utvikling av helseknutepunkter
- Trygghetskjøp av eiendommer i forbindelse med de større anlegg og utviklingsprosjekter i Drammen

I forhold til rådmanns budsjettforslag for 2017, presiseres følgende forutsetninger:

Eieruttak 2017

Eieruttaket for 2017 settes til kroner 58 670 000. I tillegg til deflatorjustering på 2,5% er eieruttaket korrigert for diverse budsjettekniske forhold. Endringene i eieruttaket er spesifisert i tabellen nedenfor:

Rådmannen
Plan- og økonomiseksjonen

Postboks 7500, 3008 Drammen
Tlf. 32 04 00 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

	Mill. kroner
Vedtatt eieruttak 2016	49,371
Kommunal deflator 2017	1,234
Korreksjon momskomp. for borettslag/sameier* fra 1.1.2017	0,455
Korreksjon eieruttak ny parkeringsordning fra 1.1.2017	2,200
Korreksjon redusert rente lån til eksterne leieforhold (fra 5,8 til 3,5%)	5,100
Forslag eieruttak 2017	58,360

*) Regjeringen har i forslaget til Statsbudsjett 2017 lagt til grunn at Drammen kommune sparer omlag 0,5 millioner kroner ved at det innføres momskompensasjon for borettslag og eierseksjonssameler med integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud botilbud fra 1.1.2017

De avtalemessige forholdene mellom det nye parkeringsselskapet Dpark AS og Drammen Eiendom KF var ikke endelig avklart da økonomiplan 2017-2020 ble lagt fram. Rådmannen vil derfor påpeke at konsekvensene av ny parkeringsordning – herunder hvordan dette påvirker Drammen Eiendom KF's resultat – vil bli nærmere vurdert i 1. tertialrapport 2017.

Investeringsramme

For perioden 2017-2020 legges det til grunn en samlet investeringsramme på 1 462,6 millioner kroner. For budsjettåret 2017 er vedtatt investeringsramme på 383,1 millioner kroner. Investeringsprogrammet er nærmere spesifisert i vedlegg III til bystyrets budsjettvedtak. I tillegg vil investeringsrammen for 2017 bli tilført ubrukte investeringsmidler fra 2016 som bystyret vedtar å re-bevilge.

Investeringsrammen finansieres i stor grad gjennom lån i Drammen kommunes lånefond. For 2017 er lånerammen satt til 275,2 millioner kroner. Øvrig finansiering forutsettes å komme fra generelt eiendomssalg for 3 millioner kroner, salg av boliger for 30 millioner kroner («leie til eie») og statstilskudd på 15 millioner kroner. I tillegg kommer anslått momsrefusjon fra investeringene som i budsjettvedtaket er anslått til med 49,9 millioner kroner i 2017 samt 10 millioner kroner fra opptjent egenkapital.

Lån fra Drammen kommunes lånefond

Drammen Eiendom KF har pr. 1. januar 2017 en samlet gjeld til Drammen kommune lånefond. På 3 154,1 millioner kroner. Renten på foretakets lån til formålsbygg mv. videreføres på 3,5% i 2017. Renten for lån knyttet til eksterne tiltak er i økonomiplan 2017-2020 forutsatt nedjustert fra 5,8% til 3,5%. Dette er beregnet å gi foretaket en besparelse på 5,1 millioner kroner i 2017, som er korrigert mot tilsvarende økning i eieruttaket.

Nedbetalingstiden for foretakets lån er i økonomiplan 2017-2020 satt til 30 år. Dette er innenfor minsteavdragsforskriftens krav. Ut fra lånegjelden pr. 1. januar 2017 er årets avdrag foreløpig beregnet til 105,1 millioner kroner. Endelig avdrag for 2017 fastsettes i desember i år.

Rådmannen vil understreke foretakets ansvar for at investeringsrammene er realistiske i forhold til faktisk framdrift for prosjektering og gjennomføring av tiltakene. Det forutsettes derfor at foretaket i forbindelse med tertialrapportene foretar en grundig vurdering årets investeringsbehov, og om nødvendig foreslår nedjustering av investeringsrammen.

Justerte satser for styrehonorar i Drammen Eiendom KF

Bystyret vedtok ved behandlingen av økonomiplan 2016-2019 oppjusterte satser for styrehonorar i 2016 i Drammen Eiendom KF. For 2017 er lagt til grunn en justering av honorarsatsene tilsvarende kommunal deflator på 2,5%:

Styrehonorar Drammen Eiendom KF

	2016	2017
Styreleder	100 000	102 500
Styremedlem	60 000	61 500

Overføring av eiendommer mv. til Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS

I sak 12/2016 fattet bystyret vedtak om å etablere Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS som et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapet skal ivareta kommunens utviklerrolle for eiendommer som ikke er knyttet opp til tjenesteproduksjonen. Bystyret vedtok i tilknytning til sak om etablering av det nye selskapet at konkrete eiendommer og eierposisjoner skal overføres fra Drammen kommune. Disse eiendommene og eierposisjonene ligger i dag i hovedsak i balansen til Drammen Eiendom KF:

- Marienlyst Utvikling AS
- Paplrbredden Eiendom AS
- Rød Utvikling AS
- Gilhus Gård og Gilhustomta
- Buskerudveien 17
- Tomter på Konnerud
- Kobbervikdalen Pukkverk

Det forventes at overføring av eiendommer og eierposisjoner vil skje i 1. kvartal 2017. De eiendommer som er forutsatt overført fra Drammen Eiendom KF representerer per i dag en svært begrenset kontantstrøm for foretaket, og overføringene antas derfor i liten grad å påvirke grunnlaget for det fastsatte eieruttaket. Overføringene vil imidlertid påvirke DEKF's balanse, og foretakets finansiering (lånegjeld mv.) må tilpasses i forhold til dette. Rådmannen vil komme tilbake til disse problemstillingene i 1. tertialrapport 2017.

I samsvar med føringer i brev av 30. juni 2015 fra Buskerud Kommunerevisjon IKS, forutsettes at aktuelle eiendommer og eierposisjoner overføres fra Drammen Eiendom KF til Drammen bykasse til bokført verdi. Videre overføring fra bykassen til Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS vil skje til markedsverdi.

Internkontroll

For blant annet å styrke kommunens internkontroll ble det i økonomiplan 2016-2019 satt av midler til å starte arbeidet med å etablere et konsernovergripende kvalitetssystem i Drammen kommune. Arbeidet er startet opp, og arbeidet med å bygge opp et kvalitetssystem vil ha prioritert oppmerksomhet i hele organisasjonen i 2017. Dette arbeidet vil også inkludere de kommunale foretakene. Rådmannen vil samtidig understreke styrets ansvar for å påse at det er etablert betryggende rutiner og internkontroll i foretaket. Rådmannen ønsker også at dette tas opp som tema under vårens eiermøte med foretaket.

Oppfølging av eiermeldingen

Bystyret vedtok i september 2016 revidert versjon av Drammen kommunes eierpolitikk. Denne viderefører i store trekk den eierpolitikken som ble vedtatt i 2012. Det er likevel lagt inn nye og forsterkede formuleringer som særlig knytter seg til:

- internkontroll og risikostyring
- habilitet
- tilsyn og kontroll
- åpenhet og innsyn

Økt bevissthet og oppmerksomhet rundt disse temaene generelt i samfunnet gjør det naturlig å styrke vektleggingen av dette i kommunens eierpolitikk.

I eiermeldingen er det lagt opp til en årlig gjennomgang av kommunens eierposisjoner (eiermeldingens del 2), med vekt på oppdatering av nøkkelopplysninger som bl.a. utvalgte regnskapstall, honorarer, styresammensetning for alle selskap og foretak. Foretakene vil bli kontaktet i tilknytning til rådmannens arbeid med å innhente nøkkelopplysninger. Dette vil skje i juni 2017.

Gjeldene eiermelding er tilgjengelig i eierportalen på kommunens nettside:

[Drammen kommunes eierportal](#)

Bystyret fastsatte i 2007 retningslinjer for samhandling mellom basisorganisasjonen og kommunale foretak. Oppdatert versjon av disse retningslinjene skal etter planen behandles av bystyret i februar i år, og vil bli oversendt foretakene i etterkant av bystyrets vedtak.

Eiermøter

I henhold til kommunens eierpolitikk er rådmannen ansvarlig for å etablere rutiner for løpende eieroppfølging. Som ledd i dette arbeidet legges opp til årlige møter mellom rådmannen og det enkelte foretak. I møtet forutsettes det at både daglig leder og styreleder deltar. Møtet vil i tillegg til resultatutviklingen for 2016 også ha fokus på forventninger i forhold til foretakets drift og utvikling i 2017. Foretakene vil bli kontaktet nærmere for avtale om konkret møtetidspunkt i løpet av våren.

Det er i tillegg lagt opp til at formannskapet avholder eiermøter med de kommunale foretakene hvert annet år. For 2017 er det lagt opp til eiermøter med:

- Drammensbadet KF 19. april 2017
- Drammen Parkering KF 23. mai 2017

Årshjulsaktiviteter mv.

De kommunale foretakene inngår i kommunens årshjul for budsjettering og rapportering. Foretakenes budsjettarbeid innpasses i Drammen kommunes framdriftsplan for årlig rullering av økonomiplanen. Bystyret fatter vedtak om foretakenes økonomiske rammebetingelser og investeringsbudsjett.

Den faste rapporteringen fra de kommunale foretakene til eier skjer gjennom tertialrapportene og årsregnskap/årsberetning. Rapporteringen innpasses i forhold til kommunens framdriftsplaner og forelegges bystyret i forbindelse med rådmannens forslag til tertialrapporter og årsmelding. Styret må i forbindelse med tertialrapporteringen fremme konkrete forslag om endringer i de vedtatte drifts- og investeringsrammene dersom dette anses nødvendig.

For 2017 er det satt følgende frister for Innspill fra de kommunale foretakene vedrørende kommunens rapporterings- og budsjettprosesser:

Årsberetning og regnskap 2016 (styrebehandlet)	15. februar 2017
1. tertialrapport 2017 – forslag	12. mai 2017
1. tertialrapport 2017 – styrebehandlet	19. mai 2017
2. tertialrapport 2017 – forslag	15. september 2017
2. tertialrapport 2017 – styrebehandlet	22. september 2017
Økonomiplan 2018-2021 – foreløpige innspill	16. september 2017
Økonomiplan 2018-2021 - styrebehandlet	6. oktober 2017

Vi gjør oppmerksom på at det kan bli justeringer i disse datoene.

Vennlig hilsen



Trond Julin
Kommunaldirektør for økonomi og næring



Roar Paulsen
økonomisjef

Vedlegg:

1. Utdrag fra økonomiplan 2017-2020: 5.2.1 Drammen Eiendom KF

Vedlegg – Utdrag fra økonomiplan 2017-2020

5.2.1 Drammen Eiendom KF

[Link Drammen Eiendom KF eierportal](#)

Resultatbudsjett

Styret for Drammen Eiendom KF (DEKF) har lagt frem et budsjett for 2017 med en forventet omsetning på om lag 628 millioner kroner mot om lag 571 millioner kroner i 2016. For 2017 forventer foretakets styre et resultat *før* eiendomssalg på 62,8 millioner kroner, som er 12,7 millioner kroner høyere enn revidert budsjett 2016. *Etter* salg av eiendom forventes et årsresultat på 85,8 millioner kroner.

Drammen kommune henter ut avkastning fra Drammen Eiendom KF gjennom årlige eieruttak. Dette kan sammenliknes med utbytte i et aksjeselskap, og reflekterer avkastning på foretakets egenkapital. Eieruttaket er for 2017 foreslått fastsatt til 58,4 millioner kroner. I tillegg til justering av årets eieruttak med kommunal deflator, foreslås eieruttaket økt med 2,2 millioner kroner som følge av at Drammen Eiendom KF vil få økte inntekter ved innføring leievederlag fra Dpark AS for flateparkering. Utover dette foretas enkelte tekniske justeringer i eieruttaket, jfr. tabellen nedenfor.

Tabell 5.4 Eieruttak Drammen Eiendom KF i 2017

	Mill. kroner
Vedtatt eieruttak 2016	49,371
Kommunal deflator 2017	1,234
Korreksjon momskomp. for borettslag/sameier* fra 1.1.2017	0,455
Korreksjon eieruttak ny parkeringsordning fra 1.1.2017	2,200
Korreksjon redusert rente lån til eksterne leieforhold (fra 5,8 til 3,5%)	5,100
Forslag eieruttak 2017	58,360

*) Regjeringen har i forslaget til Statsbudsjett 2017 lagt til grunn at Drammen kommune sparer omlag 0,5 millioner kroner ved at det innføres momskompensasjon for borettslag og eierseksjonssameier med integrert heldøgns helse- og omsorgstilbud botilbud fra 1.1.2017

Prisforutsetninger

Husleie for utleie av foretakets egne formålsbygg økes i 2017 tilsvarende kommunal deflator med 2,5 prosent. Dette innebærer en endring av tidligere praksis med justering av de interne husleieprisene med endringen i SSB's konsumprisindeks¹ (KPI). For 2017 innebærer omleggingen en svekkelse av foretakets driftsresultat med om lag 5 millioner kroner. For øvrige leieforhold legges i hovedsak utvikling i konsumprisindeksen til grunn. DEKF's priser for formidling av renholdstjenester til virksomhetene øker med 2,9 prosent i 2017.

Kostnadsdekkende husleie i kommunens utleieboliger er gradvis innført siden 1. januar 2013. Fra og med 1. januar 2016 har alle leietakere som omfattes av ordningen betalt kostnadsdekkende husleie.

¹ Drammen Eiendom KF har tidligere benyttet utviklingen i konsumprisindeksen fra jull til jull som referanse for justering av de interne husleiene. Fra juli 2015 til juli 2016 økte konsumprisindeksen med 4,4 prosent.

Kostnadsdekkende husleie beregnes ut fra at alle kostnader til eiendomsmassen skal dekkes. Husleien skal justeres i samsvar med utviklingen i driftskostnader, verdiutvikling på boligmassen og gi en avkastning tilsvarende Norges Banks styringsrente med et tillegg på 2 prosent. For 2017 vil leieobjektsprisen økes med 4,8 prosent.

Økt leie fra parkeringsområdet

Som nærmere omtalt i del 5.2.4 skal Drammen Parkering KF fra 1. januar 2017 skille ut privatrettslig/kommersiell parkering i et eget aksjeselskap, Dpark AS. Dette innebærer at det nye selskapet skal leie fem parkeringsplasser fra DEKF. Det pågår avtaleavklaringer om leiebeløp og fordeling av kostnader. Foreløpig anslag er at DEKF vil få en netto leieinntekt for arealene etter fradrag for driftskostnader på om lag 2,2 millioner kroner. Dette beløpet foreslås overført bykassen gjennom økt eieruttak, og må ses i sammenheng med redusert eieruttak fra Drammen Parkering KF.

Investeringsbudsjett

De fleste investeringene Drammen Eiendom KF gjennomfører, innebærer at Drammen kommune ved den aktuelle virksomhet belastes husleie for investeringen. Husleiene beregnes ut fra en rentekostnad (internrente) på 3,5 prosent² og avskrivninger på 2,5 prosent (40 år). Dessuten tilkommer en kostnad til FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) på cirka 350 kroner per m².

Investeringsbudsjettet til Drammen Eiendom KF gjenspeiler behovet Drammen kommune har for investeringer i fast eiendom. Investeringene blir i hovedsak initiert etter bestillinger fra basisorganisasjon og bystyret. I den kommende planperioden legges opp til et fortsatt høyt investeringsnivå i regi av Drammen Eiendom KF. Totalt foreslås investeringer i størrelsesorden 1 463 millioner kroner i løpet av perioden 2017-2020. Investeringene skjer i stor grad innenfor de tunge tjenesteområdene som grunnskole (746 millioner kroner), helse-, sosial- og omsorgstjenester (242 millioner kroner), og barnehage (104 millioner kroner). I forslaget til investeringsbudsjett for perioden 2017-2020 er bevilgninger på til sammen 98,8 millioner kroner, som på grunn av periodiseringsmessige forskyvninger er trukket ut i 1. og 2. tertialrapport 2016, tilbakeført.

Som omtalt under programområde 01 Barnehage foreslår rådmannen at Drammen Eiendom KF gis i oppdrag å fremskaffe tre eiendommer i 2017 som reguleres til barnehageformål, men først bygges ut når behovet oppstår.

Foretakets investeringer forutsettes i stor grad finansiert gjennom låneopptak. Samlet låneramme for hele planperioden er på 1 068 millioner kroner, det vil si at om lag 73 prosent av investeringskostnadene finansieres gjennom bruk av lån. Resterende finansiering kommer fra følgende kilder:

- Eiendomssalg – det legges opp til salg for 132 millioner kroner i perioden. Av dette gjelder 120 millioner kroner salg av boliger ("leie til eie-prosjektet"), mens salg av andre eiendommer er budsjettert med 12 millioner kroner.

² Internrenten som Drammen Eiendom KF betaler til Drammen kommunes lånefond foreslås videreført med 3,5%. Denne rentesatsen benyttes også i DEKF's beregning av husleier til kommunens virksomheter.

- Statstilskudd – det er budsjettert med totalt 50 millioner kroner. Dette gjelder tilskudd fra Husbanken ved etablering av nye utleieboliger og spillemidler ved bygging av nye flerbrukshaller og fotballhall. Det er lagt til grunn en forventning om totalt 30 millioner kroner i spillemidler i perioden (10 millioner kroner per ny flerbrukshall) og 20 millioner kroner i tilskudd fra Husbanken.
- Momsrefusjon fra investeringene. Fra og med 2014 føres momsrefusjon i sin helhet som generell finansiering av investeringsbudsjettet. Totalt forventes momsrefusjon på om lag 202 millioner kroner i planperioden.

Hovedtallene i investeringsforslaget er gjengitt i tabellen nedenfor. For nærmere omtale av de konkrete investeringsprosjektene vises til programområdeomtalene i del 3.1.

For øvrig vises til nærmere omtale i Drammen Eiendom KF's forslag til økonomiplan 2017-2020 (vedlegg 4).

Tabell 5.5 Drammen Eiendom KF – oppsummering av investeringsbudsjettet 2017-2020

Mtll. 2017-kroner	Tidl. bevilget	2017	2018	2019	2020	Sum 2017-2020
Anvendelse av midler:						
Brutto investeringsutgifter		383,1	443,0	396,5	240,0	1 462,6
Sum anvendelse av midler		383,1	443,0	396,5	240,0	1 462,6
Anskaffelse av midler:						
Eiendomssalg (generell rammeforutsetning)		-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-12,0
Salg boliger prosjekt "Leie til ele"		-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-120,0
Bruk av opptjent egenkapital		-10,0				-10,0
Statstilskudd		-15,0	-15,0	-15,0	-5,0	-50,0
Momskompensasjon investeringer DEKF		-49,9	-64,6	-66,9	-20,9	-202,3
Sum anskaffelse av midler ekskl. låneopptak		-107,9	-112,6	-114,9	-58,9	-394,3
Eksterne låneopptak investeringer		-275,2	-330,4	-281,6	-181,1	-1 068,3
Sum anskaffelse av midler		-383,1	-443,0	-396,5	-240,0	-1 462,6

Overføring av eiendommer mv. til Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS

Bystyret vedtok i tilknytning til sak om etablering av Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS at konkrete eiendommer og eierposisjoner skal overføres fra Drammen kommune til det nye selskapet. Disse eiendommene og eierposisjonene ligger i dag i hovedsak i balansen til Drammen Eiendom KF, og er listet opp under omtalen av Drammen Kommune Eiendomsutvikling AS i del 5.3 Øvrige selskaper.

Det forventes at overføring av eiendommer og eierposisjoner vil skje i 1. kvartal 2017. De eiendommer som er forutsatt overført fra Drammen Eiendom KF representerer per i dag en svært begrenset kontantstrøm for foretaket, og overføringene vil derfor i liten grad påvirke grunnlaget for det fastsatte eieruttaket. Overføringene vil imidlertid påvirke DEKF's balanse, og foretakets finansiering (lånegjeld

mv.) må tilpasses i forhold til dette. Rådmannen vil komme tilbake til disse problemstillingene i 1. tertialrapport 2017.