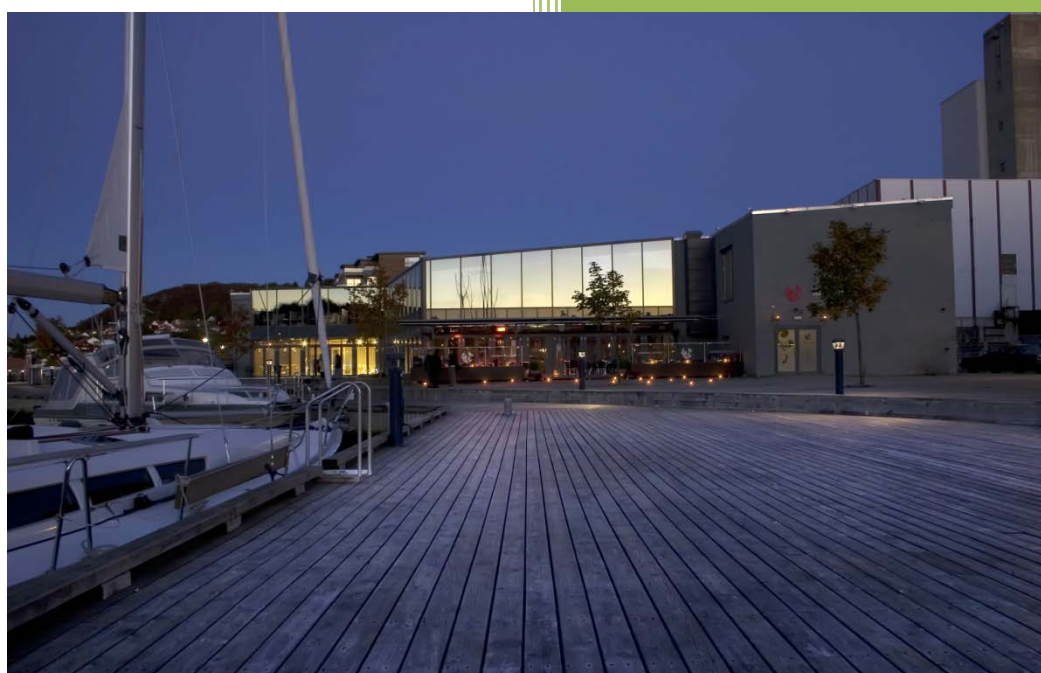




2013

STYRETS ÅRSBERETNING



Innhold

1. ORGANISERING OG LOKALISERING	3
2. STYRE OG ADMINISTRASJON.....	4
3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ	5
4. SELSKAPETS AMBISJONER OG EIERSTRATEGI.....	5
5. AKTIVITETER I 2013	7
6. VERDIUTVIKLING AV NYE OMRÅDER.....	12
6.1 VERDIUTVIKLING SENTRUM	12
6.2 VERDIUTVIKLING AV BOLIGOMRÅDER	13
6.3 VERDIUTVIKLING AV NÆRINGSOMRÅDER.....	15
7. RESULTAT.....	16
8. FREMTIDSUTSIKTER.....	16
9. FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT	18

1. ORGANISERING OG LOKALISERING

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

Bystyret i Sandnes sine forventninger til selskapet er anført i vedtatt eierstrategi for selskapet. I forbindelse med at Sandnes indre Havn KF ble fusjonert med Sandnes tomteselskap med virkning fra 1. januar 2013 ble eierstrategien og vedtektene for tomteselskapet revidert. Med fusjonen av tomteselskapet og Sandnes indre havn ble oppgavene med erverv og utvikling av tomteområder samlet på ett sted. Selskapet fikk også tildelt rollen som grunneier i utviklingen av Sandnes sentrum.

I tillegg til eierstrategien og vedtektene så legger kommunens utbyggingsprogram, økonomiplanen og kommuneplanen sentrale rammebetingelser for selskapets virksomhet.

Selskapet fungerer som et verktøy på vegne av kommunen for blant annet å sikre vekst i regionen ved å møte den stadig økende etterspørselen etter boliger. Rollen til selskapet er tilrettelegging og salg av tomter til bolig, næring, offentlige bygg og andre offentlige formål. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel for at flere skal kunne kjøpe sin egen bolig. Selskapet har utviklet en egen modell, Sandnes modellen, som skal sikre rimelige boliger til førstegangsetablerere. Selskapet har også en sentral rolle i realiseringen av by – og senterområdene.

Selskapet inngår samarbeid med andre utbyggere der det er hensiktsmessig, ved utgangen av 2013 var selskapet medeier i åtte selvstendige utbyggingselskap.

Selskapet har inngått opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner der hvor foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen. Initiativet skjer i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra nabokommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren. Bærheim er et eksempel hvor selskapet har inngått opsjonsavtale på arealer i Sola kommune. Det er også inngått samarbeid med Sola kommune om å stifte et felles utviklingselskap for utvikling av dette området.

Selskapet skal være selvfinansierende, det vil si at det ikke skal ytes tilskudd eller andre økonomiske bidrag fra bykassen og bykassen har ikke krav om årlig utbytte fra foretaket. Selskapet har god soliditet og tilfredsstillende likviditet

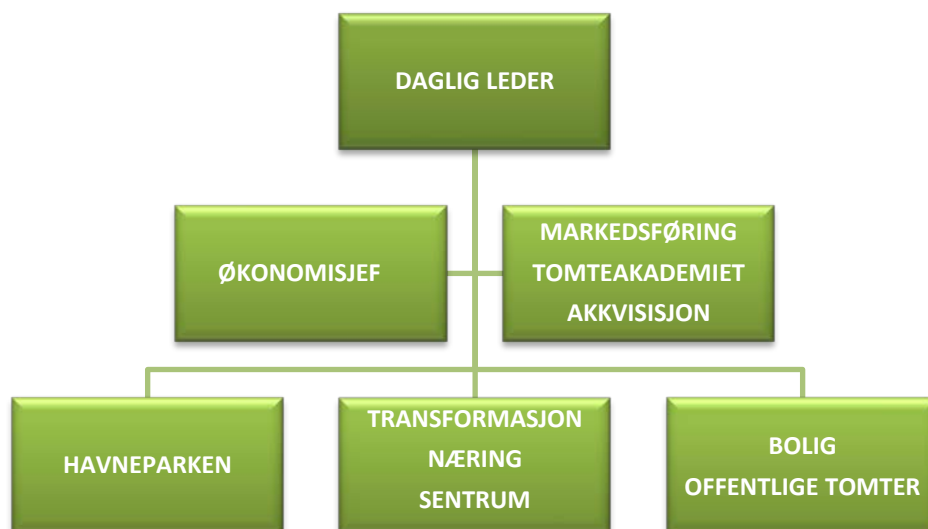
Selskapet har sitt kontor i Sandnes sentrum.

2. STYRE OG ADMINISTRASJON

Selskapets styre består av syv medlemmer, tre kvinner og fire menn, i tillegg har kommunen en representant som observatør i styret.

Selskapet har åtte ansatte, to kvinner og seks menn.

De ulike ansvarsområdene i selskapet er organisert etter følgende modell:



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

3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ

Sandnes tomteselskap praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

Styret vurderer det generelle arbeidsmiljøet som meget tilfredsstillende. Selskapet har hatt et sykefravær på 0,1 % i perioden. Selskapet var involvert i en arbeidsulykke gjennom selskapet Sandnes Øst Utvikling AS hvor tomteselskapet eier 60%. Ulykken skjedde i forbindelse med gravearbeid hvor skuffen på en gravmaskin løsnet og en grøftarbeider ble alvorlig klemskadet. Arbeidstilsynet og politiet hadde en rutinemessig gjennomgang av hendelsen og konkluderte med at selskapets HMS og SHA planer var fulgt opp tilfredsstillende.

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 sikkerhetslovgivningen tilfredsstilles.

4. SELSKAPETS AMBISJONER OG EIERSTRATEGI

Den 1. januar 2013 ble Sandnes indre havn KF fusjonert inn i Sandnes tomteselskap KF. Med denne fusjonen fikk selskapet totalansvar for å ivareta kommunens grunneierrolle knyttet til erverv, prosjektering og utvikling av byggeklare områder . Arbeidsområdet til selskapet omfatter etter dette også grunneierrollen i utviklingen av Sandnes sentrum, herunder Havneparken.

Selskapet har følgende ambisjoner:

- Ivareta kommunens rolle som grunneier på alle areal som har et utviklingspotensial.

- Bidra til realisering av sentrumsprosjekt, f. eks Ruten, Skeiane og Norestraen.
- Markedsandel på 40 % innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sandnes kommune, utover transformasjonsområdene.
- Bidra til at kommunen klarer å nå sine målsetninger i utbyggingsprogrammet.
- Kommunens redskap for å bringe fram et variert boligtilbud.
- Bidra til at kommunen kan nå sine mål i den boligsosiale handlingsplanen.
- Ta balansert risiko ved at alle prosjekt til bolig og næring med kostnadsnivå over 25 MNOK i investering på infrastruktur skal gjennomføres ved etablering av utbyggingssselskap. Store utbyggingsprosjekt blir gjennomført gjennom samarbeid med andre aktører.
- Egenkapital på 45 % til enhver tid, dette for å sikre soliditeten i selskapet.
- Aktiviteten i selskapet skal til enhver tid tilpasses gjeldende markedssituasjon. Alle prosjekter har en årlig gjennomgang hvor det foretas en verdivurdering.
- Balansert risiko ved verdiutvikling av nye områder.
- Vektlegge fremtidsrettede miljøvennlige løsninger ved utvikling av nye tomteområder.
- Fremskaffe tilstrekkelig næringsareal som muliggjør en aktiv næringsutvikling i kommunen, målsetningen er at selskapet til enhver tid skal ha 50 daa næringsareal tilgjengelig. Selskapet er en foretrukket leverandør av næringsarealer i kommunen.

Selskapet arbeider målrettet for å oppnå regionalplanens ambisjoner om transformasjon og fortetting. I den nye Regionalplanen fremgår det at 40 % - 50 % av fremtidig nytt utbyggingsareal skal løses gjennom transformasjon og fortetting, og bybåndaksen Stavanger- Sandnes-Ganddal er særskilt fremholdt. Dette er en ambisiøs målsetning, transformasjon og fortetting av allerede bebygde områder er

krevende og tar erfaringsmessig mye lenger tid å utvikle enn andre utbyggingsområder.

Selskapet vil ha særskilt fokus på å utvikle tilstrekkelig med næringsareal, dette for å sikre at Sandnes er en attraktiv kommune for næringslivet samt at vi må ha arealer å tilby til selskaper som må flytte fra områder som skal transformeres til senter eller boligområder.

5. AKTIVITETER I 2013

Internkontroll og rapportering

Selskapet har arbeidet med å implementere punkter fra risikoanalysen som ble foretatt i 2012. Prosedyrer er blitt utarbeidet for å få til effektive rutiner, arbeidsmetoder og internrevisjoner. Dette for hele tiden å søke optimale løsninger og forbedring av dagens praksis. Hovedfokus i år har vært på kontroll og avstemming av prosjektstatus. Også i år har vi valgt å knytte til oss PwC for å sikre rutinene og fremdrift i prosedyrene. Internkontroll er et viktig område for selskapet og vi kommer til å ha fokus på forbedring og oppfølging av prosedyrer og planer.

Det er også utarbeidet maler på hvordan vi ønsker å rapportere tomteselskapet inklusive konsern. Konsernregnskap vil kreve at vi i større grad også tar hensyn til risiko og investeringer i datterselskap. Selskapet har fått utviklet et sett med måltall knyttet til lønnsomhet, likviditet/finansieringsevne og soliditet. Måltallene vil bli rapportert sammen med regnskap pr tertial.

Boligsosial handlingsplan

Selskapet bidrar til at kommunen når sine målsetninger i boligsosial handlingsplan. En representant fra selskapet deltar i månedlige møter med kommunen hvor behovene for tomteareal til dette formålet blir gjennomgått.

I prosjektkonkurransene legges det til rette for at kommunen kan benytte sin utpekningsrett til tomter for vanskeligstilte. For tiden vurderes en tomt med plass til 12 leiligheter på Sørbøhagane, en for 8 leiligheter på Kleivane og en med plass til 20 boliger på Hommersåk.

Boliger tilpasset for startlån

Selskapet arbeider med å planlegge boliger som ligger innenfor prisrammen som Sandnes Kommune legger til grunn for startlån. Intensjonen er at boligene og prisene blir presentert for kommunen etter gjennomført prosjektkonkurranse og forhåndsgodkjennes for startlån. Boligene kan da tilbys i markedet med startlån. Den enkelte kjøper må søke å være kvalifisert til startlån. Dette skal prøves ut på 35 rekkehus på Bogafjell samt 27 rekkehus på Sørbøhagane.

Seniorkonsept

Selskapet har arbeidet med å utvikle et boligtilbud spesielt tilpasset for eldre. Det første prosjektet er under utvikling på en tomt som selskapet disponerer på Sørbøhagane. Stor lokal utbygger skal bygge 45 leiligheter med varierende størrelser og med en høyere kvalitet enn det som bygges for førstegangsetablerere. Det skal bl.a. tilbys fellesrom i prosjektet som kan leies av beboerne. Byggingen skal starte i 2014, når prosjektet er ferdig vil det bli evaluert med tanke på videreutvikling av konseptet og planlegging av nye prosjekt.

Konsept leie til eie

Selskapet har arbeidet med et konsept hvor unge i etablererfasen kan delvis leie og delvis eie boligen for å få lettere inngang i et presset boligmarked. Det første prosjektet blir i samarbeid med et lokalt boligbyggelag på en tomt på Kleivane. Der skal det bygges 24 leiligheter hvor kjøperne må finansiere 70 % av kjøpesummen og leie de siste 30 %. Boligene vil være klar for salg i 2014.

Registrering av kommunale tomteareal

Selskapet har foretatt en kartlegging av alle kommunens eiendommer. Disse kan grovt deles inn i følgende kategorier etter eiendommens bruksformål:

1. Ubebygde eiendommer
2. Eiendommer med bebyggelse.
3. Eiendommer som er utbygd til forskjellige offentlige formål som lek, idrett, park, friluft og annet grønt.

4. Eiendommer som brukes til gater og andre tekniske formål.

Selskapets ansvar ligger til eiendommer som kan videreutvikles til et annet utbyggingsformål enn det formålet den har i utgangspunktet. Det gjelder først og fremst kategorien ubebygde eiendommer.

Selskapet har registrert at ca 180 eiendommer har et visst utviklingspotensial. Mange av eiendommene har imidlertid begrensede muligheter og det kan bli mye arbeid og lange plan- og beslutningsprosesser for å få utnyttet dem. Det kan imidlertid åpne for synergier for eksempel ved at det kan lede til samarbeid med andre utbyggere i området eller ved at eiendommen kan inngå som erstatningsareal eller bytteareal i forhandlinger.

Anskaffelse av offentlige tomteareal

Selskapet har et stadig større fokus på å skaffe til veie tomter til offentlige formål. Målsetningen er å opparbeide en egen "tomtebank" med tomter som kan tilbys til kommunen ved behov. Selskapet har i 2013 kjøpt en tomt på Aase Gaard på 2,5 daa hvor det kan bygges 12 boliger til funksjonshemmede og 2 robuste boliger.

Selskapet har hatt avsvaret for å detaljregulere en tomt som var avsatt til offentlig formål i Welhavensveien på Stangeland. Planen er nå godkjent og gir mulighet for bygging av 17 boliger til sosiale formål. Tomten ble solgt til Sandnes Eiendom våren 2013.

Selskapet er i forhandlinger med grunneier om opsjon på kjøp av et areal på ca 56 daa i Skogsbakken, felt Sa A2. Området er i kommuneplanen satt av til skole samt bo – og aktivitetssenter.

Selskapet har ervervet et areal i Skaarlia som er regulert til skoletomt. Tomten ble overtatt fra Kruse Smith og inngikk som en del av en forhandling om utvikling av et område på Gramstad.

Prosjektkonkurranser

Bruk av prosjektkonkurranser er et viktig virkemiddel for å kunne tilby rimeligere boliger til førstegangsetablerere. Erfaringene viser at boliger solgt i

prosjektkonkurranse er mellom 15% og 25% rimeligere enn tilsvarende boliger solgt uten prosjektkonkurranse. På Kleivane ligger boliger solgt i prosjektkonkurranse 16% til 20% lavere pr m2 enn tilsvarende boliger solgt i Skaarlia og på Austrått.

Tabellen nedenfor viser gjennomførte prosjektkonkurranser i 2013 og planlagte konkurranse for 2014:

Prosjekt	Boligtype	2013	2014
Sørbø Hove	rekkehus		27
Bogafjell	rekkehus	23	24
Bogafjell	leiligheter	18	15
Sviland (Sandnes øst utvikling)	rekkehus	32	5
Sørbø	rekkehus		17
Sørbø (senior)	leiligheter		45
Kleivane leie til eie + eldreboliger	leiligheter		40
Kleivane	rekkehus	16	6
Kleivane	leiligheter	10	18
Kleivane	rekkehus	15	25
Totalt		114	222

Etter flere år med jevn økning i boligprisene har markedet det siste året nå opplevd en nedgang. Fra 2. kvartal til 3. kvartal i 2013 sank prisene i regionen med 1,9%. Dette har medført at boligutbyggerne er noe mer avventende med å starte på nye prosjekter. Befolkningsveksten i vår region tilsier at det fortsatt er en underdekning på tilbudet av nye boliger til tross for at boligprisene er fallende.

For å sikre at utbyggerne fortsatt skal ha interesse for å delta i prosjektkonkurranser har selskapet gjort tiltak for å bidra til at utbyggerne skal få solgt sine boliger. På Kleivane gjennomførte selskapet en annonsekampanje i forkant av salgsstart. Dette har gjort Kleivane mer kjent og attraktivt i markedet og utbyggerne er veldig positive til den drahjelpen de fikk. Selskapet vil gjøre det samme i forkant av neste utbyggingsetappe på Bogafjell.

Når markedet er i nedgang er det spesielt viktig å ha fokus på å utvikle boliger som med hensyn til størrelse og pris er tilpasset det markedet til enhver tid vil ha. Selskapet vil arbeide aktivt sammen med utbyggerne for å sikre at vi tilbyr boliger som er tilpasset dagens marked. Selskapet vil fortsette å ha høyt fokus på

kostnadsnivået ved utvikling av nye tomteområder for å sikre at vi kan tilby konkurransedyktige tomtepriser.

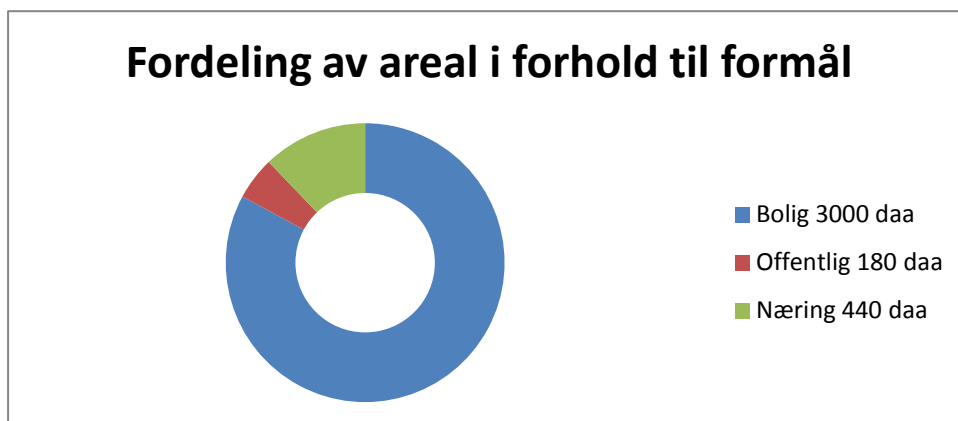
Akkvisisjon

Det er laget en detaljert og god oversikt over potensielle områder for fremtidig utbygging i kommunen. Flere grunneiere er blitt kontaktet og vil bli kontaktet for å se på et mulig samarbeid med selskapet.

Følgende avtaler ble inngått i perioden:

- Et område på ca 200 daa ved Bjellandssletta Hommersåk. Avtalen er et samarbeid mellom 3 lokale aktører. Arealet er tenkt regulert til næringsareal fra i dag LNF.
- Foss Eikeland, avtale er inngått med Statskog på 15 daa næringsareal.
- Bærheim, 3 avtaler på til sammen ca 110 daa.
- Høle, 28 daa. Arealet er i dag avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan, Det er startet en detaljert reguleringsplan med til sammen 45 boenheter.
- Hommersåk Ho14, areal på 22 daa, sett i sammen med tidligere inngått avtaler i området har dette areal et potensial på ca 130 boenheter. Planarbeidet er igangsatt.
- Selskapet har kjøpt en tomt på Aase Gård på Sandved som er regulert til offentlige formål. På tomten kan det bygges 12 boliger for funksjonshemmede i tillegg til to små robuste boliger.
- Sviland, 2 avtaler på totalt ca 80 daa, arealet er avsatt til næringsformål. Avtalene er transportert til Sandnes Øst Utvikling AS.

Selskapet hadde ved utgangen av 2013 totalt ca 3620 dekar i porteføljen. Arealene fordeler seg på formål i henhold til modellen nedenfor:



Studietur

Selskapet dro i mai på studietur til Amsterdam regionen hvor flere store utbyggingsområder ble besøkt. Det var særlig fokus på nye utbyggingsområder, en av bydelene vi besøkte hadde tilrettelagt for sykling og offentlig transport på en forbilledlig måte.

Tomteakademiet

Selskapet er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå på sine medarbeidere. På bakgrunn av dette har man valgt å arrangere kurs i egen regi. Ved å avholde kurs i egen regi får man også mulighet til å invitere andre samarbeidspartnere som kan ha nytte av kursene, det være seg byggeledere, konsulenter og andre kommunalt ansatte. I tillegg til å heve kompetansenivået hos ansatte og samarbeidspartnere bidrar det også positivt til nettverksbygging. I perioden er det avholdt kurs innen arkitektur samt overvann og jordvern.

6. VERDIUTVIKLING AV NYE OMRÅDER

6.1 VERDIUTVIKLING SENTRUM

Ruten

Selskapet har overtatt ansvaret som grunneier og planforslagstiller for dette prosjektet. Med utgangspunkt i avholdt prosjektkonkurranse, er det inngått avtale med vinnende arkitekter. Forprosjekt er igangsatt med tanke på å avklare overordnede veivalg for utviklingen.

Havneparken

Sandnes kommune har godkjent teknisk plan for områdeutbyggingen. Det pågår arbeid med utforming av detaljplaner for første utbyggingsetappe som ventes ferdigstilt ved årsskiftet 2013/2014. Første utbyggingsetappe omfatter omlegging av Elvegata fra gjestehavnen til Jernbaneveien, bygging av havnepromenade fra gjestehavnen til "oljekaien", kommunalteknisk infrastruktur til tomtegrensene til

kvartal A4 (nytt rådhus) og kvartal A5 (Havnespeilet/Sandnes sparebank) og internveier. Dette vil gjøre begge tomter byggeklare.

Det er gjennomføring av prosjektkonkurranse for kvartal A6. Det er innlevert bidrag fra Base Property og Kruse Smith Eiendom, evalueringen vil skje i januar 2014.

Utflytting av havnevirksomheten går etter planen. Sandnes havn har avviklet deler av sin virksomhet i området mot gjestehavnen. Det første lagerbygget er demontert og gjenbrukt. Neste lagerbygg demonteres 1. kvartal 2014. Havnevirksomheten overføres fullstendig til Somaneset i løpet av 2016. Havnespeilet ventes å påbegynne anleggsarbeidet med nytt hovedkontor for Sandnes sparebank i 3. kvartal 2014.

Norestraen Sør

Gjennom omorganiseringen som fant sted fra årsskiftet 2012/2013, overtok selskapet rollen som grunneier for kommunen i planområdet. Det er inngått avtale med OC Østraadt og Kruse Smith om felles utvikling av området.

6.2 VERDIUTVIKLING AV BOLIGOMRÅDER

Sandnes øst

Sandnes Øst er under utvikling i regi av Nord - Jæren Utviklings Sandnes AS (NJU) som tomteselskapet eier 39,6 % av. NJU hadde som målsetning å komme i gang med områdeplanlegging av første utbyggingsetappe på Skjørestad i løpet av 2013, dette målet ble ikke nådd da kommunen ikke klarte komme langt nok i arbeidet med kommunedelplan for området. NJU håper på en avklaring av dette første kvartal 2014 slik at områdeplanleggingen kan starte.

Utvikling av feltet HA07/HA08 (Austrått/Kyrkjeveien) går som planlagt, her planlegges det med ca 600 boliger. Områdeplan for dette området skal være klar for innlevering til første gangs behandling i januar 2014. Et selvstendig gjennomføringsselskap, Austrått utvikling AS, for dette prosjektet er under etablering, selskapet eier 6,68 av dette.

Hetland

På Hetland i Hommersåk arbeider selskapet med å utvikle et område med et potensial på ca 150 boliger. Selskapet skal etablere et utviklingsselskap i sammen med Øster Hus hvor tomteselskapet skal eie 66% og Øster Hus 34%.

Gramstad

Det er inngått et samarbeid med Kruse Smith Eiendom AS om å utvikle Gramstaddalen til boligområde, det antas å ha et potensial på ca 500 boenheter. Når prosjektet nærmer seg en realisering skal det dannes et utviklingsselskap hvor Kruse Smith eier 21% og tomteselskapet 79%. Som en del av den avtalen med Kruse Smith skal tomteselskapet overta en del av tomten som er satt av til Skaarlia, tomten var eid av Kruse Smith.

Bogafjell Vest

Selskapet har inngått et samarbeid med Statsskog om utvikling av felt G5/4 på Bogafjell. Området har et potensial på ca 120 boliger. Det skal etableres et felles utviklingsselskap hvor selskapet skal eie 60% og Statsskog skal eie 40%. Det er inngått en avtale hvor selskapet skal utvikle Statsskog sine tomteområder etter Sandnes modellen.

Tronsholen

Området på ca 40 daa grenser inn til Tronsholen hagesenter og har et potensial på ca 200 boliger og noe næringsareal

Frøylandslia

Tomteselskap har gitt innspill til revisjon av kommuneplanen om å øke boligarealet til å omfatte ca. 300 boliger. Selskapet vil ta initiativ til å etablere et felles utbyggingsselskap sammen med et par andre aktører.

Austrått 22

Også dette er et område som selskapet har foreslått som boligområde i revidert kommuneplan. Området utgjør ca 100 daa og vil ha et potensial på bygging av ca 300 boliger.

Nye Brattebø

Selskapet har gitt innspill til revisjon av kommuneplanen om å utvide Brattebø boligområde. Selskapet har opsjon på kjøp av ca 80 daa som gir et potensial på ca 300 boliger. Området ligger meget gunstig til i forhold til eksisterende infrastruktur på Brattebø, Myrholen og Kleivane. Det har også en flott beliggenhet tett opp til turområdene i Melsheia.

Nye Rossåsen

Selskapet eier og skal utvikle arealet Fi02 på Figgjo som i kommuneplanen er avsatt til boligområde. Arealet er tidligere regulert til skole- og barnehagetomt, men ble i siste rullering av kommuneplanen omdefinert til boligformål. Eiendommen er ca. 30 dekar og har et potensial for utbygging av 72 boliger. Boligbyggingen planlegges å starte opp høsten 2015.

6.3 VERDIUTVIKLING AV NÆRINGSOMRÅDER

Næringsområde Foss Eikeland:

Sandnes tomteselskap har etablert arbeidsfellesskap (AF) med Ull AS. AF har igjen inngått plansamarbeid og opsjonsavtale med Statsskog om deres areal i planområdet. Gjennom sistnevnte avtale ble det i 2013 inngått avtale om kjøp av dette arealet. Planen legger opp til ca 100 daa næringsareal.

Næringsområde Sviland

Området er avsatt til næring i kommuneplanen. Utviklingen skjer i regi av Sandnes Øst Utvikling AS, der selskapets eierandel er 60 %, mens K2 Stavanger AS besitter

40 %. Det er inngått opsjonsavtale med 2 grunneiere. Regulering av området starter første kvartal 2014, området har et potensial på ca 80 dekar næring.

Bjelland, Hommersåk

Selskapet har sammen med 2 andre lokale aktører dannet et arbeidsfellesskap (AF). Det er gitt innspill til revisjonen av kommuneplan, signalene fra kommunen har så langt vært positive. Området har et potensial på ca 200 daa næringsareal.

Vagle Næringspark AS

Det har vært jobbet med planarbeidet i 2013. Planen blir godkjent i 2 kvartal 2014. Hovedfokus fremover blir å bidra til å sikre ny veiforbindelse mellom Skjæveland og Foss Eikeland. Selskapet forbereder seg til å gå inn i en ny fase, fase 2. Det betyr at selskapet må finansieres ytterligere.

7. RESULTAT

Årsresultatet for perioden 01.01.- 31.12.2013 er kr 117,1 mill. Overskuddet foreslås disponert til annen egenkapital. Egenkapitalen er på kr 452,9 mill inkl ansvarlig lån på kr 121 mill til Sandnes Kommune.

Årsaken til at årsresultatet er noe høyere enn tidligere år, skyldes hovedsakelig realisering av bidrag på Stangeland (Næring) og Bogafjell G1/G3 (Bolig).

I hht. Eierstrategi skal selskapet være selvfinansierende og dermed er en egenkapitalprosent på nesten 69 % (inkl ansvarlig lån) et viktig middel for å ivareta eierens interesse og mål.

8. FREMTIDSUTSIKTER

Prognosene viser at antall innbyggere i Sandnes ventes å øke med 30 % til 60 % innen 2040. Det vil si at det i Sandnes vil være behov for mellom 9.000 og 23.000 nye boliger innen 2040. I tillegg skal Sandnes og utbyggingen i Sandnes øst bidra til å løse regionens fremtidige utbyggingsbehov for derved å verne produktiv

jordbruksarealer på Jæren. Boligbehovet må dekkes i en kombinasjon av at det legges til rette for nye utbyggingsområder samt transformasjon og fortetting i allerede bebygde områder langs kollektivaksene. Den forventede befolkningsøkningen tilsier at det vil være behov for en høy aktivitet i selskapet i mange år fremover. I 2014 skal det gjennomføres prosjektkonkurranser på Bogafjell, Kleivane, Sørbø Hove og Sviland på til sammen 222 boliger.

Utvikling av nye utbyggingsarealer gjennom transformasjon er krevende og komplekst med hensyn til økonomiske og planmessige forhold. Gjennomføringen er avhengig av samarbeid mellom aktørene i planområdene og ofte må det foretas relokalisering av virksomheter. I utviklingen av Havneparken er det for eksempel virksomheter som må flyttes for å realisere transformasjonen. Dette har blitt løst ved bl.a. at tomteselskapet har kunne tilby egnede næringsareal/ tomter for reetablering, slik at virksomhetene forblir i Sandnes.

Det siste året har vi som nevnt opplevd et fall i boligprisutviklingen og igangsetting av nye boliger er redusert i forhold til i 2012. Selskapet følger nøye med på denne utviklingen og vil fortløpende vurdere tiltak for å sikre at vi får nok søkere til prosjektkonkurransene. Erfaringen så langt er at boliger som blir utlyst gjennom prosjektkonkurranser blir solgt til tross for at boligmarkedet har stagnert noe.

Prosjektkonkurranser har vist seg å være et egnet virkemiddel for å kunne tilby rimeligere boliger til førstegangsetablerere. Selskapet vil vurdere å utvikle modeller også for andre grupper herunder utleieboliger (leie for å eie), ungdomsboliger, seniorboliger og barnehager.

Vår region er preget av stor andel eneboligbebyggelse, ca 50 % av eksisterende boligmasse er eneboliger, til sammenligning er kun 9 % av boligene i Oslo eneboliger. Med den forventede befolkningsveksten vil vi måtte bygge tettere og mer bymessig. Andelen eneboliger vil synke til fordel for rekkehus og blokkbebyggelse.

9. 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 takke administrasjonen for god innsats i 2013

Sandnes 20/03 2014

Annelin Tangen
Styreleder

Siri Ommedal
Styremedlem

Inger Lise Erga
Styremedlem

Bjørn Magne Stangeland
Styremedlem

Martin Håland
Styremedlem

Knut O Eldhuset
Styremedlem

Arne Norheim
Styremedlem

Torgeir Ravndal
Daglig leder