

## NOTAT

**Til:** Statsforvalter i Agder

**Fra:** Økonomidirektøren i Kristiansand kommune.

**Dato:** 19.12.2022

### OPPLYSNINGER OM GJELD OG VERDIER KNYTTET TIL BOLIG I BYKASSEN OG STIFTELSENE

Viser til telefonsamtale 9. desember med Jostein Nordhus vedr. vurdering av gjeld og verdier i balansen.

I vurderingen av gjeldsbelastning er det viktig å få oversikt over hvilken type investeringer som er finansiert ved låneopptak. Aquarama (svømmehall, badeland og flerbrukshall) er for eksempel eid av kommunen og kostet i sin tid om lag av 540 mill. kr, men har er årlig leieinntekt på om lag 20 mill. kr.

Det er imidlertid omfanget av boliger for ulike brukergrupper som har den klart største inntektssiden knyttet til seg. I tillegg til jevnlige leieinntekter, er det interessant å se på gjeld i forhold til markedsverdi. Gjeldsgraden for boliger i det avviklede boligforetaket og de eiendommer som p.t. er i stiftelsene er på 36 %. Forsiktig markedsvurdering gir en netto verdi på 2,3 mrd. kr.

#### **Kommunale boligmassen fra Boligselskapet som ble innlemmet i Nye Kristiansand kommune 1.1.20.**

Boligselskapet hadde ved inngangen til ny kommune 984 kommunalt eide boliger (inkludert borettslag og sameier).

Samlet gjeld i Boligselskapet var 1 194,3 mill. kr

Fra Waco har vi en oversikt som viser boligenes forsikringsverdi (fullverdiforsikring).

Denne er satt til 1 696,9 mill. kr i 2019.

I tillegg til verdien på boligene som er forsikret gjennom Waco, kommer verdien av boliger i borettslag og sameier, til sammen 281 boliger. En nøktern netto markedsverdi på disse er 1 mill. kr per bolig.

Tall i millioner

Fullverdi, helkommunale	1 696,9
Markedsverdi BL og sameier	281,0
<b>Sum verdi</b>	<b>1 977,9</b>
Lånegjeld	1 194,3
<b>Netto verdi</b>	<b>783,6</b>

En slik oppstilling gir en nettoverdi av kommunes boliger på 784 mill. kr.

«Markedsverdien» er 2 mill. kr per bolig. Det inkluderer også investeringer i nyere omsorgsboliger og bofellesskap som ble bygget av Boligselskapet. Sett i lys av de kostnadene vi ser på dagens byggeprosjekter virker det ikke som en overvurdert verdi per bolig, selv om deler av boligmassen er av eldre dato. Fullverdiforsikringene tar heller ikke hensyn til tomteverdien. Denne kan være vanskelig å anslå fordi den blant annet avhenger av reguleringsstatus, men kan utgjøre en ytterligere merverdi for noen av boligene.

### **Utleiestiftelsen og Boligstiftelsen**

Stortinget har vedtatt at kommunale boligstiftelser kan oppløses. Det vil bli fremmet sak for bystyret våren 2023 og det forventes at verdiene i stiftelsene overføres Kristiansand kommune 1.1.24.

Vi har konferert med daglig leder i stiftelsene Frode Kuliens om verdien av boligene i de to stiftelsene.

Verdien er forsiktig satt ut fra forsikringsverdi og Frodes Kuliens kjennskap til markedet, og er vurdert til 2 mill. kr per bolig.

#### **Utleiestiftelsen**

Antall boliger: 250

Gjeld: 40 mill. kr

Antatt verdi: 500 mill. kr

Netto verdi: 460 mill. kr

#### **Boligstiftelsen**

Antall boliger: 554

Gjeld: 63 mill. kr

Antatt verdi: 1.108 mill. kr

Netto verdi: 1.045 mill. kr

Til sammen utgjør dette en netto verdi på ca. 1,5 mrd. kr for stiftelsenes boliger. De aller fleste boligene er for tiden utleid.