

Organisering og videre utvikling av kvartal 5

Målet med dette dokumentet er å formidle noen prinsipper og foreslå noen faste rammer for hvordan kommunens eiendommer i nordøstre del av kvartal 5 kan organiseres, drives og utvikles i tiden fremover.

Prosjektet og involverte aktører mangler verken ideer eller interesser for å få til en utvikling. Det man mangler pr i dag er en solid organisering og en langsiktig avtale med Kristiansand kommune. Dette dokumentet fokuserer derfor *ikke* på konseptideer, utviklingsgrep, mulige leietakere og samarbeidspartnere i prosjektet.

Vi mener at kommunen må velge en solid organisering og så må kommunen tørre å gi denne modellen en prøveperiode på minimum 3 år. All konkret utvikling og alle videre veivalg vil da være opp til fremtidig prosjekteier å forestå.

Vi er av den klare oppfatning at følgende grep må på plass rundt prosjektet kvartal 5 – hvis man skal få prosjektet i gang og samtidig sikre muligheten til en langsiktig og økonomisk bærekraftig utvikling:

1. Det må på plass en forening med økonomiske muskler til å etablere et ideelt aksjeselskap som kan stå som ansvarlig leietaker/avtalepartner overfor kommunen, samt forestå oppgradering og utleie av bygningsmassen i prosjektet. Aksjeselskapet skal kunne fremleie hele eller deler av de leide objekter til enkeltpersoner eller andre virksomheter.
2. Aksjeselskapet som må eies 100% av foreningen bør leie alle aktuelle bygg og bakgård av Kristiansand kommune for kr 1,- pr år. Det bør formaliseres en 10-årig leieavtale med prøvetid på 3 år og opsjon på ytterligere 20 år.
3. Foreningens hovedmedlemmer utgjør foreningens årsmøte og kan på dette bestemme hvem som får fullmakt til å møte på aksjeselskapets generalforsamling og hva de der kan bestemme.

Generalforsamlingen i aksjeselskapet velger så et styre som forestår den daglig driften av selskapet. Alle verv i selskapet som styreleder, styremedlemmer og daglig leder bør arbeide på dugnadsbasis inntil styret finner det forsvarlig ut fra selskapets økonomi å yte noen form for godtgjørelse – da spesielt med tanke på lønn til daglig leder.

4. Aksjeselskapet kan - om ønskelig - i samarbeid med andre interesser og /eller leietakere etablere datterselskaper som leier og utvikler hver enkelt eiendom til beste for prosjektet som helhet. I slike datterselskap kan man ta med andre eiere på inntil 50 % eierandel for å bedre finansiering, spre risiko og sikre gjennomføring av tiltak.
5. Når et aksjeselskap eid av foreningen står som ansvarlig leietaker overfor kommunen vil kommunen ha én daglig leder og ett ansvarlig styre i selskapet

å forholde seg til. Det blir med andre ord enklere å plassere ansvar i det daglige samarbeidet og man får en smidig organisasjon med nødvendige fullmakter til å ta fortløpende avgjørelser.

6. Med denne organiseringen på plass kan foreningens medlemmer bidra med frivillig arbeid til beste for utviklingen av kvartalet. Alle inntekter vil komme foreningen og formålet med utvikling av kvartalet til gode.
7. Kommunen, som huseier, må være ansvarlig for at byggene er i tilfredsstillende stand når leieforholdet innledes. Ref. eksempelvis råde, lekkasjer, ev. elektriske anlegg, sanitær og branntekniske krav. Foreningen blir ansvarlig for å finansiere og realisere videre oppgradering og tilpassing til de behov som skal dekkes.
8. Ved en eventuell fremtidig nedleggelse av foreningen skal alle verdier/eiendeler i foreningen tilfalle Kristiansand kommune i sin helhet med mindre annet avtales underveis.

Om foreningen

Vi foreslår at dagens Foreningen Posebyen legges ned eller "støpes om" til en helt ny forening med nytt navn og nye vilkår for medlemskap. Hvis en ny foreningen skal kunne håndtere ansvaret med å inngå en langsiktig leieavtale med Kristiansand kommune må foreningen gjennom sin organisering og sine medlemmer sikres et minimum av økonomisk handlekraft og engasjement.

Navn på prosjektet, foreningen og aksjeselskapet

Det er en kjent sak at navnet på dagens Foreningen Posebyen har blitt og blir forvekslet med Posebyen Velforening. For prosjektets del er det viktig at man finner frem til et navn som har potensial til å fungere som et godt navn på kvartal 5 på "folkemunne" - med alt hva det i fremtiden måtte inneholde av kunst, kultur-, opplevelse og mattilbud.

Vi tror ikke at navn som Posebyen, Kvartal 5 eller Q5 gir prosjektet en tilstrekkelig identitet og friskhet. Vi har pr dags dato et annet navneforslag som vi tenker innehar dette potensialet:

"Quartalet".

Vi tillater oss å bruke dette navnet som en foreløpig arbeidstittel – så får videre prosess avgjøre om dette er et navn som får oppslutning.

Prinsipper for medlemskap og stemmerett

Personlige medlemmer

Foreningen "Quartalet" etableres med to kategorier medlemskap for privatpersoner:

1. Hovedmedlemmer (stemmeberettiget) – kontingent kr 3000,- pr år
2. Støttemedlemmer (ikke stemmeberettiget) – kontingent kr 300,- pr år

På denne måten får foreningen en kjerne av hovedmedlemmer som også økonomisk viser en vilje og et alvor med sitt engasjement som vesentlig overgår et rent symbolsk nivå. Hovedmedlemskap gir likevel *ingen* andre særfordeler i foreningen enn stemmerett i årsmøtet. Det skal ikke være en opplevelse av A- og B-medlemmer i foreningens daglige virke. Alle – både hovedmedlemmer og støttemedlemmer skal stille på lik linje og ha like medlemsrettigheter – ut over stemmeretten.

Andre medlemmer

I tillegg kan bedrifter, andre foreninger eller organisasjoner kjøpe medlemskap som hovedmedlem eller støttemedlem. Årlig kontingent for disse bør være som følger:

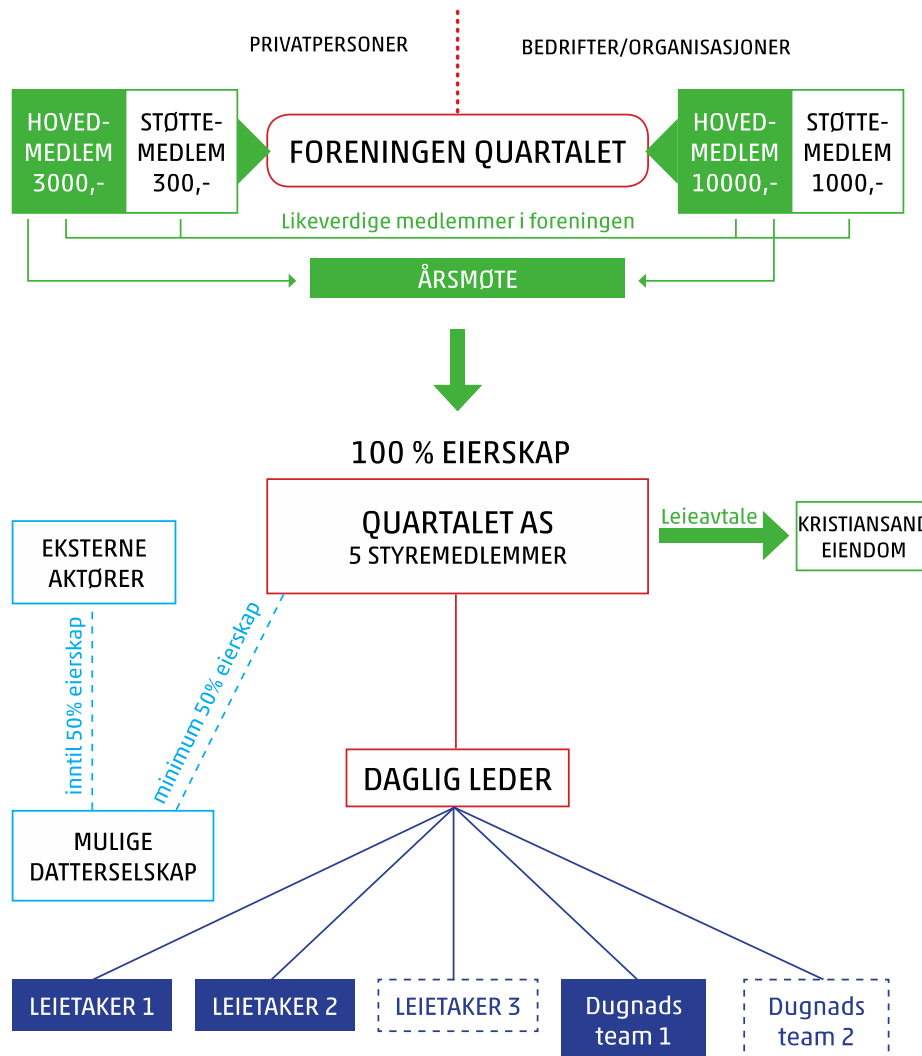
1. Hovedmedlemmer (stemmeberettiget) – kontingent kr 10.000,- pr år
2. Støttemedlemmer (ikke stemmeberettiget) – kontingent kr 1.000,- pr år

Alle fremtidige leietakere i kvartalet må påregne å måtte tegne slikt medlemskap i foreningen som vilkår i leieavtalen med foreningens aksjeselskap.

Minimum 10 personer og/eller bedrifter bør binde seg til å tegne seg for hovedmedlemskap før kommunen ved kulturetaten og Kulturstyret går inn for en slik modell og en prøveperiode på 3 år.

Den foreslåtte organiseringen kan oppsummeres i følgende modell:

ORGANISERING KVARTAL 5



Om aksjeselskapet og fremtidig finansiering/oppkapitalisering

Når aksjeselskapet er etablert har det minimum kr 30.000,- i aksjekapital. Det rekker ikke langt gitt de oppgaver selskapet vil stå overfor. Derfor må selskapets aller første oppgave bli å arbeide for å innhente kapital til å starte gjennomføring av tiltak i de forskjellige bygg og i bakgården.

Som aksjeselskap med ideelt formål om å utvikle Kvartalet til et allmenntilgjengelig sted for byens befolkning har selskapet flere fordeler som et rent privat eid selskap ikke har. Dette er fordeler som kan være med å legge grunnlag for en sunn økonomi i selskapet.

1. All dugnadsinnsats fra foreningens medlemmer vil komme selskapet til gode.
2. Som ideelt AS kan man bruke selskapets gode formål i innsalg av prosjektet mot samarbeidspartnere og leverandører innen f. eks bygg, VVS, elektro og hageanlegg.
3. Kommunale etater som parkvesenet og teknisk etat bør – i den grad de har anledning – kunne bidra med kompetanse og innsats for prosjektet – til fordel for selskapet og i tråd med kommunens ønsker med prosjektet.
4. Selskapet kan søke fritak fra selskapskatt med utgangspunkt i sitt ideelle formål.
5. Foreningen kan søke om godkjenning til å motta grasrotandel fra Norsk Tipping og søke støtte fra flere innretninger, fonds og legater som støtter opp under slike tiltak

Samlet er dette noen grunnleggende momenter som vil øke realismen i å få til en økonomisk bærekraftig modell i utvikling av kvartalet.

Videre ser vi følgende muligheter for oppkapitalisering av selskapet:

1. *Tidlige leieinntekter*

Så snart selskapet har etablert leieavtale med Kristiansand kommune må det legges til rette for utleie av enkelte deler av bygningene. Med en langsiktig leieavtale på kr 1,- pr år opp mot huseier vil man relativt raskt kunne få inn en viss positiv kontantstrøm i selskapet etter hvert som man får inn nye leietakere i deler av bygningsmassen. Enkelte leieavtaler vil antakelig inngås med kort horisont i påvente av at man får på plass mer langsiktige – og for konseptet som helhet – mer riktige leietakere, men det er viktig å få inn leieinntekter fra dag 1 for å kunne dekke løpende driftsutgifter.

2. *Tilskudd.*

Selskapet vil være i posisjon til å søke forskjellige aktører om tilskudd til konkrete prosjekter. Dette vil være et til dels krevende arbeid som fordrer at foreningen har medlemmer som har evne og vilje til å yte en dugnadsinnsats på dette feltet – spesielt i tidlig fase.

3. *Ytterligere kapitalutvidelse med midler fra foreningen.*

Avhengig av hvilken økonomi foreningen klarer å skape gjennom medlemskontingenter så kan foreningen ved årsmøtet beslutte å tilføre selskapet mer midler gjennom kapitalforhøyelse. I utgangspunktet vil dette være den eneste naturlige veien for foreningen å kanalisere ledige disponible midler.

4. *Banklån.*

Banklån kan være en finansieringsmulighet knyttet til enkelthbygg og mindre prosjekter i kvartalet. Dette vil forutsette sikre og gode leieinntekter som minimum håndterer renter og avdrag. I tillegg må det påregnes at selskapet må skaffe til veie minimum 20% egenkapital.

Det vil være en utfordring knyttet til sikkerhetsstillelse overfor banken. Banken kan ikke ta pant i fast eiendom siden aktuell låntaker ikke er eier av bygget, med mindre kommunen godtar dette.

Kausjon fra profesjonelle medlemmer (bedrifter) kan være et alternativ, eventuelt at lånet tas opp i medlemmets navn og knyttes til dennes betalingsevne. Hvert enkelt delprosjekts karakter vil være avgjørende for hva som kan være mulig å få til.

Oppsummering

Samlet sett mener vi en organisering som skissert i denne rapporten vil gi prosjektet Quartalet en reell mulighet til å utvikle seg i en god og riktig retning til gode for byens innbyggere. Vi vil oppfordre kommunens politikere til å gi prosjektet og alle positive krefter rundt dette en sjanse gjennom en 3-årig prøveavtale som tidligere angitt.

Vi er av den oppfatning at denne måten å organisere dette på – hvis man lykkes – kan danne modell for hvordan kommuner i fremtiden kan utøve eierskapet til eldre bygningsmasse med potensial for kulturbasert næringsutvikling. Modellen tar i bruk forretningsmessige prinsipper samtidig som man er ideelt eid. Dermed ivaretar man dugnadsånden og allment engasjement for prosjektet.

Kristiansand, 2016-09-12

Jarle Thorkildsen Jan Willy Føreland Brit Hauge Terje With Andersen