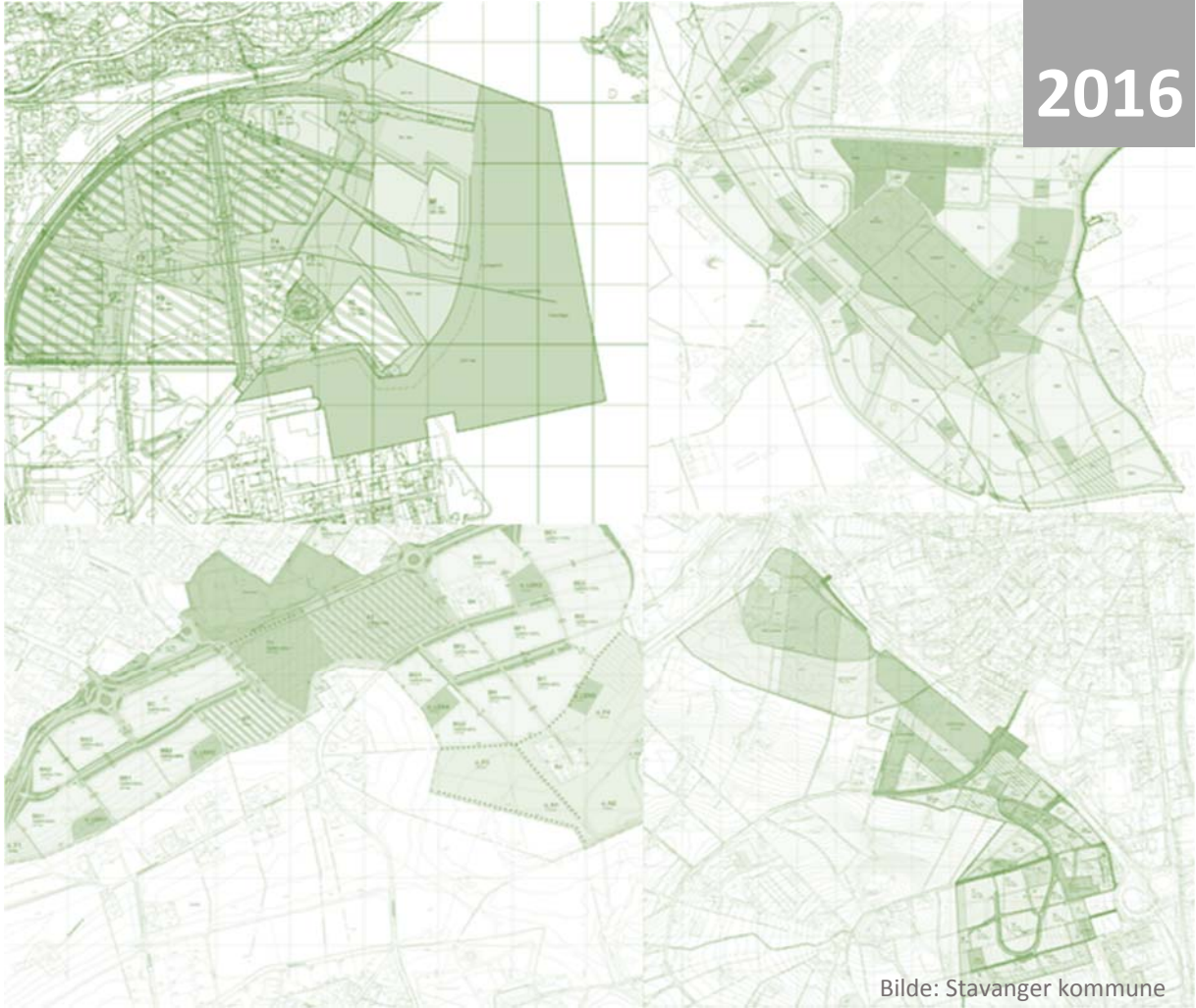


2016



Bilde: Stavanger kommune

# Eierstrategi for Stavanger utvikling KF

EIERSTRATEGI FOR STAVANGER UTVIKLING KF  
VERSJON 1.0 - VEDTATT AV STAVANGER BYSTYRE 09. MAI 2016

# Innhold

<b>Stavanger - en god by å bo i .....</b>	<b>2</b>
<b>Eierstrategi for Stavanger utvikling KF .....</b>	<b>3</b>
1. Motivasjonen for foretaksetableringen og mål for virksomheten .....	3
2. Kjernevirksomhet og kjerneområde .....	4
3. Organisering og samarbeid .....	4
4. Eierstyring og foretaksledelse .....	5
5. Kapitalstruktur og resultatmål .....	8



## Stavanger - en god by å bo i

### Stavanger utvikling KF

Bystyret vedtok i juni 2015 at det skal etableres et utbyggingsforetak. Bystyret la bl.a. til grunn at foretaket skal eie utbyggingseiendommer for kommunen, og være et verktøy for å fremme boligproduksjon. Foretaket skal med andre ord være et sentralt verktøy i realiseringen av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

Bolig- og utbyggingspolitikken fastsettes i flere overordnede planer. Kommuneplanen vil legge føringer for foretakets virksomhet gjennom å definere utbyggingsområder og den overordnede arealbruken (arealdelen), samt angi mål for boligproduksjon, byutvikling/-omforming, energi og varmeløsninger mv. (samfunnsdelen). Virksomheten vil videre i stor grad styres av kommunens utbyggingsplan, boligsosial handlingsplan, handlings- og økonomiplaner mv.

Stavanger utvikling KF skal med utgangspunkt i de forannevnte planer utvikle kommunens utbyggingsområder, herunder byomformings- og hovedutbyggingsområder. Foretaket vil således ivareta kommunens rolle som område- og eienomsutvikler i de aktuelle områdene. Foretaket skal videre utvikle strategiske byutviklingsprosjekter som omfatter sentrale prosjekter som

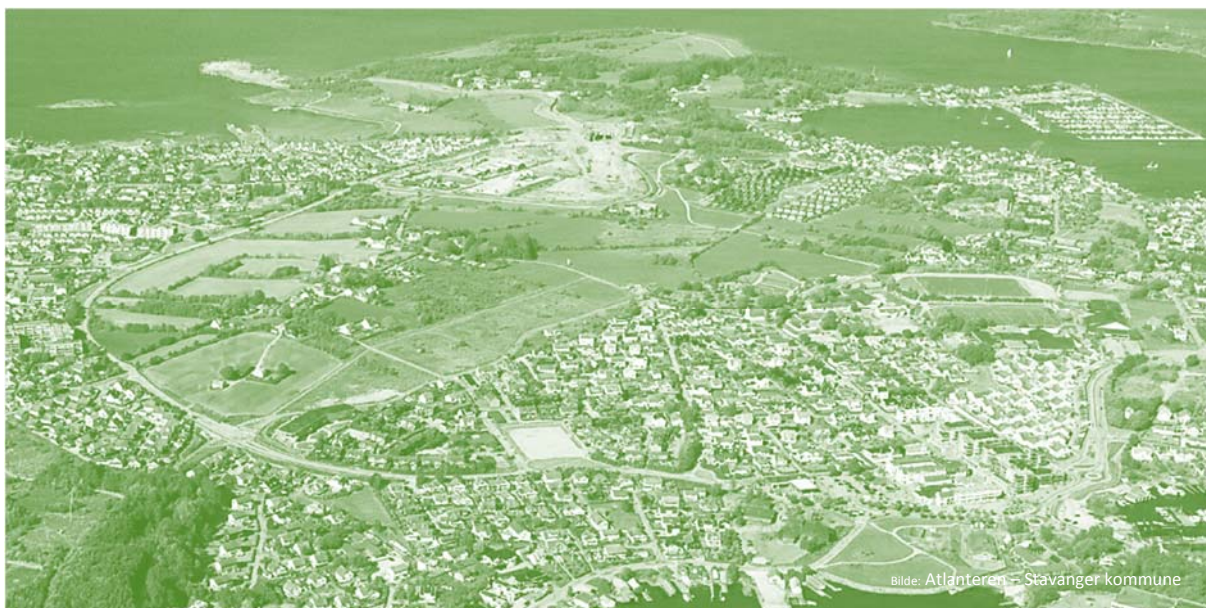
bygger opp om Stavangers byutviklingsstrategi, med henblikk på nærings-, kultur-, idrett- eller sentrumsutvikling. I tillegg til de nevnte områdene vil foretaket overta et utviklingsansvar for en portefølje med tomter med spredt lokalisering i kommunen/regionen.

Foretaket kan videre tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder. Dette omfatter ansvar for planlegging, prosjektering, finansiering og gjennomføring av teknisk og grønn infrastruktur. Foretaket kan gjøre dette enten i egenregi eller i samarbeid med andre.

Foretaket skal etter bestilling framskaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Foretaket vil således ha ansvar for å erverve nye tomter til offentlige og andre samfunnsmessige formål som f.eks. skole, barnehage, sykehjem, idrett, gravlund, selvbyggere, studentboliger mv.

Eierstrategien for Stavanger utvikling KF gir en nærmere redegjørelse for foretakets oppgaver, ansvar og myndighet. I eierstrategien vil bystyret videre fastsette mål og forventinger til foretaket som et sentralt verktøy i realiseringen av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.





# Eierstrategi for Stavanger utvikling KF

## Formålet med en eierstrategi

Stavanger utvikling KF er et kommunalt foretak etablert med hjemmel i kommunelovens kapittel 11. Bystyret vil som foretakets øverste myndighet, regulere virksomheten gjennom å bl.a. godkjenne vedtektene. Motivasjonen for å etablere foretaket, målene for virksomheten og forventninger til foretakets forretningsdrift utdypes i eierstrategien. Bystyret gir på denne måten styringssignaler som vil gjøre det lettere for styret og daglig leder å forvalte foretaket i tråd med bystyrets intensjon. En klar mål angivelse vil samtidig gjøre det lettere for bystyret å vurdere foretakets resultater og utvikling.

Eierstrategien skal således være et viktig fundament i eieroppfølgingen av foretaket. Eierstrategien definerer bl.a. hva som skal være foretakets kjernevirksomhet og angir strategiske mål for foretaket. Strategien angir også rammer for samarbeid og organisering av virksomheten, samt rammer for eierstyring og foretaksledelse. Eierstrategien regulerer videre foretakets kapitalstruktur. Strategien skal på denne måte gi foretaket et klart mandat og forutsigbare rammevilkår. Eierstrategien skal revideres ved behov.

## 1. Motivasjonen for foretaksetableringen og mål for virksomheten

Etableringen av Stavanger utvikling KF er motivert ut ifra ønsket om å disponere et effektivt verktøy som kan bidra til å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Bystyret forventer således at styret følger opp mål fastsatt i ulike kommunale planer som direkte eller indirekte berører foretakets ansvarsområde. Bystyret forventer videre at styret realiserer følgende strategiske mål for Stavanger utvikling KF:

- Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon – ledende og fremtidsrettet
- Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklingsprosjekter – en aktiv aktør der det er formålstjenlig
- Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov
- Foretaket skal ha en sentral posisjon i forhold til eksterne/private aktører - strategisk og operativt - både innenfor bolig- og næringsutvikling
- Til enhver tid arbeide for å optimalisere verdiene av eiendommene ift. marked

- Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategisk oppkjøp
- Virksomheten skal være selvfinansierende
- Foretakets handlinger og disposisjoner skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko
- Foretrukken arbeidsgiver

Det er styrets ansvar å detaljere og operasjonalisere de overordnede strategiske mål.

## 2. Kjernevirksomhet og kjerneområde

Formålsparagrafen i vedtektene suppleres med en angivelse av foretakets kjernevirksomhet i eierstrategien. Dette skal bidra til å gi foretaket et klart mandat og forhindre uklare ansvars- og myndighetsforhold. Det legges til grunn at Stavanger utvikling KF skal ha følgende kjernevirksomhet og kjerneområde:

### *Kjernevirksomhet*

Stavanger utvikling KF skal følge opp og gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk med bakgrunn i kommuneplanen, utbyggingsplanen og handlings- og økonomiplaner. Videre skal foretaket følge opp og gjennomføre politiske vedtak om utvikling av konkrete områder eller eiendommer i eller utenfor kommunen.

Foretaket skal eie, utvikle og realisere kommunens utviklingseiendommer. Dette gjelder også eiendommer i andre kommuner. Foretaket skal fremskaffe eiendommer til kommunale formål etter bestilling fra bystyret. I tillegg kan foretaket foreta strategiske oppkjøp for å dekke fremtidige arealbehov.

Foretaket skal utvise et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper. Med samfunnsansvar menes eksempelvis at foretaket, i tillegg til å utvikle egne eiendommer, kan bidra til utvikling av strategisk viktige områder. Dette innebærer bl.a. at foretaket i enkelte områder, mot bidrag fra grunneierne, kan ta et gjennomføringsansvar uavhengig av egen grunneierposisjon.

Foretaket skal ivareta kommunens ansvar som vertskommune ved å fremskaffe tomter til nasjonale, fylkeskommunale og interkommunale formål.

Salg av tomter til eksterne aktører skal skje til markedspris dersom ikke annet er særskilt bestemt av bystyret. Interne salg skal skje til selvkost.

### *Kjerneområde*

Foretaket er en del av Stavanger kommune, der bystyret er foretakets øverste organ, og eienomsporteføljen er i all hovedsak innenfor Stavanger kommune. Det er derfor naturlig at også foretakets kjerneområde er Stavanger.

Foretaket vil kunne eie og erverve eiendommer i andre kommuner. Foretaket vil også kunne delta i samarbeidsprosjekter i andre kommuner, forutsatt at dette understøtter foretakets formål. Stavanger kommune ønsker med dette også å kunne bidra regionalt i tilrettelegging av en ønsket byutvikling.

## 3. Organisering og samarbeid

Valget om å etablere Stavanger utvikling KF er basert på en forutgående analyse av muligheter og konsekvenser ved å skille ut virksomheten i ulike organisasjonsformer. Et kommunalt foretak vil bl.a. gi bystyret mulighet til å utøve tilstrekkelig styring og kontroll overfor virksomheten, og den økonomiske risikoen for bykassen vil være som ved gjeldende organisering. Det vil videre gi fleksibilitet med henblikk på eventuelle framtidige organisatoriske endringer. Et foretak vil også muliggjøre gode samarbeidsløsninger med både interne og eksterne enheter.

### *Forholdet til Stavanger kommune*

Stavanger utvikling KF skal gjennomføre Stavanger kommunes bolig- og utbyggingspolitikk og skal følge opp bystyrets vedtak knyttet til foretakets ansvarsområde.

Foretaket skal motta samlede bestillinger fra bystyret/rådmannen knyttet til arealbehov til ulike kommunale og andre offentlige virksomheter. Bystyret vil også kunne bestille oppdrag fra foretaket knyttet til utvikling av områder og eiendommer. Dette kan gjelde både kommunale eiendommer og andre eiendommer.

Foretaket står fritt til å bestille aktuelle tjenester og leveranser knyttet til foretakets virksomhet av interne og eksterne leverandører.

I en overgangsfase ved etableringen av foretaket, vil det være naturlig at foretaket viderefører de bestillingene som allerede er avtalt eller som det vil være naturlig at Stavanger kommune slutfører.

#### *Forholdet til Stavanger bolig KF*

Stavanger utvikling KF vil være ansvarlig for å fremskaffe og utvikle tomter til kommunale boligprosjekter i regi av Stavanger bolig KF, dvs. som boligforetaket vil utvikle (detaljplanlegge, prosjektere, samt evt. drifte og forvalte). Stavanger utvikling KF og Stavanger bolig KF vil samarbeide om utvikling av kommunale eiendommer, der deler av eiendommen skal brukes til kommunale boliger. Dette kan også innbefatte samarbeid med eksterne aktører (private utbyggere, boligbyggelag, ideelle organisasjoner mv.). Fordeling av merverdi i prosjektene skal skje i henhold til avtale som inngås mellom foretakene før oppstart av det aktuelle prosjekt.

#### *Samarbeid om overordnet infrastruktur*

I større utbyggingsområder vil det ofte være flere grunneiere som er avhengige av at det etableres felles overordnet infrastruktur som offentlige veier, vann- og avløpsledninger, kvartalslekeplasser mv. I områder der Stavanger utvikling KF har eierinteresser, vil det være naturlig at foretaket etablerer et samarbeid med de øvrige grunneierne. Flere samarbeidsmodeller kan her være aktuelle. Valg av samarbeidsmodell vil bl.a. være avhengig av foretakets grunneierposisjon og av hvor langt planprosessen har kommet.

I områder der arbeidet med en områdeplan ikke har startet, kan det være hensiktsmessig at grunneierne danner et felles utbyggingselskap, der hver deltaker gis en utbyggingsrett tilsvarende eiendommen deltakeren skyter inn i selskapet. Fordelen med en slik modell er at det ikke vil foreligge motstridende interesser mellom partene i reguleringsprosessen. Utbyggingselskapet kan deretter opprette et infrastrukturselskap som får i oppgave å bekoste og etablere felles overordnet infrastruktur.

En annen løsning kan være at Stavanger utvikling KF, sammen med de private grunneierne,

danner et felles infrastrukturselskap. Hver deltaker vil her forplikte seg til å betale inn et bidrag tilsvarende sin andel av det totale utbyggingsvolumet. Modellen forutsetter at partene blir enige om tomtebelastningen på henholdsvis bolig, næring og offentlige anlegg.

I områder der foretaket er en betydelig grunneier, kan en løsning være at foretaket tar ansvar for etablering av all overordnet infrastruktur, mot kostnadsbidrag fra de andre grunneierne. For den private grunneier vil dette ofte være den foretrukne modell, siden anleggsbidraget er uten merverdiavgift. Dersom det er særlig viktig for Stavanger kommune å få satt i gang utviklingen i et område, kan det tenkes at foretaket skal ta et overordnet ansvar selv om det ikke har en betydelig grunneierposisjon.

#### *Samarbeid om utvikling av eiendommer*

Stavanger utvikling KF skal vurdere alternative muligheter for hvor langt foretaket skal delta i utviklingen av eiendommene før de selges. For større områder må det tas stilling til om det skal gjennomføres salg av hele området under ett som det er, salg av hele området etter noe mer tilrettelegging og avklaring av usikkerhetsfaktorer, salg av området i større eller mindre deler nå eller senere, etablering av et eiendomsselskap, egen utvikling av eiendommene frem til salg ved ferdigstillelse, eller videre utvikling av eiendommene i samarbeid med private. Desto lenger foretaket deltar i utviklingen av eiendommene, jo større vil gevinstpotensialet bli. Men tilsvarende vil også risikoen for tap øke, samt at foretakets kapital blir bundet i tilsvarende periode. Det vil også være et stadig økende behov for spesialkompetanse jo lenger en deltar i utviklingen av eiendommene før salg.

#### **4. Eierstyring og foretaksledelse**

Virksomheten til Stavanger utvikling KF skal styres med utgangspunkt i anerkjente prinsipper for god eierstyring og foretaksledelse. Kommune-loven, vedtektene, eierstrategien og kommunens overordnede prinsipper for eierstyring skal ligge til grunn for eieroppfølgingen av Stavanger utvikling KF.

### *Bystyret*

Bystyret er foretakets øverste myndighet (eierorgan), og skal følgelig utøve eierstyringen. Bystyret godkjenner foretakets vedtekter og velger styret. Bystyret kan ved behov foreta innskrenkninger i styrets normalkompetanse (som følger av kommuneloven og formålet) ved å ta inn bestemmelser i vedtektene om at visse vedtak må godkjennes av bystyret. Bestemmelsen gir bystyret anledning til å føre en nærmere kontroll med visse typer av saker. Bystyret kan også innskrenke styrets myndighet gjennom generelle og individuelle instruksjer.

Utarbeidelse og behandling av årsbudsjett for Stavanger utvikling KF reguleres av kommuneloven og *Forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale og fylkeskommunale foretak*. Bystyrets budsjettvedtak skal gi bindende økonomiske rammer for foretakets drift og investeringer. Rammene angir således de økonomiske fullmakter som foretaket må holde seg innenfor. Rammene kan ikke overskrides uten at bystyret på forhånd har foretatt nødvendige endringer i årsbudsjettet. Bystyret skal vedta investeringsrammen for foretaket, herunder finansieringen av investeringene. Tiltak som foretaket skal utføre og som skal lånefinansieres, må føres opp i bystyrets vedtak om foretakets investeringsbudsjett, og bystyret må vedta at det skal tas opp lån.

Den ovennevnte forskriften regulerer også utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning. Årsregnskapet og årsberetningen til Stavanger utvikling KF skal vedtas av bystyret selv senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, som en del av kommunens samlede årsrapport.

### *Styret*

Styret i Stavanger utvikling KF er direkte underordnet bystyret. Styret ansetter daglig leder og har det øverste ansvaret for forvaltning av foretaket. Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, herunder å opprette og nedlegge stillinger, treffe avgjørelser i personalsaker, samt representere foretaket utad og inngå avtaler på kommunens vegne innenfor foretakets formål.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, eierstrategi, årsbudsjett og økonomiplan, samt andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av bystyret. Dette omfatter bestemmelser knyttet til arbeidsgiverpolitikk, internkontroll, kommunikasjon, anskaffelser mv.

Styret skal utarbeide forslag til årsbudsjett/økonomiplan som grunnlag for bystyrets budsjettvedtak. Forslaget skal oversendes rådmannen i henhold til frist oppgitt av rådmannen. Styret har videre ansvar for å fastsette foretakets detaljerte budsjett (særbudsjett) for året i henhold til bystyrets vedtak om årsbudsjett.

Foretakets styre skal gjennom budsjettåret legge frem rapporter for bystyret som viser utviklingen i inntekter og utgifter for foretaket i henhold rammene vedtatt av bystyret. Denne rapporteringen inngår som en del av de ordinære tertialrapportene som behandles av bystyret. Rapportene skal av den grunn oversendes rådmannen i henhold til tidsfrist fastsatt av rådmannen. Bystyret skal foreta endringer i kommunens/foretakets årsbudsjett når dette anses påkrevd.

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF skal være avlagt av foretakets styre innen 15. februar året etter regnskapsåret. Styret utarbeider årsberetning som skal avgis uten ugrunnet opphold, og senest innen 31. mars året etter regnskapsåret. Foretakets årsregnskap og årsberetning behandles av bystyret som en del av kommunens samlede årsrapport. Styrebehandlet årsregnskap og årsberetning skal av den grunn oversendes til rådmannen i henhold til tidsfrist fastsatt av rådmannen.

Der det er vesentlige avvik mellom utgifter i årsregnskapet og bevilgning til formålet i regulert budsjett, skal det redegjøres for avviket. Tilsvarende gjelder ved avvik mellom inntekter i regnskapet og regulert budsjett. Styret skal vurdere tiltak for å bedre den økonomiske oppfølgingen gjennom året dersom det har oppstått vesentlige avvik fra regulert særbudsjett.

### *Styresammensetning*

Sammensetningen av styret reguleres av kommuneloven og foretakets vedtekter. Stavanger



utvikling KF skal i henhold til vedtektene ha et styre bestående av inntil 6 medlemmer, hvorav 1 medlem skal velges av og blant de fast ansatte. Én viktig oppgave for bystyret som foretakets øverste myndighet er å velge styremedlemmer, herunder leder og nestleder, som kan forvalte foretaket på en god måte gjennom å ha kompetanse, erfaring og kapasitet ut ifra foretakets egenart.

I kommunens overordnede prinsipper for eierstyring legges det til grunn at kompetanse skal vektlegges ved valg av styre. Styret skal ha kompetanse og erfaring knyttet til offentlig forvaltning (politiske/administrative beslutningsprosesser og organisering), bransjekunnskap og annen kompetanse/erfaring med relevans for kjernevirksomheten (markedsforståelse, eidsøkonomi/analyse, plankompetanse mv.), spesialkompetanse (juss, økonomistyring, risikostyring mv.), ledelseserfaring (prosjektstyring, arbeidsgiveransvar, mål- og strategiarbeid mv.), kompetanse og erfaring knyttet til endringsprosesser og styrearbeid mv.

Styrets sammensetning skal gjenspeile den samlede kompetanse som skal til for å realisere de overordnede mål fastsatt av bystyret. Foruten å dekke kompetanse knyttet til foretakets virksomhet, skal også denne være tilpasset hvilken fase foretaket er i og særlige utfordringer/muligheter foretaket står overfor. Styret skal også bestå av minimum én ekstern og uavhengig kompetent ressurs.

Styret skal ved behov tilegne seg nødvendig kompetanse gjennom f.eks. introduksjonsprogrammer, fagseminarer og styreseminarer. Styret skal årlig evaluere eget arbeid.

### *Rådmannen*

Kommuneloven § 72 angir foretakets forhold til kommunens øvrige administrasjon. Rådmannen har ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder innenfor styrets myndighetsområde. Rådmannen har imidlertid myndighet til å instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til bystyret har behandlet saken. Rådmannen har en generell adgang til å forelegge for bystyret vedtak fattet av foretakets ledelse. Når rådmannen har truffet et vedtak om utsatt

iverksettelse kan ikke vedtaket effektueres før bystyret har behandlet saken og eventuelt gitt sin tilslutning til saken.

Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av bystyret, skal den forelegges rådmannen slik at rådmannen får anledning til å uttale seg om saken. Foretakets daglige ledelse har et ansvar for å påse at sakene som forelegges styret og folkevalgte organer er forsvarlig utredet. Dersom rådmannen velger å gi en uttalelse skal denne legges frem for styret ved dets behandling av saken. Rådmannen vil således kunne gi styret informasjon om sitt syn på saken slik at styret også kan ta dette med i sin vurdering.

I kommunens administrasjon er det rådmannen eller den som bemyndiges som er hovedkontakten mellom foretaket og kommunen i strategiske og prinsipielle saker. I enkeltprosjekter skjer samarbeidet og dialogen direkte med de berørte fagenheter.

### *Kontaktmøter*

Det skal avholdes årlige kontaktmøter mellom Stavanger utvikling KF og den politiske ledelsen i kommunen. Stavanger bystyre er foretakets eierorgan og er i henhold til kommuneloven det eneste organ som har myndighet til å begrense styrets myndighetsområde og instruere foretaket. Bystyret har vedtatt at kommunalutvalget gis funksjon som kommunens utvalg for eierstrategier. For å lette styringsdialogen skal kontaktmøtene avholdes mellom Stavanger utvikling KF (styreleder/daglig leder) og kommunalutvalget. Den direkte eierstyringen av foretaket skal imidlertid utøves av eierorganet.

Møtene har til hensikt å sikre en tilfredsstillende informasjonsutveksling. Foretakets ledelse skal bl.a. redegjøre for resultater, rammevilkår, utfordringer, muligheter mv. Møtene skal videre benyttes til å avklare målforståelse og sikre at eierstrategien følges opp av partene.

### *Meroffentlighet*

I kommunens overordnede prinsipper for eierstyring legges det til grunn at det skal være åpenhet knyttet til foretakets virksomhet basert på prinsippet om meroffentlighet. Selve prinsippet om meroffentlighet vil i denne sammenheng gjelde



åpenhet og innsyn generelt. Kommunale foretak faller inn under virkeområdet til Offentleglova. Saksdokumenter, journaler og liknende register for foretakenes styrende organ skal således være åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov/forskrift.

Møter i folkevalgte organer skal i henhold til kommunelovens § 31 holdes for åpne dører hvis ikke annet følger av f.eks. lovbestemt taushetsplikt. Møter i foretakets styre vil også være omfattet av kommunelovens § 31.

Sakstyper som uansett skal unntas offentlighet er saker underlagt lovbestemt taushetsplikt og saker hvor personvern hensyn eller andre tungtveiende private eller offentlige interesser tilsier dette, herunder saker av forretningsmessig karakter.

I de overordnede prinsippene for eierstyring legges det til grunn at foretakenes internettsider bør etableres som sentrale informasjonskanaler der aktuell informasjon gjøres lett tilgjengelig for ulike interessenter. Sakspapirer til styret, vedtekter, oversikt over styremedlemmer mv. bør legges ut på internett.

### *Samfunnsansvar*

Stavanger utvikling KF skal være bevisst sitt samfunnsansvar. Samfunnsansvaret vil gripe inn i en rekke aspekter ved foretakets virksomhet. Dette kan bl.a. omfatte en forsvarlig forvaltning av fellesskapets verdier representert ved eiendomsporteføljen, valg av bærekraftige og miljøvennlige løsninger, kostnadseffektiv forvaltning og drift, bidra til å utvikle strategisk viktige områder mv. Samfunnsansvar bør integreres i foretakets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i foretakets rapportering. Foretaket skal også utarbeide etiske retningslinjer tilpasset foretakets virksomhet. Styret har ansvar for å påse at foretaket utarbeider og følger opp etiske retningslinjer.

### *Fellestjenester/støttefunksjoner*

Kommunale foretak mottar administrative støttefunksjoner/fellestjenester knyttet til IT, regnskap/lønn, kompetanseutvikling, arkiv og dokumenthåndtering, personaltjenester, anskaffelser, kommuneadvokat, kommunikasjon mv. Det

legges til grunn at det skal inngås avtaler knyttet til disse tjenesteleveransene med en vederlagsberegning. Foretakene kan også motta flere av disse tjenestene fra andre aktører. Foretakene er imidlertid en del av kommunen som konsern og de bør av den grunn i størst mulig grad benytte fellestjenester for å sikre stordriftsfordeler og effektive løsninger for hele konsernet.

## **5. Kapitalstruktur og resultatmål**

Stavanger utvikling KF skal være et strategisk verktøy i realiseringen av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. For å sikre en realisering av foretakets formål angis det overordnede resultatmål og føringer knyttet til foretakets kapitalstruktur i eierstrategien.

### *Selvfinansierende*

Bystyret legger til grunn prinsippet om at Stavanger utvikling KF skal være selvfinansierende, i den forstand at det ikke skal ytes årlige driftstilskudd til foretaket. Det legges imidlertid heller ikke til grunn årlige eieruttak fra foretaket. I forbindelse med behandlingen av åpningsbalanse, årsbudsjett og økonomiplan skal det vurderes hvorvidt det er behov for å foreta kapitalinnskudd (likvide midler) ved etablering, for å understøtte prinsippet om at det ikke skal ytes årlige driftstilskudd til foretaket.

### *Risikostyring*

Som følge av at Stavanger utvikling KF er en del av kommunen som rettssubjekt vil bykassen være fullt ut ansvarlig for foretakets forpliktelser. Etablering av foretaket vil således ikke medføre endret ansvar/risiko for kommunen. Bystyret vil regulere den økonomiske risikoen gjennom å vedta overordnede drifts- og investeringsrammer for foretaket, herunder nivå på låneopptak. Bystyret vil også behandle rapporter om økonomi og andre sentrale forhold gjennom budsjettåret.

Foretaket skal innenfor rammen av bystyrets budsjettvedtak og i det enkelte prosjekt ikke legges til grunn en risikoprofil som kan undergrave evnen til å ivareta formålet eller bystyrets forventning om foretaket skal være selvfinansierende. Egenkapitalen og likviditeten skal være forsvarlig ut ifra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten.

### *Finansiering av eiendeler som overdras fra bykassen til foretaket ved etablering*

I forbindelse med etableringen av Stavanger utvikling KF kan det være naturlig å overføre en gjeldsforpliktelse som reflekterer eiendelene som overdras til foretaket. Rammefinansiering av bykassens investeringer innebærer at det ikke er mulig å henføre det enkelte lån til konkrete eiendommer/investeringsprosjekter. Det skal derfor i stedet vurderes etablering av et langsiktig mellomværende mellom bykassen og foretaket. Hovedstolen og betingelsene knyttet til et eventuelt langsiktig mellomværende skal fastsettes i forbindelse med behandling av åpningsbalanse og budsjett.

### *Finansiering av eiendeler som overdras fra bykassen til foretaket etter etablering*

Det skal etableres et langsiktig mellomværende mellom bykassen og foretaket ved overdragelse av eiendeler på et senere tidspunkt. Dette kan være aktuelt f.eks. dersom påbegynte investeringsprosjekter skal slutføres i regi av bykassen, og overdras på et senere tidspunkt. Bokførte verdier/selvkost/netto prosjektkostnad skal ligge til grunn ved etablering av et mellomværende ved overdragelse av eiendeler.

### *Finansiering av foretakets investeringer*

Bystyret fastsetter overordnede investeringsrammer for foretaket, herunder finansieringen av investeringene. Prosjekter vil i stor grad finansieres gjennom låneopptak. Adgang til å ta opp lån reguleres av kommuneloven § 50. Bykassen finansierer egne investeringer i form av rammelån (gjeldsbrev-, sertifikat-, og obligasjonslån). Det legges til grunn at foretakets finansieringsbehov knyttet til erverv av eiendommer og ulike investeringstiltak, i all hovedsak løses gjennom utlån fra bykassen til foretaket. På denne måten vil en kunne oppnå en effektiv/fleksibel finansiering, gode betingelser og sikre en god forvaltning av passivporteføljen.

Stavanger utvikling KF vil videre inngå i kommunens konsernkontosystem og vil således kunne belaste konsernets driftslikviditet. Rammen for en trekkrettighet knyttet til kommunens driftslikviditet, må vurderes løpende opp mot bykassens likviditet. Det vil av den grunn være naturlig å fastsette nivået på en slik trekkrettighet i

forbindelse med behandlingen av årsbudsjett/økonomiplan for bykassen/foretaket.

### *Fullmakter*

Foretakets fullmakter (oppgaver, ansvar og myndighet) vil hovedsakelig reguleres av kommunelovens kapittel 11, vedtektene/eierstrategien og bystyrets budsjettvedtak. Innenfor rammen av det forannevnte har styret i utgangspunktet myndighet til å treffe avgjørelse i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.

Bystyrets budsjettvedtak gir bindende økonomiske rammer for foretakets drift og investeringer, herunder foretakets låneramme som skal vedtas årlig og avledes fra investeringsbudsjettet. Investeringsrammen (lånerammen) vil omfatte generelle poster som kjøp av eiendommer, der behovet for å anvende rammen vurderes løpende gjennom året. Styret fastsetter foretakets særbudsjett i henhold til bystyrets budsjettvedtak. Styret kan foreta endringer i særbudsjettet uten å forelegge saken for bystyret, og har følgelig fordelingsfullmakt innenfor de rammer som er fastsatt av bystyret.

Dersom det er behov for vesentlige endringer i investeringsbudsjettet, skal det søkes å foreta nødvendige justeringer fortrinnsvis i forbindelse med behandling av tertialrapportene. Dersom en sak er av uvanlig art og stor prinsipiell og/eller stor økonomisk betydning for foretaket/bykassen, kan det være naturlig å fremme dette for politisk behandling i egen sak. Foretakets budsjettfullmakter vil videre fastsettes i forbindelse med årlig revidering av kommunens budsjett- og økonomireglement.

### *Eieruttak*

For å bl.a. sikre at foretaket har en kapitalstruktur som er tilpasset formålet, vil det kunne bli aktuelt med eieruttak. Et eieruttak kan enten være et supplement eller et alternativ til et langsiktig mellomværende mellom foretaket og bykassen (som fastsettes ved etablering).

Eventuelle framtidige eieruttak fra Stavanger utvikling KF skal vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling, operasjonelle aktivitet og framtidig evne til å ivareta formålet på en tilfredsstillende måte.

### *Rapportering av resultatoppnåelse*

Bystyret legger til grunn at Stavanger utvikling KF utarbeider en forretningsplan/aktivitets- og handlingsplan. Planen skal fastsette både kort-siktige og langsiktige mål knyttet til realiseringen av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket skal rapportere grad av måloppnåelse til bystyret både i tertial- og årsrapporter. I årsberetningen skal følgende tema inngå;

- Salg av eiendommer siste år.
- Erverv av nye eiendommer siste år.
- Tomtereserve ved utgangen av året.
- Areal/eiendommer sikret for kommunale eller andre samfunnsnyttige formål.
- Grad av tilrettelegging for boligproduksjon, med henblikk på prosentandel av det til enhver tid gjeldende mål for årlig boligproduksjon i Stavanger.
- Markedsutvikling siste år.