

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 3/16 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Rådhuset, møterom Breiavatnet**
Møtedato/ -tid: **02.09.2016, kl. 09.00 – 12.00**

Deltakere: John Peter Hernes
Kari Nessa Nordtun
Christian A. Wedler
Björg Tysdal Moe
Paal Kloster
Anders Lea

Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Kopi til vara: Eli Aga, Frede Cappelen, Kari Raustein, Karl W. Sandvik,
Sara Nustad Mauland, Grete Kvinnesland
Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 26.08.2016

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
12.2016	Godkjenning av innkalling og saksliste	B	
13.2016	Godkjenning av protokoll styremøte 20.06.2016	B	
14.2016	Fullmakter/delegert myndighet av styrets fullmakter	B	10
15.2016	Styreinstruks	B	10
16.2016	Salg erstatningstomter	B	5
17.2016	Stavanger utvikling KF - strategiske mål og tiltak	B	40
18.2016	Hovedansvarsområder - strategi og prioriteringer	B	40
19.2016	Rapport prosjekter	O	10
20.2016	Rapport selskapsdrift Eventuelt	O	5
<i>Saker unntatt off. §§ 14 (interne saksdok.) og 23.1 (forhandlingsposisjon)</i>			
21.2016	Jåttåvågen 2 – status og videre arbeid	B	30
22.2016	Madla Revheim – rammeavtale grunneiere	B	30

Fravær meldes daglig leder på epost: hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no

26.08.2016
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

12.2016 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 02.09.2016 godkjennes.

13.2016 Godkjenning av protokoll styremøte 20.06.2016

Protokoll fra 20.06.2016 vedlagt.

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 20.06.2016 godkjennes.

14.2016 Fullmakter/delegert myndighet av styrets fullmakter

Det er tatt opp med rådmannen om å delegerer rådmannens fullmakter for signering av skjøter og andre tinglysningsdokumenter knyttet til kommunens eiendommer. For å håndtere de eiendommer som foretaket forvalter så må denne fullmakt gis daglig leder. Hjemmelshaver er fortsatt Stavanger kommune.

Det vil bli gjort vurdering av de fullmakter som gis i **budsjettreglementet** i samråd med rådmannen. Dette vil bli redegjort for i styremøte den 12. september.

Daglig leder anses å ha tilstrekkelig fullmakter knyttet til den daglige drift av foretaket.

I **Styreinstruks** pkt. 12.3 foreslås å gi fullmakt til styreleder sammen med daglig leder å erverve, avhende og makeskifte fast eiendom, så fremt dette er innenfor foretakets budsjetttrammer til formålet. Likeså heter det i pkt. 12.4 er det foreslått at daglig leder alene kan inngå avtaler vedrørende å erverv, avhende, og makeskifte fast eiendom dersom kontraktssum er mindre enn 30 mnok og at dette er innenfor foretakets budsjetttrammer. Det foreslås at styret i Stavanger utvikling KF fatter eget vedtak til disse. Styrets vedtak innarbeides i forslag til styreinstruks, se egen sak.

Forslag til vedtak

Styreleder sammen med daglig leder gis fullmakt til å erverve, avhende og makeskifte fast eiendom innenfor foretakets budsjetttrammer til formålet.

Daglig leder gis fullmakt til alene å inngå avtaler vedrørende å erverve, avhende og makeskifte fast eiendom dersom kontraktssum er under 30 mnok og dette er innenfor foretakets budsjetttrammer.

For øvrig tas saken til orientering.

15.2016 Styreinstruks
Vedlegg

Forslag til styreinstruks ble presentert og drøftet i møte den 20.06.2016. Styreinstruks ble iht avtale oversendt styrets medlemmer/vara for kommentar i email av 21.06.2016. Innspill er mottatt fra Kari Nessa Nordtun og vurdert. Foreslått endringer er vist.

Forslag til vedtak:

Styreinstruks for Stavanger utvikling KF, sist datert 19.08.2016, godkjennes.

16.2016 Salg erstatningstomter
Salgsavtaler vedlagt.

Saken gjelder salg av totalt 9 eneboligtomter til Solgunn Skeie Olsen, Turid Malene Skeie Bjørnsen og Astrid Berit Skeie Seth. Eneboligtomtene er erstatningstomter som er avsatt til grunneiere som tidligere har avgitt større eiendommer til kommunen i utbyggingsområder.

Foretaket har p.t. totalt 37 erstatningstomter, og like mange rettighetshavere. Det er ikke satt noen frist for kjøp av tomtene, og praksis har vært at tomtene blir solgt etter hvert som den enkelte rettighetshaver melder interesse for konkrete tomter. Tomtene selges til selvkost.

Kjøpernes rett til erstatningstomter har sitt grunnlag i en avtale som ble inngått med Stavanger kommune i 1997. Inneværende sak er spesiell i den forstand at kjøperne allerede har kjøpt 6 erstatningstomter av kommunen. Det følger imidlertid av avtalen fra 1997 at de skal ha rett på å kjøpe ytterligere 9 tomter «dersom kommunen gir andre grunneiere innenfor kommunedelplanen for Husabø rett til å bygge ut mer enn 5000m² av egen eiendom». Bakgrunnen for bestemmelsen var grunneierne i utgangspunktet ønsket å utvikle eiendommen selv, noe som ikke var forenlig med kommunens utbyggingspolitikk den gang.

Kjøperne gjorde krav på erstatningstomtene for nærmere 3 år siden. Stavanger kommune har tidligere tilbakevist kravet med bakgrunn i at det ikke er avklart om det blir utbygging i privat regi på Husabø. Kommunen har til nå stått for all utbygging, og en eventuell privat utbygging på det gjenværende området, Atlanteren, forutsetter at det oppnås enighet mellom kommunen og privat utbygger (Øster-Hus). Saken ble lagt frem for forhandlingsutvalget den 21.10.2014.

Bakgrunnen for at vi nå har forhandlet frem avtaler om salg av nevnte tomter, er først og fremst at det har gått uforholdsmessig lang tid fra kjøperne først henvendte seg til kommunen om denne saken. Videre er det sannsynlig at foretaket vil lande en samarbeidsavtale med Øster-Hus om utbygging av Atlanteren i løpet av høsten. Det vurderes som lite realistisk at foretaket vil erverve eiendommene fra Øster-hus, hverken ved frivillige avtaler eller ved ekspropriasjon. På dette grunnlag anbefales styret å godkjenne de fremforhandlede avtalene.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner fremforhandlede avtaler - salg av 9 erstatningstomter til Solgunn Skeie Olsen, Turid Malene Skeie Bjørnsen og Astrid Berit Skeie Seth.

17.2016 Stavanger utvikling KF - strategiske mål og tiltak

Notat vedlagt.

Stavanger bystyre vedtok den 13. 06.2016 eierstrategi for Stavanger utvikling KF. Et sentralt element i denne er foretakets strategiske mål – overordnede mål som foretaket skal bli målt på.

Vedtatte strategiske mål er bystyrets oppdrag til styret.

Videre oppfølging av slike overordnede mål må operasjonaliseres gjennom konkrete strategier/tiltak. Hvordan skal vi nå slike overordnede målsettinger?

Daglig leder har gjennomført en intern prosess i foretaket i den anledning. En bredt anlagt prosess som har resultert i noen sentrale punkt som vi kan styre og handle i forhold til.

Vedlagt følger forslag til strategier/tiltak til vedtatte strategiske mål for Stavanger utvikling KF.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til fremlagte forslag til tiltak til vedtatte strategiske mål slik de fremgår av bystyrets vedtak av 13.06.2016, jfr. notat datert 20.08.2016.

18.2016 Hovedansvarsområder - strategi og prioriteringer

Notat vedlagt

Stavanger bystyre vedtok den 13. 06.2016 eierstrategi for Stavanger utvikling KF. I eierstrategien er foretakets kjernevirksomhet beskrevet. Av dette er utledet 5 sentrale hovedansvarsområder:

1. *Utvikle kommunens byomformings- og hovedutbyggingsområder*
2. *Utvikle strategiske byutviklingsprosjekt*
3. *Samarbeide om overordnet infrastruktur i utbyggingsområder uavhengig av eierinteresser*
4. *Skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov*
5. *Utvikle andre eiendommer*

Hver av disse ansvarsområder kan håndteres på ulike sett. Det er derfor viktig å klargjøre hvilke retninger foretaket skal gå til hver av disse – dvs. hvilke strategier skal vi følge.

Ikke minst er dette viktig å avklare ettersom foretaket er i en oppstartsfasen og mye av grunnlaget for videre aktivitet settes nå.

Videre anser daglig leder det som viktig å avklare hvilke prosjekter/arbeider som skal prioriteres. Viktig med avklaringer til dette ut i fra at det ligger store forventninger til hva foretaket nå skal gripe fatt i – satt opp mot kapasitet. Prioriteringer er nødvendig.

Prioriterte prosjekter vil videre bli fulgt opp med prosjektbeskrivelser (fremdrift, økonomi og ansvar).

Daglig leder ønsker ifm styremøter å holde styret orientert om arbeidene knyttet til de største arbeidene.

En ber i denne saken om styrets innspill på strategier og tilhørende prioriteringer.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til fremlagte forslag til strategier og prioriteringer knyttet til foretakets hovedansvarsområder slik det fremgår i notat av 20.08.2016.

19.2016 Rapport prosjekter

Rapport vedlagt

Daglig leder vil gjennom denne saken gi en kortfattet status over pågående prosjekter/saker i regi av Stavanger utvikling KF, jfr. vedlegg.

Gjennom denne saken ønskes også drøftet den rapportform som er egnet og i forhold til styrets ansvar (type prosjekt, hyppighet, detaljeringsnivå, skriftlig/muntlig, mm).

Forslag til vedtak:

Rapport prosjekter tas til orientering.

20.2016 Driftsrapport KF

Denne saken har til hensikt å gi en kort status rundt selskapsdrift. Daglig leder anser dette som spesielt nyttig nå i en etableringsfase.

Dersom denne rapportform forutsettes videreført, kan denne også kunne inneholde en økonomirapport/prognoser så snart systemer for dette er etablert.

Daglig leder ønsker å få synspunkt på denne rapportform.

Brønnøysundregistrene

Stavanger Utvikling KF ble registret i BR 22.06.2016. Org.nr. 917.351.090.

Arbeidsavtaler ansatte

Ansatte som er overført fra BMU får nye arbeidsavtaler.

Økonomistyring/rapporter

I samarbeid med SK Regnskap arbeides det med å se hvilke rapporteringsmuligheter som gis innenfor økonomisystemet som dekker foretakets behov. Særlig gjelder dette økonomistyring/rapporter i prosjekt. I tillegg ligger det utfordringer mht rapportering i KF som konsern, da foretaket med stor sannsynlighet vil etablere/delta i utviklingsselskaper (AS).

Rolleavklaringer

Det er og vil bli gjennomført samtaler med en rekke interne enheter som blir berørt at foretakets virksomhet. Vektlegger informasjon om foretakets rolle og ansvar. Gjelder spesielt KBU (byplanavdeling) og BMU (plan/anlegg og Stavanger eiendom). Ansvarsdeling inn mot gjenværende del av juridisk i BMU avsluttet.

Eiendomsportefølje

Arbeider med å få god oversikt over alle eiendommer som nå er tillagt foretaket, herunder forhold knyttet til forvaltning/drift av eiendommer med bygningsmasse. Må få god oversikt over avtaler og rutiner for oppfølging av disse. Behov for å utarbeide strategier for håndtering av ulike eiendomstyper. Avklaringer opp mot Stavanger eiendom og Stavanger bolig KF.

Oppdragsavtaler

Det arbeides med avtaler med servicetorget, arkiv og IT. Likeså mot SK-regnskap, men dette forutsetter at foretakets behov for økonomistyring/rapportering ivaretas.

Kontorlokaler – Løkkeveien 51

Lokaler under ombygging, ikke ferdigstilt som avtalt (04.08). Innflytting ble først mulig 18.08.2016. Samarbeider med Stavanger bolig KF og IT-avdeling.

Fellesfunksjoner – stab/støtte

3 stillinger er lyst ut internt – leder økonomi/adm., personal, administrasjon, kontorstøtte. Ansettelser uke 35. Ressurser skal deles mellom Stavanger bolig KF og Stavanger utvikling KF.

Ressurser/kompetanse

Viser til tidligere redegjørelse for behov for supplerende kompetanse i foretaket. I budsjett 2016 og HØP 2016-2020 inngår lønnsmidler til 2 årsverk, henholdsvis eiendomsøkonomi og controller. Begge kompetanseområdene er beskrevet som nødvendige funksjoner for å komplementere den bemanning som ble vedtatt overført fra BMU. Daglig leder ønsker å forberede rekruttering til disse. Tiltredelse i 2017.

Grafisk profil

Godkjent i styret 20.06.2016. Arbeider videre med profilbygging rundt denne, samt maler for merkantilt materiell.

Webside

Det innhentes tilbud på utarbeidelse av web side – jfr. rammeavtale Procontra. Gjøres i samarbeid med kommunikasjonsavdeling for å redusere kostnader.

Kommunikasjonsstrategi

Avventes inntil videre.

Forretningsplan

Det innhentes tilbud på utarbeidelse av **forretningsplan** for Stavanger utvikling KF.

Stavangerregionen næringsforening

Stavanger utvikling KF er registret som medlem av SRNF. Daglig leder invitert inn som medlem i ressursgruppe bygg og anlegg

Forslag til vedtak:

Rapport prosjekter tas til orientering.

Stavanger 26.08.2016
Hans Kjetil Aas
daglig leder