

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 5/16 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **16.11.2016, kl. 10.00 – 12.00**

Deltakere: John Peter Hernes, styreleder
Kari Nessa Nordtun
Christian A. Wedler
Bjørge 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 :

Dato: 10.11.2016

Sak nr.:	Sak	Tidsramme
28.2016	Godkjenning av innkalling og sakliste	B
29.2016	Godkjenning av protokoll styremøte 12.09.2016	B
30.2016	HMS	O
31.2016	Forretningsplan	B 10
32.2016	Sentrallagertomt Forus - status og veien videre	B 10
33.2016	Seniorboliger Vålandstunet - prinsippavklaring	B 10
34.2016	Økonomirapport	O 5
35.2016	Rapport prosjekter	O 15
36.2016	Rapport selskapsdrift	O 10
37.2016	Møteplan 2017 – 1. halvår	O
	Eventuelt	

Legger opp til at den formelle delen av styremøte avsluttes kl. 11.00.

Siste del av møtet settes av til kompetansebygging – tema eiendomsutvikling i praksis.

Innledende presentasjon av Jostein Kalsheim, eiendomsdirektør - Smedvik Eiendom AS

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

10.11.2016
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

28.2016 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 16.11.2016 godkjennes.

29.2016 Godkjenning av protokoll styremøte 12.09.2016

Protokoll fra 12.09.2016 vedlagt.

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 12.09.06.2016 godkjennes.

30.2016 HMS

Daglig leder vil i alle interne driftsmøter og styremøter sette HMS på saksliste.

Det er startet opp arbeid med å utarbeide Internkontrollhåndbok for Stavanger utvikling KF. Det er også innledet samtaler med BHT (bedriftshelsetjenesten i Stavanger) om levering av tjenester i anledning HMS oppfølging.

Pr. dato er det ikke meldt om skader eller hendelser som er av betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø. Sykefravær i perioden 01.07 – 01.11.2017 = 0%!

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

31.2016 Forretningsplan

Vedlegg

Ihht årsplan er det startet opp arbeid med utarbeidelse av forretningsplan for Stavanger utvikling KF. Dette arbeidet er det nødvendig å sette ut til konsulent. Det er innhentet tilbud fra PWC som anbefales valgt.

PWC har i samarbeid med daglig leder utarbeidet et rammeverk for innholdet i forretningsplan, med tilhørende fremdriftsplan. Tidligere innspill fra styret vedr. behov for å utrede ulike finansieringsmodeller ol er søkt fanget opp i dette arbeidet. Arbeidet involverer styret gjennom en workshop - «*forankring av visjon, marked, finansieringsmodell, samarbeidsmodell etc.*». Styret skal godkjenne forretningsplan.

Forslag til vedtak:

Styre gir sin tilslutning til arbeidet med forretningsplan for Stavanger utvikling KF som beskrevet.

32.2016 Sentrallagertomt Forus - status og veien videre

Vedlegg

Denne saken redegjør for status i arbeidet med planutvikling av Sentrallagertomt på Forus og forslag til videre utviklingsarbeid i påvente av oppstart reguleringsplan for tomten.

Ved etablering av bussway (sommer 2021) blir sentrallagertomten svært sentral og etter vårt syn en viktig portal til Forus. Det er derfor nødvendig å tilrettelegge for en transformasjon nå, som innebærer relokaliseringer av eksisterende virksomheter, ny bruk og på sikt nye reguleringsplaner. Kommunen har allerede investert tid og noe ressurser tidligere ifb. Europankonkurransen og det er viktig å følge dette opp for å kunne oppnå en ønsket verdiøkning.

I dagens marked, med svært mange ledige kontorlokaler og fallende leiepriser særlig på Forus, er det ingen grunn til å fremme en reguleringsplan på dette tidspunkt, ei heller salg. Gitt den situasjon foreslås i denne saken en alternativ måte å utvikle området på – som et midlertidig men verdiskapende tiltak - en living lab = Forus lab.

Forus lab blir et samarbeid mellom det offentlige, akademia, næringslivet og brukere for å teste innovative og bærekraftige ideer som bidrar til en ny utvikling i regionen og tilrettelegger for bottom up initiativer. Sentrallagertomten blir en testcase for alternative måter å kombinere byutvikling og næringsutvikling på. Forus lab kan være en konkretisering av smartby-satsningen og kan gi viktige innspill i videreutvikling av (IKDP) Forus.

SUKF anser Forus lab som mulighet for å utvikle sentrallagertomten som et strategisk byutviklingsprosjekt med fokus på næringsutvikling. Noe av det viktigste - Forus lab vil bidra til en verdiøkning av eiendommen.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til skissert opplegg for etablering og gjennomføring av Forus lab som skissert. Styret holdes orientert i de videre prosesser. For øvrig tas saken til orientering.

33.2016 Seniorboliger Vålandstunet - prinsippavklaring

Vedlegg

Saken orienterer om status for arbeidet med en prosjektkonkurransen som grunnlag for salg av Vålandstunet til seniorboliger i privat regi. I tillegg ønsker vi at styret tar stilling til krav og kriterier for prosjektkonkurransen og videre prosess for salg av eiendommen.

Stavanger vil få en stadig større andel eldre og det er behov for å tilby denne gruppen lettstelte boliger i nærmiljøet. Stavanger bystyre har i Handlings- og økonomiplan 2016-2019 gitt foretaket et oppdrag om å selge Vålandstunet, når sykehjemmet her legges ned i 2017. EMBO driver i dag et dagtilbud for mindreårige flyktninger i underetasjen. Gjeldende reguleringsplan forutsetter at sykehjemmet rives og regulerer tomten til offentlig formål med 24-30 omsorgsboliger i bofellesskap.

Målet er å tilrettelegge for utvikling av et nyskapende seniorboligkonsept. Dette gjøres ved at Stavanger utvikling KF inviterer til en prosjektkonkurranse. Her utfordres team bestående av utbygger, arkitekt og drifter om et skisseprosjekt for seniorboliger og også et driftskonsept, som beskriver eierform, organisering, finansiering og drift.

Konkurransegrunnlaget skal være så åpent som mulig der det er de deltakende teamene som skal komme med nye ideer og løsninger.

Det stilles krav til innovasjon og overføringsverdi, samt at boligene skal være universelt utformet, lettstelte og at det tilbys gode sosiale møteplass og fellestilbud. I tillegg er det kriterier om økonomiske tilgjengelighet og bruk av tre (siden tomten ligger midt i Trehusbyen på Våland. Foretaket ser også på muligheten for å utvide konkurranseområdet med en tilleggs tomt i sør (gnr/bnr 56/1799 som pr. i dag eies av Stavanger boligbygg KF), som et byggetrinn 2, for å kunne få plass til flere boliger og dermed lettere å kunne tilby fellestjenester.

Styret vil få konkurransegrunnlaget til godkjenning i januar 2017.

Tomtens verdi skal ikke være en del av konkurransen og denne vil selges til godkjent takst. Konkurransen vil avholdes i perioden feb. – mai 2017, der en satser på å få inngått en avtale med vinnerteamet før sommeren 2017. Dette skal da danne grunnlag for ny reguleringsplan og endelig salg og avtaleinngåelse vil skje i forbindelse med vedtatt ny plan, trolig i 2018/2019.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til skissert opplegg for prosjektkonkurranse om seniorboliger på Vålandstunntomten, med formål, krav og kriterier og forslag til videre prosjekt som beskrevet. Styret vil ha konkurransegrunnlaget til godkjenning før dette sendes ut. Styret tar for øvrig saken til orientering.

34.2016 Økonomirapportering

Dersom tilstrekkelige avklaringer av rapporter er klar ift SK regnskap, vil enkel økonomirapportering legges frem på møtet. Om mulig sendes dette ut i forkant.

35.2016 Rapport prosjekter

Oppdatert rapport datert 08.11.2016 - status over pågående prosjekter/saker i regi av Stavanger utvikling KF - vedlagt

Forslag til vedtak:

Rapport prosjekter tas til orientering.

36.2016 Rapport selskapsdrift

Lønnsforhandlinger gjennomført

Økonomistyring/rapporter

I arbeidet med regnskapsførsel/rapportering (SK Regnskap) kan vi konkludere med at SK regnskap ikke kan levere den type rapportformer som foretaket trenger. SK regnskap vil kunne føre bilag og utføre driftsrapporter ifm. tertial og årsoppgjør. System for prosjektrapportering må utarbeides av foretaket. Slike skal være grunnlag for prosjektstyring (prosjektleder), rapportering daglig leder og på aggregert nivå til styret. I tillegg ligger det utfordringer mht rapportering i KF som konsern, da foretaket vil måtte komme til å etablere/delta i utviklingsselskaper (AS). Vi har god kontakt med Sandnes Tomteselskap KF for erfaringsutveksling. Arbeidet med dette avventes noe inntil leder for administrasjon/økonomi tiltrer 01.12. Dette vil være en prioritert oppgave i 2017.

Rolleavklaringer

Det gjenstår samtaler med KBU (byplanavdeling), Park- og vei og VA vedrørende foretakets rolle/ansvar og mulige avklaringer inn mot enhetene. Slike er gjort mot Plan og Anlegg, Geodata og Stavanger eiendom.

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. Alle eiendommer er kartlagt og kategorisert – og med prioritering mht videre oppfølging. Behov for å utarbeide strategier for håndtering av ulike eiendomstyper og bygningsmasse. Styret vil bli forelagt sak om dette senere.

Oppdragsavtaler

Det skal ventelig gjøres avtaler med avtaler med servicetorget, IT og SK-regnskap. Avtale er inngått med Arkiv og Geodata.

Kontorlokaler – Løkkeveien 51

Det gjenstår mindre oppfølginger fra utleiers side. Leiekontrakt ikke mottatt.

Fellesfunksjoner – stab/støtte

3 stillinger (felles med Stavanger boligbygg KF) er besatt – leder økonomi/adm., personal, administrasjon, kontorstøtte. Leder økonomi/adm tiltrer 01.12.2016 – en viktig stilling for vår side – jfr. utvikling av økonomi/rapporteringsrutiner.

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 vil prioritere rekruttering av eiendomsøkonomi. Tiltredelse ila Q2 - 2017.

Grafisk profil

Ferdig produsert og tas i bruk i ulike sammenhenger (merkantilt materiell, maler, webside, mm).

Webside

Det innhentes tilbud på utarbeidelse av web side fra 3 firma. Vektlegger profilering og et nøkternt men nødvendig innhold. Prøver å samkjøre med boligforetaket for mulig reduksjon i utviklingskostnader.

Kommunikasjonsstrategi

Avventes inntil videre.

Profilering – være synlig

Det er utarbeidet en midlertidig webside - <http://www.stavanger-utvikling.no/>

Foretaket er ved daglig leder invitert til Husbankens Storbysamling (20.09) og sist i møte med Kommunal- og moderniseringsdepartementet (28.10) for å holde innlegg. Begge anledning ga mulighet for god profilering av KF.

Stavanger utvikling KF er på bakgrunn av dette ønsket inn i et forskningsprosjekt i regi av NMBU (Norges miljø- og biovitenskapelige universitet), der en skal prøve å måle effekt av de grep som SK har gjort ved etablering av foretakene. Spennende!

Forretningsplan

Se egen sak.

Internkontroll - HMS

Startet arbeid med utarbeidelse av internkontrollhåndbok. HMS på agenda i faste driftsmøter.

Forslag til vedtak:

Rapport selskapsdrift tas til orientering.

37.2016 Møteplan 2017 – 1. halvår

Onsdag	25.01	revidert detaljbudsjett ihht BS vedtak, start årsregnskap
Fredag	10.03	årsregnskap, årsberetning, revisjonsberetning
Fredag	12.05	tertialrapport
Onsdag	21.06	innledning drøfting budsjett

Alle møte 10.00 – 12.00

Stavanger 10.11.2016
Hans Kjetil Aas
daglig leder