

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 1/17 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **25.01.2017, kl. 10.00 – 12.00**

Deltakere: John Peter Hernes, styreleder
Kari Nessa Nordtun
Christian A. Wedler
Bjørn 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: 19.01.2017

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
01.2017	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	5
02.2017	Godkjenning av protokoll styremøte 16.11.2016	B	
03.2017	HMS	O	
04.2017	Økonomi – foreløpig regnskapstall 2016.	O	20
05.2017	Revidert særbudsjett 2017	B	20
06.2017	Seniorboliger Vålandstuntemten - prinsippavklaring prosjektkonkurranse	B	15
07.2017	Prising av riggareal – utleie internt og eksternt (vedlegg unntatt off.)	B	10
08.2017	Paradis Hillevåg – foretakets rolle og veien videre	B	15
09.2017	Rapport prosjekter	O	15
10.2017	Rapport selskapsdrift	O	5
11.2017	Møte-/aktivitetsplan 2017 – 1. halvår	O	
12.2017	Eventuelt		

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

Kari Nessa Nordtun har meldt forfall, for henne stiller Frede Cappelen.

19.01.2017
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

01.2017 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 25.01.2017 godkjennes

02.2017 Godkjenning av protokoll styremøte 16.11.2016

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 16.11.2016 godkjennes

03.2017 HMS

Ikke meldt om skader eller hendelser som er av betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø så langt i 2017.

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

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

04.2017 Økonomi – foreløpig regnskapstall 2016

Vedlegg

Kommuneloven regulerer innholdet i og behandling av foretakets årsregnskap og årsberetning. Det skal for hvert kalenderår utarbeides et årsregnskap og en årsberetning som avlegges innen henholdsvis 15. februar og 31. mars. Årsregnskapet og årsberetningen skal vedtas av bystyret senest seks måneder etter at regnskapsåret er avsluttet. Bystyrets vedtak treffes på grunnlag av innstilling fra foretakets styre.

Årsregnskap 2016 for Stavanger utvikling KF avlegges til styre 10.02.2017 og årsberetning behandles i styremøte 10.03.2017.

Foreløpig resultatregnskap for 2016 er utarbeidet etter informasjon og avstemming per 19.01 2017. Bokføring i regnskapsåret 2016 pågår fortsatt og derfor vil det forekomme endringer fram til foreløpig regnskap legges fram til styret 10.02.2017.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte gjennomgang av foreløpige regnskapstall for 2016 til orientering. Årsregnskap 2016, inkludert balanse og årsoppgjørnoter legges fram til styremøte 10.02.2017 og slutt behandles i styremøte 10.03.2017.

05.2017 Revidert særbudsjett 2017

Vedlegg

Styret skal fastsette foretakets detaljerte særbudsjett for året i henhold til bystyrets vedtak om årsbudsjett.

Bystyret vedtok årsbudsjett 2017 og handlings- og økonomiplan for 2017-2020 i sak 177/16. Særbudsjett for Stavanger utvikling KF er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak behandlet i styremøte 12.09.16, sak 26.2016, med følgende endringer:

- 1) Det er innarbeidet et årlig utbytte til Stavanger kommune på kr 3 mill. i planperioden.
- 2) Ansvar for realisering av boliger tilrettelagt for eldre er lagt til foretaket. Som følge av dette er lånerammen økt med kr 22 mill. i slutten av perioden (2019-2020). Total prosjektkostnad for boliger er estimert til kr 200 mill. Boligene forutsettes solgt til den aktuelle målgruppen.

Årlig overføring av utbytte til Stavanger kommune på kr 3 mill. er innarbeidet i revidert budsjett mot tilsvarende reduksjon av overføring til annen egenkapital.

Vedtatt investeringsbudsjett for foretaket utgjør kr 694 mill. i planperioden, hvorav kr 162 mill. i 2017. Bystyret vedtok et låneopptak på inntil kr 604 mill. i perioden for finansiering av investeringene, hvorav kr 162 mill. i budsjettåret 2017.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2017 i henhold til vedlegg, datert 19.01.17. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlag ved 1. tertial 2017.

06.2017 Seniorboliger Vålandstuntomten - prinsippavklaring prosjektkonkurranse
Vedlegg – 3

I forbindelse med at sykehjemsdriften legges ned i 2018, har bystyret besluttet at Stavanger utvikling KF skal selge Vålandstuntomten med forutsetning av at den skal utvikles med seniorboliger i privat regi.

Denne saken er en oppfølging av sak 33.2016 *Seniorboliger Vålandstunet – prinsippavklaring* (styremøte 16.11.2016). Der drøftet og besluttet styret formål, krav og kriterier for konkurransen og videre prosess. Styret fattet slikt vedtak: «*Styret slutter seg til skissert opplegg for prosjektkonkurranse om seniorboliger på Vålandstuntomten, 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.*»

Til denne saken følger vedlagt:

1. Notat – oppsummering arbeider siden styremøte 16.11.2016
2. Konkurransegrunnlag Vålandstunet
3. Prekvalifisering prosjektkonkurranse

I tillegg til godkjenning av konkurransegrunnlag, skal styret også oppnevne et jurymedlem i konkurransen.

Forslag til vedtak:

Styret utnevner som juryrepresentant i konkurransen.
Styret tar for øvrig forslag til invitasjon til prekvalifisering og konkurranseprogram til orientering.

07.2017 Prising av riggareal – utleie internt og eksternt
Vedlegg: *Unntatt offentlighet. Offl §14 og §23 1. ledd*

Saken gjelder prinsipielt spørsmål om foretaket skal ta betalt for å leie ut våre ubebygde areal til riggbehov i forbindelse med kommunens egne byggeprosjekter. Det legges opp til at det ikke skal betales internleie på gitte vilkår, og at styret slutter seg til dette.

Det orienteres også om hvilken prisfastsettelse foretaket vil bruke ved henvendelser fra eksterne aktører som har behov for større eller mindre riggarealer.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til at det ikke faktureres for leie av arealer som tilhører foretaket og som ønskes benyttet til rigg ved kommunens egne byggeprosjekter. Vilkår og forutsetninger som skisseres i saksfremlegget legges til grunn ved avtalepraksis. For øvrig tar styret til orientering opplysninger om leieprisnivå til eksterne leietakere.

08.2017 Paradis Hillevåg – foretakets rolle og veien videre

Stavanger utvikling KF er utfordret til å ta en rolle i den videre utvikling av Paradis Hillevåg. Hvilken og i så fall hvordan må avklares. Hensikten med denne saken er å gi en retning på det videre arbeidet med mål om å avklare foretakets rolle for gjennomføring av de infrastrukturtiltak som ligger i vedtatte planer.

Et mulig engasjement i Paradis/Hillevåg må ha sin forankring foretakets Eierstrategi. Et engasjement vil kunne ha betydelige konsekvenser, både i forhold til ressursbruk og økonomi (investering, forskottering, mm). I tillegg reises det prinsipielle sider hva angår ansvar og roller, dvs. hva som anses å være utbyggers ansvar og hva kan tillegges Stavanger kommune/Stavanger utvikling KF.

Stavanger utvikling KF er gjennom vedtatt Eierstrategi gitt i oppdrag å være et strategisk og effektivt verktøy for å fremme og realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Videre vises til vedtatt styringsdokument Hovedansvarsområder – strategi og prioriteringer (vedtatt styret 02.09.2016), der følgende kan trekkes frem:

- Utvikle kommunens utbyggingsområder, herunder byformings- og hovedutbyggingsområder
- Tilrettelegge overordnet infrastruktur i utbyggingsområder uavhengig av eierinteresser

Et engasjement i Paradis Hillevåg anses å være godt forankret i foretakets eierstrategi og tilhørende styringsdokumenter.

Utfordringene er mange – på tross av relativt nye og omfattende planer, detaljerte rekkefølgekrav og eiendomsutviklere som innehar både finansiell og faglige ressurser. Årsakene til at «ting stopper opp» er også mange og komplekse. Men en sentral utfordring er at tiltak ved overordnet infrastruktur som er knyttet til flere delfelt vanskelig lar seg gjennomføre uten samarbeid og koordinering blant utbyggerne. Dette synes å ikke være til stede i tilstrekkelig grad.

Problemstilling

Kan og bør Stavanger utvikling KF ta en rolle for å realisere vedtatte planer ved gjennomføring av tilhørende overordnet infrastruktur?

Forslag til videre prosess

Daglig leder vil overfor styret anbefale at Stavanger Utvikling KF tar en **koordineringsrolle** for planlegging og gjennomføring av overordnet infrastrukturtiltak.

Dette gjøres ved at det nå i første omgang etablere et arbeidsfellesskap – Stavanger utvikling KF og sentrale private og offentlige aktører. Målsetting - utarbeide forslag til en gjennomføringsstrategi i samråd med disse.

Dette gjøres blant annet ved å – avklare studieområdet, identifisere må-tiltak, kostnader og naturlige kostnadsbærere/byggeprosjekt, vurdere mulige etappeutbygging av tiltak, avklare roller og ansvar, vurdere behov for et infrastrukturselskap. Konkret bør dette arbeidet resultere i forslag til en modell for

samarbeid, finansiering og gjennomføring. Videre bør det utarbeides handlingsplaner for det enkelte prosjekt.

Basert på dette, vil styret bli forelagt en sak som avklarer Stavanger utvikling KF`s videre engasjement – organisatorisk, praktisk og økonomiske konsekvenser. Det må være et mål at sak forelegges styret ila Q2 2017.

En legger opp til et oppstartsmøte med berørte interessenter i februar 2017. Hensikt – etablere et arbeidsfellesskap som skal utarbeide grunnlag for beslutning for videre arbeid, for så vel utbyggere som Stavanger utvikling KF.

I arbeidet vektlegges et nært samarbeid med sentrale enheter i Stavanger kommune gjennom deltagelse i internt prosjektgruppe.

Forslag til vedtak:

Styret er av den oppfatning av at Stavanger utvikling KF kan ta en rolle for å få gjennomført overordnet infrastruktur i Paradis Hillevåg, jfr Eierstrategi. Nærmere avklaring hvordan denne skal utøves, avklares på bakgrunn av den prosess som er beskrevet i saken. Styret ber om at ny sak forelegges der dette konkretiseres og vurderes ift. organisering, ressurser og økonomi.

09.2017 Rapport prosjekter

Vedlegg

Vedlagte oppdatert rapport datert 19.01.2017 - status over pågående prosjekter/saker i regi av Stavanger utvikling KF – foreslås tatt til orientering. Sentrale prosjekt/saker blir omtalt under møtet.

Forslag til vedtak:

Rapport prosjekter datert 19.01.2017 tas til orientering.

10.2017 Rapport selskapsdrift

Økonomistyring/rapporter

SK Regnskap kan ikke levere de systemer som anses nødvendig mht prosjektrapporteringer. System for prosjektrapportering må utarbeides av foretaket selv. 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 utviklingselskaper (AS). Generell rapportering til styret må også speile de tema som en skal omtale ifm årsrapportering, jfr. Eierstrategi, *Rapportering av resultatoppnåelse*.

Nytilsatt leder for administrasjon/økonomi har dette nå som prioritert oppgave. Sak legges frem for styret den 10. mars 2017.

Rolleavklaringer

Det er avtalt med 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. Det utarbeides tilstandsvurderinger av de viktigste bygg som inngår i foretakets eiendomsportefølje.

Basert på dette vil det bli utarbeidet strategier for håndtering av ulike eiendomstyper og bygningsmasse. Arbeidet gjøres i godt samarbeid med Stavanger eiendom. Styret vil bli forelagt sak om dette senere.

Oppdragsavtaler

Avtale med SK-regnskap er etterlyst fra vår side, er pr. dato ikke mottatt.

Kontorlokaler – Løkkeveien 51

Vi har bedt om husleieavtale med Stavanger eiendom – slik avtale er nå under utarbeidelse.

Ressurser/kompetanse

Arbeidet med å rekruttere person til stilling som prosjektutvikler med fokus på eiendomsøkonomi startet. Forventer tiltredelse ila Q2 - 2017.

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 og Stavanger kommune for mulig reduksjon i utviklingskostnader.

Kommunikasjonsstrategi

Avventes inntil videre.

Forretningsplan

Jfr. sak i styremøte 16.11.2016. Arbeidet startet opp ihht. plan. Involverer styret ved at forretningsplan settes på agenda i styremøte den 10. mars 2017.

Internkontroll - HMS

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

Forslag til vedtak:

Rapport selskapsdrift tas til orientering.

11.2017 Møte-/aktivitetsplan 2017 – 1. halvår

Onsdag	25.01	Revidert detaljbudsjett ihht BS vedtak. Regnskap 2016 – orientering foreløpige tall
Fredag	10.02	Årsregnskap
Fredag	10.03	Årsberetning og revisjonsberetning
Fredag	12.05	Tertialrapport
Onsdag	21.06	Innledning drøfting budsjett

Alle møter settes i tidsrommet kl. 10.00 – 12.00

Stavanger 19.01.2017
Hans Kjetil Aas
daglig leder