



Stavanger utvikling KF  
ÅRSBERETNING 2016

# Stavanger utvikling KF

## Årsberetning 2016

### 1 FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger utvikling KF skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Foretaket ble vedtatt etablert fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Stavanger utvikling KF's kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov. Til grunn for foretakets virksomhet ligger kommunens bolig- og utbyggingspolitikk som fremkommer i kommuneplanen, utbyggingsplan og handlings- og økonomiplaner.

Foretakets virksomhet skal primært utøves i Stavanger med utgangspunkt i foretakets eiendomsportefølje. Stavanger utvikling KF kan også eie og erverve eiendommer og inngå samarbeidsprosjekter i andre kommuner, så sant dette kan bidra til regional tilrettelegging av ønsket byutvikling. Foretakets kan danne datterselskap når dette er hensiktsmessig.

Foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke ytes årlig driftstilskudd fra kommunen.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger utvikling KF*, vedtatt av bystyret 9.mai.2016:

- 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 i forhold til 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

## **2 STYRET OG ADMINISTRASJON**

Foretakets styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en representant valgt av ansatte. Av disse er det fire menn og to kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer. Styret har fått utarbeidet styreinstruks.

Det er i 2016 avholdt 5 styremøter.

Foretaket har 8 årsverk som består av 2 kvinner og 6 menn.

I tillegg kommer sentrale økonomiske- og administrative tjenester som deles med Stavanger boligbygg KF. Vår andel utgjør 0,9 årsverk. Utover dette er det inngått egne tjenesteavtaler med støttefunksjoner i Stavanger kommune.

Stavanger utvikling KF har sine lokaler i Løkkeveien 51 og deler arbeidsfellesskap med Stavanger boligbygg KF.

## **3 ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ**

Den vedtatte arbeidsgiverstrategien til Stavanger kommune, med «Etisk standard for ansatte» ligger også til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard.

Foretaket legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven.

Stavanger utvikling KF er opptatt av å opprettholde og videreutvikle et høyt faglig nivå. På bakgrunn av dette er det avholdt flere seminar og prosjektmøter der tverrfaglig satsing og utvikling ble berørt via felles arbeid. I tillegg til kompetanseheving bidrar dette også til bedre felles forståelse av oppgaver som foretaket står overfor, samt bedre samhandling.

Ettersom Stavanger utvikling KF har begrenset funksjonstid i 2016 har det ikke vært grunnlag for å gjennomføre medarbeiderundersøkelse.

Styret anser arbeidsmiljøet som meget godt.

I 2016 har en registrert et sykefravær på 0,5 %.

Det er inngått avtale med Bedriftshelsetjenesten om leveranse av bedriftshelsetjenester.

Stavanger utvikling KF samarbeider med Stavanger boligbygg KF og IT-avdelingen om verneombud, brannvern, ol.

I forbindelse med etablering og lokalisering av foretaket Løkkeveien 51, har det vært en utfordring legge til rette for gode fysiske arbeidsforhold med de rammer som er gitt ved lokalisering av foretakene.

Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for å påvirke ytre miljø i minst mulig grad.

#### 4 AKTIVITET 2016

I 2016 har naturligvis mye av fokus vært på alle de oppgaver som kreves ved etablering av en ny organisasjon/enhet. Et omfattende arbeid som har involvert både styret, daglig leder og ansatte.

Særlig fokus har vært rettet mot implementering av vedtatt *Eierstrategi*. Dette innebærer blant annet utarbeidelse av flere overordnede styringsdokumenter, styreinstruks, fullmakter mm. I tråd eierstrategi har vi også startet opp arbeid med utarbeidelse av 1. generasjon forretningsplan for Stavanger utvikling KF.

I tillegg kommer betydelig ressursbruk i samarbeid med SK Regnskap for å få på plass nødvendige økonomi- og rapporteringssystemer. Dette arbeidet vil pågå også i 2017. Det samme gjelder mere spesifikke systemer knyttet til prosjektrapportering som Stavanger utvikling KF eksplisitt trenger, men som ikke er en del av den leveranse som ligger i en oppdragsavtale med SK Regnskap.

Utover dette følger selvfølgelig arbeid med en lang rekke store og små administrative rutiner og oppgaver som må på plass ved etablering. Ved etablering har vi arbeidet i nært samarbeid med Stavanger boligbygg KF, noe som også lå som en forventning fra eier – bystyret.

Stavanger utvikling KF har ved etablering også vektlagt å avklare roller og ansvar inn mot enheter i Stavanger kommune som en vil og skal forholde seg til i ved foretakets virksomhet. Det er avholdt en rekke gode og nyttige dialogmøter i den anledning.

Foretaket har også innledet et godt og konstruktivt samarbeid med Stavangerregionen havn IKS i forbindelse med videre oppfølging av kommunedelplan for Stavanger sentrum.

Stavanger utvikling KF overtok ved etablering 01.07.2016 en betydelig eiendomsportefølje – ca. 200 eiendommer med et samlet utviklingsareal på ca. 1000 daa. Det har vært nedlagt et betydelig arbeid for å få god oversikt over disse, både hva angår forvaltning og utviklingspotensial. Dette vil være av stor betydning for arbeidet med en strategi for videre forvaltning av eiendomsportefølje. Også dette arbeidet vil måtte videreføres i 2017. Arbeidet er gjort i nært og godt samarbeid med Stavanger Eiendom.

I forbindelse med etablering av foretaket, tok vi på oss arbeidet med å videreføre/avslutte noen prosjekter som formelt skulle ligge igjen i BMU, men som av praktiske årsaker var naturlig ble avsluttet av ansatte som gikk over i Stavanger utvikling KF. En rasjonell vurdering for å løse oppgaver på best mulig måte. Her kan nevnes – OPS Kvernevik bydelshus, Folkebadet, Ryfast (arealoppgjør), Energisentral Forum, diverse leieavtaler, mm. Arbeidene er fakturert prosjekteier.

Stavanger utvikling KF har etter vår vurdering tatt en posisjon i markedet som en betydningsfull aktør, selv etter kort virketid. Tydelig at bransjen har registrert bystyrets ambisjoner ved etableringen og en tro på at foretaket vil ha en sentral betydning i tiden fremover for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.

Prosjekter og oppgaver i egenregi av Stavanger utvikling KF er i stor grad oppgaver som ble overført fra BMU som del av åpningsbalanse. Det har ikke vært rom for nye og større oppgaver i 2016.

### **Område- og eiendomsutvikling**

Jåttåvågen2 – er foretakets største og viktigste utviklingsprosjekt (blandet formål, 240.000 m<sup>2</sup> BRA, derav ca. 1300 boliger). Foruten forvaltning av foretakets eiendommer/bygg, har en i 2016 hatt fokus på å utarbeide tilstrekkelig grunnlag for å utarbeide en strategi for videre utvikling. I denne fasen gjøres en planvurdering med hensikt å optimalisere områdereguleringsplan, kartlegge fremtidige behov og ikke minst vurdere ulike alternativer for organisering av utviklingsarbeid/gjennomføring (i egen regi eller i samarbeid med andre aktører). Parallelt med dette pågår prosjektering og gjennomføring av teknisk infrastruktur/utfylling. Skråtårnet inngår i foretakets eiendomsportefølje, i det ligger også et betydelig driftsansvar. Folkebadet er også vedtatt lokalisert til området.

Madla Revheim – foretaket har en koordineringsrolle ift områdereguleringsplan og planlegging/gjennomføring av overordnet infrastruktur. Konkret arbeides det med en avtale for gjennomføring av overordnet infrastruktur, der partene er Stavanger utvikling KF, Hafslby AS og Coop. Største utfordring ligger i kostnader knyttet til reetablering av dagens høyspentlinje. Arbeidet med områdereguleringsplan pågår parallelt i tett samarbeid med byplan via etablert arbeidsfellesskap der nevnte parter er representert. Foretaket har i dag en mindre eiendom med utviklingspotensialer, vil kunne gi ca. 200 boenheter. Det er regulert inn et omfattende offentlig program som foretaket på sikt skal utvikle/byggemodne.

Atlanteren – totalt ca. 850 boliger, derav ca. 450 boliger som tilligger Stavanger utvikling KF. Det er utført forhandlinger om gjennomføringsavtale med Østerhus AS. Dette arbeidet videreføres inn i 2017.

Jåttå nord – forhandlet frem en opsjonsavtale med Jåttå Utviklingsselskap AS for å sikre arealer/utbygging av offentlig formål (sykehjem, bofellesskap, etablererboliger mm). I tillegg har foretaket innledet dialog med grunneier (Bryn-eiendom) for erverv av områder avsatt til idrett/park videreføres i 2017.

Nytorget – foretaket har fått ansvar for å drive frem prosjekt Nytorget i nært samarbeid med øvrige enheter i SK. Det er gjennomført forarbeider til arkitektkonkurranse for Nytorget, så som programmering og kartlegging. Inntil videre tar en høyde for uavklart lokalisering av ny rettsbygning. Det er iverksatt arbeid med tilstandsvurderinger av eiendomsmassen som tilligger foretaket. Utviklingsarbeidet på Nytorget skjer i nært samarbeid med Entra Eiendom AS.

Sentrallagertomt Forus – oppfølging av European 2012. Arbeidet skal få frem ulike programmer/konsepter for tomten. I den anledning har foretaket også engasjert seg i arbeidet med IKDP Forus og reguleringsplan for bussvei. Stavanger utvikling KF overtar brannstasjonsbygningen i mai 2017.

## **Infrastruktur**

Ullandhaug/sykehusområde – Stavanger utvikling KF er grunneier i området. I tillegg er Stavanger kommune deleier (15%) i de eiendommer som RFK besitter. Foretaket er gitt i oppdrag å representere Stavanger kommune i arbeidet med å utarbeide en gjennomføringsmodell for overordnet infrastruktur som kreves ved etablering av nytt sykehus. Avklaring vil skje i Fylkestinget i mai 2017.

Paradis Hillevåg – Stavanger utvikling KF har besluttet å ta en koordinerende rolle for å gjennomføre sentrale deler av overordnet infrastruktur. Det er utført kartlegging og vurdering av tiltakene. Arbeidet vil bli fulgt opp mot sentrale grunneiere i februar 2017.

## **Sikre offentlige behov**

Ny rettsbygning - her er Stavanger utvikling KF gitt en rolle på vegne av Stavanger kommune for å bidra aktivt med tilrettelegging av tomt for ny rettsbygning i Stavanger. Det er avholdt innledende møter med Stavanger tingrett og Domstolsadministrasjonen for å avklare status i arbeidet, rolleavklaring og videre prosess.

Brannstasjoner – foretaket har deltatt i det løpende utredning- og analysearbeidet knyttet til lokalisering av ny brannstasjon i Østre bydel, vurdering alternativ Lervig. Likeså utvikling av tomt for brannstasjon i Schanceholen.

Vålandstunet – oppfølging av BS vedtak om etablering av seniorboliger i privat regi. Grunnlag for prosjektkonkurranse utarbeidet. Prinsippvedtak for grunnlag prosjektkonkurranse vedtatt i styret. Taksering gjennomført. Start konkurranse i februar 2017. Det er søkt samarbeid med Stavanger boligbygg KF om å knytte tomt Josefinestiftelsen som en fase 2.

## 5 ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

Stavanger utvikling har for perioden 01.07.2016 til 31.12.2016 et regnskapsmessig mindreforbruk på kr 6,2 mill. som er ca. kr 1,5 mill. lavere enn budsjettet la opp til, jf. linje 5 i tabell under.

Mindreforbruket foreslås disponert til styrking av egenkapital. Dette er i trå med bystyrets vedtak i sak 96/16 *Åpningsbalanse, årsbudsjett og økonomiplan for Stavanger utvikling KF*.

<b>Særbudsjett</b>				
<b>Stavanger utvikling</b>				
<b>Linje</b>	<b>KF</b>	<b>Regnskap 2016</b>	<b>Justert budsjett 2016</b>	<b>Avvik</b>
1	Sum driftsinntekter	19 164 037	16 895 000	2 269 037
2	Sum driftskostnader	11 375 819	8 015 000	- 3 360 819
3	Driftsresultat	7 788 218	8 880 000	- 1 091 782
4	Sum finanstransaksjoner	- 1 546 218	- 1 107 000	- 439 218
<b>5</b>	<b>Ordinært resultat</b>	<b>6 242 000</b>	<b>7 773 000</b>	<b>- 1 531 000</b>
	Overføringer annen egenkapital			
6	(disposisjonsfond)	-	7 773 000	7 773 000
7	Årsresultat	6 242 000	-	

Foretakets driftsinntekter i 2016 var på kr 19,2 mill. (linje 1 i tabell over) og består av inntekter fra salg av erstatningstomter, leieinntekter knyttet til utleie av bygg og grunn, samt inntekter relatert til salg av tjenester. Inntektene var kr 2,3 mill. høyere enn budsjettet som følge av at flere erstatningstomter ble solgt enn forutsatt. Det er solgt tolv erstatningstomter i områdene Husabøryggen, Tastarustå, Gauselbakken sør og Sørå Bråde.

I driftskostnader (linje 2) inngår ulike kostnader relatert til foretakets drift og virksomheten for øvrig. Dette omfatter blant annet kostnadsført bokført verdi av solgte eiendommer (varekostnad), personalkostnader, drift og vedlikeholdskostnader av eiendommer, leiekostnader, kjøp av tjenester, honorarer, investeringskostnader, samt aktiverte lønns- og driftskostnader. Siden foretaket fører regnskap etter regnskapslovens regler skal kostnader som er påløpt for å skape en inntekt resultatføres i samme periode som inntekten (sammenstillingsprinsippet). Det innebærer at investeringskostnader og personalkostnader som kan henføres til investeringsprosjekter kan periodiseres/aktiveres.

I budsjettforutsetningene for 2016 ble det estimert at om lag 85 % av arbeidsressurser skal være relatert til investerings- og utviklingsprosjekter og at tilsvarende andel av lønnskostnader skal aktiveres. Estimater ble basert på gjeldende praksis for skille mellom drift og investering etter kommunale prinsipper.

Utarbeidelse av rutiner, prosesser, intern kartlegging, samarbeidsavklaring mellom foretaket og ulike enheter i kommunen har vært omfattende og tidskrevende i oppstartsfasen. Samtidig har disse oppgavene vært nødvendige og har medført mye administrativt arbeid. Dette gjenspeiles i mindre brukt tid på investeringsprosjekter og dermed både lavere aktivering av lønnskostnader og lavere investeringsaktivitet enn tidligere forutsatt. I 2016 utgjorde aktiverte kostnader kr 7,8 mill., hvorav kr 7 mill. er relatert til investeringsprosjekter

og kr 0,6 mill. er knyttet til aktiverte lønnskostnader av kr 3,6 mill. som det var budsjettert med.

I løpet av året er det ervervet en ny eiendom på ca. 1,3 daa. – tomt DNB Arena.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår rentekostnader knyttet til konsernintern gjeld og aktivert rente knyttet til investeringslån. En kombinasjon av noe høyere rentesats enn forutsatt i budsjettet og lavere investeringsaktivitet (og dermed lavere aktivering av investeringslånsrente) var finanstransaksjoner kr 0,4 mill. høyere i forhold til budsjett.

I løpet av 2017 skal budsjettforutsetningene gjennomgås nøye med tanke på å sikre at nødvendige justeringene foretas dersom det er behov for det, særlig med tanke på andel av lønnskostnader som kan aktiveres.

## 6 FORUTSETNING FOR FORTSATT DRIFT

Stavanger utvikling KF har på tross av kort virketid hatt en positiv utvikling med et godt resultat. Etter styrets vurdering er forutsetningene for fortsatt drift til stedet.

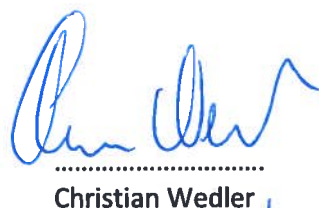
Stavanger 09.03.2017



.....  
John Peter Hernes  
styreleder



.....  
Kari Nessa Nordtun




.....  
Christian Wedler



.....  
Bjørg Tysdal Moe



.....  
Paal Kloster



.....  
Anders Lea



.....  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder