

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 1/18 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**
Møtedato/ -tid: **Onsdag 24.01.2018, kl. 09.00 – 11.30**

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. Sandvig, Sara Nustad Mauland,
Grete Kvinnesland

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 17.01.2018

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
01.2018	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
02.2018	Godkjenning av protokoll møte 20.12.2017	B	
03.2018	HMS	O	
04.2018	Rapportering selskapsdrift	O	5
05.2018	Ullandhaug – status arbeider	O	15
06.2018	Status forhandlinger i utbyggingsområder	O	15
07.2018	Rapportering økonomi – foreløpig regnskapstall 2017	O	10
08.2018	Revidert særbudsjett 2018	B	10
09.2018	Begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget - godkjenning av konkurranseprogram	B	10
10.2018	Forhandlingsutvalg – lokale lønnsforhandlinger	B	5
11.2018	Ressurser, kapasitet og kompetanse	B	5
12.2018	Eventuelt		
	Etter møte slutt – faglig orientering ved daglig leder Hans Kjetil Aas Planlegging og gjennomføring – rekkefølgekrav kan håndteres		45

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

17.01.2018
John Peter Hernes
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

01.2018 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 24.01.2018 godkjennes

02.2018 Godkjenning av protokoll møte 20.12.2017

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 20.12.2017 godkjennes

03.2018 HMS

Det er ikke meldt om skader eller hendelser som har betydning for liv/helse eller arbeidsmiljø.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

04.2018 Rapportering selskapsdrift

Webside

Arbeidet pågår. Forventet ferdigstilt 01.februar 2018.

Kommunikasjonsstrategi

Slutføres i disse dager. Legges frem for styret i et senere møte.

Internkontroll - HMS

Arbeid med internkontrollhåndbok pågår. Legges frem for styret 09.02.2018.

Ansettelses

Ingrid Anette Østrem er ansatt som prosjektutvikler med særlig fokus på eiendomsøkonomi. Østrem kommer fra stilling som controller i Smedvig eiendom AS. Tiltrer 1. desember 2018.

Forslag til vedtak

Rapport selskapsdrift tas til orientering.

05.2018 Ullandhaug – status arbeider

Det vises til sak 84.2017 «Ullandhaug – vurdering av posisjonering og aksjekjøp Ipark Eiendom AS». Styret hadde en god diskusjon rundt flere forhold i saken, herunder forespørsel fra Forus Næringspark om erverv av aksjer i Ipark Eiendom AS. Daglig leder ble da bedt om å sondere videre «mot partene Ipark Eiendom AS og Forus Næringspark AS for ytterligere få frem fakta rundt forhold som bør være av betydning for styrets beslutning, så som verdsetting av aksjer, utbytte, behov for kapitaltilførsel, alternative eierandeler, mm.»

Daglig leder har i etterkant innhentet mer fakta fra partene Ipark Eiendom AS og Forus Næringspark, men parallelt også blitt involvert i andre prosesser på Ullandhaug.

Siden dette er viktige prosesser som ikke har funnet sin endelige retning og som påvirker vesentlige forhold opp mot Ipark Eiendom AS, så ønsker daglig leder i denne omgang kun å orientere om status.

Følgende prosesser nevnes:

- Rådmannen har startet arbeidet med oppfølging av bystyrets vedtak om å utarbeide en overordnet strategi for Ullandhaug-området. Stavanger Utvikling har vært med på oppstartsmøte, blant annet for å orientere om planer og eiendomsforhold, men har ellers ikke ansvar for dette arbeidet. Resultatet fra arbeidet vil imidlertid være av betydning for hvordan Stavanger Utvikling bør posisjonere seg. Rådmannen har skissert at slik sak skal foreligge før påske 2018.
- Helse Vest HF har startet prosessen om erverv av grunn fra Ipark Eiendom AS i den nordlige delen av området for nytt sykehus. Stavanger utvikling KF og Fylkeskommunen er trukket inn i denne forhandlingen med tanke på et såkalt «makeskifte» av utbyggingsareal. Forhandlinger starter i uke 4.
- Stavanger utvikling og Fylkeskommunen har startet diskusjonen seg imellom for hvordan utbyggingsarealene sør for sykehuset skal håndteres i fortsettelsen.

Forslag til vedtak

Orientering om pågående arbeider vedrørende tomte- og eiendomsutvikling på Ullandhaug/Universitetsområdet tas til orientering.

06.2018 Status forhandlinger i utbyggingsområder

Stavanger utvikling er i forhandlinger i følgende områder:

1. Madla Revheim - samarbeidsavtale overordnet infrastruktur
2. Atlanteren - samarbeidsavtale overordnet infrastruktur og makebytte
3. Hillevåg - anleggsbidragsavtale undergang Sandvikveien mm
4. Paradis – kjøp av tomt til friområde (Essotomten) og anleggsbidrag.

Daglig leder ser det som formålstjenlig at styret er godt informert om nevnte prosesser. Orientering gis i styremøte.

Forslag til vedtak

Orientering om pågående forhandlinger om samarbeidsavtaler for Madla Revheim, Atlanteren, Hillevåg og Paradis tas til orientering.

07.2018 Rapportering økonomi – foreløpig regnskapstall 2017

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 2017 for Stavanger utvikling KF avlegges til styre 09.02.2018 og årsberetning behandles i styremøte 09.03.2017.

Forskriften sier at det er foretakets styre som avlegger årsregnskap. I praksis kan daglig leder avlegge regnskapet dersom dette er avklart med styret og orientere styret i februar møtet om regnskapet som er avlagt og sendt til revisjon, slik at styret behandler kun årsregnskapet og årsmelding.

Foreløpige regnskapsresultat per 18.01.2018 viser en tilnærmet balanse mellom budsjett og regnskap. Bokføring i regnskapsåret 2017 pågår fortsatt og derfor vil det forekomme endringer fram til foreløpig regnskap legges fram til styret 09.02.2018.

Det er kun en mindre andel av årets justert investeringsramme på kr 89 mill. som er disponert i 2017.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering. Årsregnskap 2017, inkludert balanse og årsoppgjørsmøter legges fram til styremøte 09.02.2018 og slutt behandles i styremøte 09.03.2018.

08.2018 Revidert særbudsjett 2018

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

Bystyret vedtok årsbudsjett 2018 og handlings- og økonomiplan for 2018-2021 i sak 133/17. Særbudsjett for Stavanger utvikling KF er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak behandlet i styremøte 13.09.2017 med følgende endring:

- 1) Overføring fra kommunen på kr 6,4 mill. i 2018 er ikke innarbeidet i bystyrets budsjett.

For å finansiere bortfall av forventet overføring fra bykassen foreslås det å videreføre dagens praksis knyttet til aktivering av kostnader og bruk av egenkapital.

Vedtatt investeringsbudsjett for foretaket i 2018 utgjør kr 170 mill. og disponering av bevilgningen framkommer i eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2018 i henhold til vedlegg, datert 18.01.18. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlag ved 1. tertial 2018.

09.2018 Begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget - godkjenning av konkurranseprogram

Vedlegg

Daglig leder legger med dette frem forslag til konkurranseprogram for begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget.

Styret bes om å godkjenne fremlagte program datert 22. januar 2018.
Daglig leder henviser for øvrig til presentasjon av foreløpig program i styremøte den 20.12.2017.

Det er Stavanger utvikling KF og Entra ASA som på vegne av Stavanger kommune inviterer til en begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget. Stavanger utvikling har hovedansvar for gjennomføring av plan- og designkonkurranse.

Konkurranse er en del av Stavanger utvikling sitt utviklingsarbeid for Nytorget som er et strategisk område i Stavanger sentrum.

Konkurranseprogrammet er utarbeidet høsten 2017 i samarbeid med en koordineringsgruppe i Stavanger kommune, Entra ASA, og Norges arkitektens landsforbund (NAL).

Daglig leder anbefaler at Stavanger utvikling er representert i jury ved styrets leder og nestleder. Styreleder foreslås som juryens leder.

Vi legger opp til at fremtidige involverte kommunale utvalg som kommunalutvalget, KBU og KMU holdes informert om arbeidet. Informasjonsmøter er allerede avtalt.

Noen viktige milepæler:

Godkjenne program	24.01.2018
Prekvalifisering	Mars
Konkurranse	April - Juni
Juryering	August
Juryrapport - vinner	September

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til konkurranseprogram for begrenset plan- og designkonkurranse for Nytorget, datert 22. januar 2018. Styrets representanter i jury er styrets leder og nestleder. Styrets leder er juryens leder.

10.2018 Forhandlingsutvalg – lokale lønnsforhandlinger

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal en årlig «*nedsette et forhandlingsutvalg for lokale forhandlinger*». Daglig leder har til dags dato gjennomført dette, dog i samråd med styrets leder. Forhandlinger følger øvrige lokale forhandlinger i Stavanger kommune

En vil tilrå at dette videreføres.

Styret fastsetter lønn daglig leder.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å forestå lokale forhandlinger kap. 5.1 og 5.2.

11.2018 Ressurser, kapasitet og kompetanse

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal en årlig vurdere «*foretakets organisasjon herunder vurdering av ressursituasjon mht kapasitet, kompetanse og finansielt*».

Daglig leder henviser til eierstrategi, overordnede mål av 27.11.2017 og Forretningsplan vedtatt i styret den 12.05.2017.

Stavanger utvikling har vært i virksomhet siden 01.07.2016 – en periode vi har brukt for å sette organisasjonen samtidig som vi har hatt et stor trykk på å videreføre oppgaver/prosjekter som fulgte med fra Stavanger kommune. Denne perioden har vi også bevisst brukt for å dimensjonere oss i forhold til kapasitet, kompetanse og økonomi. Daglig leder vil likevel påpeke at det gjenstår mye arbeid for å balansere oppgaver i forhold til forventninger – inn mot Stavanger kommune og ikke minst utad mot ulike aktører/interessenter.

Overordnet må vi hele tiden ha i fokus på hva som skal til av ressurser for å nå de mål som ligger i eierstrategi og overordnede mål.

Vi skal ha en nøktern og rasjonell tilnærming til ressursbruk og økonomiske rammer.

Kapasitet

Vi har pt ikke kapasitet som kan svare på de behov for fremkommer av pågående prosjekter og forventninger/ønsker/behov som initieres av andre – både eksternt og inn mot SK. I utgangspunktet en fantastisk situasjon – vi er ønsket – mange har forventninger! Men det ligger også klart mange utfordringer ved dette.

Vi må skape en balanse. Dette kan endres ved eks. å øke kapasitet, senke ambisjonsnivå, prioritere mere. Et annet viktig forhold er å være kommunisere ut hva som er vår rolle – med mål om å avklare forventninger.

Det vil være naturlig å se nærmere på vår kapasitet når vi etter hvert også ser hva fremtidige selskaper gir av muligheter/utfordringer, eks. Madla Revheim og Jåttåvågen2. Administrative ressurser er godt dimensjonert.

Daglig leder er av den klare oppfatning av at vi skal ikke senke ambisjonsnivå – snarere tvert i mot. Vi må prioritere – sette fokus på de rette oppgaver. Likeså ha en

strategi for god kommunikasjon der vår rolle og handlingsrom må ha fokus. Vi legger til grunn at vi skal være gode bestillere – ikke produsent.

Kompetanse

Henviser til Forretningsplan og foretakets matriseorganisering.

Daglig leder vil fremheve at vi har en meget høyt kompetent organisasjon. Ved etablering i 2016 ble det synliggjort at vi trenger å supplere kompetanse med eiendomsøkonomi og marked. Ved 2 ansettelser nå i desember 2017, ansvar vi å ha dekket dette behovet ut i fra det bilde vi ser i dag.

I vårt arbeid legger vi til grunn arbeidsmodeller som har som mål å dele kunnskap.

Vi arbeider også for å etablere gode rammeavtaler med ekstern fagmiljø/konsulenter som supplere nødvendig kompetanse og kapasitet.

Økonomi

Økonomiske rammer er gitt ved etablering – årlig investeringsramme 162 mnok – samlet 500 mnok over en 4- års periode. Likeså økonomiske prinsipper der eier legger til grunn at SU på sikt skal selvfinansieringene. Vi skal drive forretningsmessig.

Foretakets økonomiske lånerammer dekker vår virksomhet i dag. Vi har ikke utnyttet lånerammen hverken i 2017 eller nå i 2018. Vi har vært bevist på å begrense låneopptak til aktuelle behov – der vi har fått avtalt med rådmannen at justeringer kan foretas gjennom året.

Vi har mange store og ulike prosjekter – som preges av lange prosesser og usikkerhet for tidspunkt gjennomføring. Dette er store utbyggingsprosjekter med dertil store kostnadskrevende investeringer som strekker seg over lang tid. Og om det ikke skulle være nok – utbyggere har store forventninger til at «kommunen» ved SU går finansielt tungt inn ved gjennomføring av infrastruktur ved disse. Dette utfordrer våre investeringsrammer og har blitt en stor utfordring. Daglig leder vil fremlegge en egen sak til styret rundt denne problemstilling på et senere tidspunkt.

Men en kan vel nå si at utbyggernes forventninger utfordrer en rekke prinsipper og rammer som, dersom en ønsker gjennomføring også fra kommunens side, tilsier et langt større offentlig økonomisk engasjement og løft enn det som ligger i foretakets rammer.

Salgsinntekter er avgjørende for vår driftsøkonomi. Og salgsinntektene er markedsstyrt. Dårlig marked – ikke salg. Riktig forvaltning er å selge på rett tidspunkt – forretningsmessig. Men samtidige krav om å nå budsjettkrav – kan vi bli utfordret til å selge i et dårlig marked. En stor utfordring. Vi må ha et stort fokus på å opparbeide egenkapital for å håndtere svingninger ved salgsinntekter og videre skape uavhengighet til bykasse, samt mål om egenfinansiering av investeringer.

Oppsummert så har vi god kontroll på driftskostnader, derimot er det stor usikkerhet knyttet til driftsinntekter. Arbeider for å styrke egenkapital som er et langsiktig mål for SU. Investeringsramme og fleksibilitet er tilfredsstillende, men vi må opprettholde mulighet til å justere ramme mellom årene ihht prosjektenes fremdrift.

Det må arbeides med å synliggjøre våre økonomiske rammer og muligheter, samtidig som vi må være aktive for å finne løsninger der slike utfordres.

Forslag til vedtak:
Styret tar saken til orientering.

12.2018 Eventuelt

Stavanger 17.01.2018
Hans Kjetil Aas
daglig leder