

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 10/18 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Løkkeveien 51 – selskapets lokaler**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 23.11.2018, kl. 09.00 – 11.30**

Deltakere: John Peter Hernes (styreleder), Kari Nessa Nordtun, Per A. Thorbjørnsen, Bjørg Tysdal Moe, Paal Kloster, Anders Lea

Hans Kjetil Aas (daglig leder)  
Belma Covic (økonomi og adm)

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

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 16.11.2018

Sak nr.:		Sak	Tidsramme
56.2018	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
57.2018	Godkjenning av protokoll fra møte 12.10.2018	B	
58.2018	HMS	B	
59.2018	Rapportering drift	O	5
60.2018	Rapportering investeringsprosjekt	O	30
61.2018	Strategiske kjøp - prinsipper	D	15
62.2018	Møteplan 2019	B	5
63.2018	Fastsetting av lønn pr. 01.05.2018 – daglig leder <b>Unntatt off §§ 14 (intern saksdok)</b>	B	5
64.2018	Eventuelt		
	KP Stavanger 2019-2034 (arealdel)	O	60

Etter formelt møte vil det bli orientert om forslag til **Kommuneplan for Stavanger 2019-2013 (arealdel)** v/ kommuneplanlegger Kaj Lea. Påfølgende diskusjon og spørsmål.

Forfall meldes daglig leder på epost: [hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no](mailto:hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no)

16.11.2018  
John Peter Hernes  
Styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**56.2018 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 23.11.2018 godkjennes

**57.2018 Godkjenning av protokoll fra møte 12.10.06.2018**

*Vedlegg*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 12.10.2018 godkjennes

**58.2018 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.

**59.2018 Rapportering drift**

Rammeavtaler

Det er inngått rammeavtale for arkitekttjenester med advokatfirma Brandsberg-Dahl arkitekter etter prosess ihht lov om offentlige anskaffelser. Avtalen gjelder bistand fra dags dato og ut 2020.

Likeså er det inngått avtale om bistand organisasjonsutvikling (Raadvill AS) og kommunikasjon (Eldøen kommunikasjon). Avtalene gjelder fra 01.01.2019 og 2 år.

Ny medarbeider

Ingrid Østrem tiltrer 1. desember som prosjektutvikler. Kommer fra Smedvig eiendom. Kompletterer kompetanse jfr. Forretningsplan (vedlagt)

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar saken til orientering.

**60.2018 Rapportering investeringsprosjekt**

*Vedlegg*

Det gis en nærmere gjennomgang av enkelte investeringsprosjekter om nødvendig i møtet.

Vi vil spesielt gi utfyllende kommentarer rundt Jåttåvågen2, Madla Revheim og SRH IKS/Havn (Bekhuskaien).

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektgjennomgang til orientering.

## 61.2018 Strategiske kjøp

I styremøte den 14.06.2018 ble det protokollert følgende:

«Anders Lea – ser behovet for en drøfting i styret hva som ligger i strategiske kjøp og grunnlaget for slike. Settes på agenda høst 2018)»

Daglig leder legger i denne sak frem hva som fremgår i selskapets styringsdokumenter knyttet til tema og noen refleksjoner som kan være grunnlag for en drøfting i styret.

### Eierstrategi

Som grunnlag for strategiske kjøp kan det henvises til Eierstrategi der det fremgår at «SU skal fremskaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov».

Strategisk kjøp som tema berører flere av foretakets strategiske mål (Eierstrategi):

- *Foretaket skal være kommunens viktigste verktøy for å nå mål om boligproduksjon – ledende og fremtidsrettet*
- *Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov*
- *Foretaket skal gjøres i stand til å foreta strategiske kjøp*
- *Foretakets handlinger og disponeringer skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko*
- *Virksomheten skal være selvfinansierende*

### Mål 2025

Til disse er det igjen knyttet en rekke mål for 2025 som aktualiserer temaet strategiske kjøp, slike som:

- *Sikre og legge til rette for at boligproduksjon som SU er involvert i svarer på befolkningens behov nå og fremover, bærekraftig og nyskapende*
- *SU skal levere bestilt areal i henhold til HØP (tid, kostnad, formål)*
- *Sikre eiendommer for offentlige behov i alle bydeler*
- *Tilstrekkelig kapital til strategiske oppkjøp og ferdigstillelse av igangsatte prosjekter*
- *Sikre rettigheter til frigitte utbyggingsområder i kommuneplan.*
- *Sikre en relevant eiendomsportefølje*
- *En del av eiendomsporteføljen skal være næringsareal som skal genere langsiktige inntekter*
- *20 % av foretakets årlige driftskostnader (eksl. eiendomsdrift) dekkes av utleieinntekter*

Nevnte mål for 2025 viser i stor grad hvorfor og når SU ser det formålstjenlig å gjøre strategiske kjøp.

### **Forretningsplan**

I vedtatt Forretningsplan for SU er det nærmere redegjort for prosess og kriterier for strategiske kjøp (vedlagt):

- *Robust i forhold til fremtidige behov (fagplaner, områdeplaner, evt. kommuneplan)*
- *Posisjonering i prioriterte byutviklingsområder/ prosjekter knyttet til kommunale behov*
- *Sikre tilstrekkelig bredde i porteføljen*
- *Makebytte, relokalisering*

Daglig leder anser det grunnleggende argumentet for et strategisk kjøp å være - sikre en relevant eiendomsportefølje – i vid forstand.

### **Økonomiske rammer - handlingsrom**

Ved etablering av SU ble det av Bystyret gitt rammer som skal kunne gi foretaket mulighet for blant annet å gjøre strategiske kjøp – økonomiske (låneramme), juridisk (vedtekter, fullmakter) og organisatorisk (eget styre).

Det at en er gitt økonomiske rammer og kan handle kjøpt gjennom fullmakter/vedtak i styret, gjør at en er i stand til å fungere i den eiendomsmarkedet der slik handel skjer. Like fullt er det krevende i den forstand at eiendomsmarkedet er uforutsigbart mht hvilke eiendommer som dukker opp. I så måte er det av overordnet betydning av at en har evne til å balansere foretakets låneramme mellom investeringsprosjekter og midler avsatt til strategiske kjøp. Foretakets budsjettforslag viser dette.

### **Konkrete eksempler - situasjoner**

Det er et poeng at SU gjøres i stand til å vurdere arealbehov utover den periode som HØP synliggjør av offentlige behov (arealer). Vi ser behovet for å se lenger enn det – og må derfor gjøre kjøp som ikke nødvendigvis er finansiert i bykassen, men som vi mener vil være riktig å sikre eierskap til.

Det kan også være situasjoner der eiendommer kommer for salg som ligger opp til en eiendom vi allerede har.

Det kan videre være eiendom som kan egne seg som makebytte, og det kan være eiendom som medfølger/har potensiale kommersielt sett, jfr. mål om dekning av foretakets driftskostnader og krav til selvfinansiering.

På bakgrunn for overnevnte legger daglig leder opp til en drøfting av saken uten forslag til vedtak.

### Forslag til vedtak

.....

**62.2018 Møteplan 2019**  
Vedlagt

Forslag til vedtak  
Møteplan 2019 godkjennes

**63.2018 Fastsetting av lønn pr. 01.05.2018 – daglig leder**  
Unntatt off §§ 14 (intern saksdok)

**64.2018 Eventuelt**

Stavanger 16.11.2018  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder