

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 06/2020 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Clarion Hotel Stavanger, Arne Rettedalsgate 14, Stavanger**
Møterom 2 etg - Aroma
Møtedato/ -tid: **Fredag 11.09.2020, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Mímir Kristjánsson,
John Peter Hernes, Jan Erik Søndeland, Eva Hagen, Per Magne Pedersen

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

Kopi til vara: Dag Mossige, Viivika Ramsland, Sara N. Mauland, Sissel Knutsen Hegdal,
Mette Vabø, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 04.09.2020

Sak nr.:		Sak	Tid
58.2020	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
59.2020	Godkjenning av protokoll fra møte 19.06.2020	B	
60.2020	HMS	O	
61.2020	Selskapsdrift	O	
62.2020	HØP – oppfølging tekstforslag – SU lengre i verdikjeden	B	60
63.2020	Tertial 31.08.2020	B	15
64.2020	Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan 2021-2024	B	30
65.2020	Organisasjon – ressurser, kapasitet og kompetanse	O	15
66.2020	Mål 2020 - status	O	15
67.2020	Akkvisisjon - status	O	5
68.2020	Avtale Solsletta borettslag – makebytte arealer		5
69.2020	Betinget avtale Norgesgruppen – salg tomt Rumag		5
70.2020	Prosjektstatus	O	30
71.2020	Eventuelt		

Repr. fra adv. firma Føyen Torkildsen vil være til stede under sak 62.
Det vil bli servert enkel lunsj ved møtestart.

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

04.09.2020
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

58.2020 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 11.09.2020 godkjennes

59.2020 Godkjenning av protokoll fra møte 19.06.2020

Vedlegg

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 19.06.2020 godkjennes

60.2020 HMS

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

SU følger Stavanger kommunens råd og retningslinjer knyttet til Koronasituasjonen. Pr. 04.09.2020 er alle ansatte i arbeid. Ingen ansatte i karantenesituasjon.

Primært har vi valgt å benytte våre kontorlokaler. De tilfredsstillende krav som er satt for smitteforebyggende tiltak. Vi har gjennomført ROS analyse som gir oss den muligheten. Det er innført rutiner for registrering av besøkende i tillegg til ansatte, likeså bruka av møterom og møteform. Bruk av kontorlokalene er frivillig. Alle ansatte har uttrykt sterkt ønske om å bruke våre lokaler som basis. Hjemmekontor kan benyttes om ønskelig.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

61.2020 Selskapsdrift

Nyansatt prosjektutvikler og arkitekt – Olav Mariero – begynte 1. august 2020.

Kommunedirektørens arbeid knyttet til vurdering av kommunale foretak i Stavanger kommune pågår. I rapport datert PWC juni 2020 anbefales det å opprettholde SU som et kommunalt foretak. Daglig leder har gitt sin uttalelse til denne i notat av 15.06.2020. Denne er oversendt styrets medlemmer.

Daglig leder har også avholdt eget møte med kommunedirektør.

Det skal avholdes en høringskonferanse den 04.09.2020 i regi av kommunedirektør – daglig leder deltar. Det er satt frist til 11.09.2020 å gi formell uttalelse til rapporten.

Dersom ikke annet kommer frem i nevnte høringskonferanse – vil daglig leder la tidligere oversendt kommentar gjøres gjeldende som en formell uttalelse, og at denne vil følge frem til politisk behandling i kommunestyret.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

62.2020 HØP – oppfølging tekstforslag – SU lengre i verdikjeden

Vedlegg - 2

Stavanger kommunestyret fattet i møte den 16.12.2019 – HØP 2020-2023 følgende vedtak: *Stavanger kommune ønsker at Stavanger Utvikling KF tar en mer aktiv rolle som utbygger i egne prosjekter for å sikre at kommunen får en større gevinst fra utviklingen av egne områder. En sak legges fram for behandling i kommunestyret.*

Kommunedirektøren har bedt om en vurdering fra foretakets side. Daglig leder ser det som naturlig at saken forelegges styret med tilrådning overfor kommunedirektør.

Styret drøftet saken i møte den 24.01.2020. Her ble følgende ført i protokoll:

« Styret oppfatter kommunestyrets vedtak å være av generell karakter – dvs at spørsmålet om størst mulig gevinst ikke bare er knyttet til større gevinst ved boligproduksjon, men også hvilken posisjon SU inntar i ulike utviklingseiendommer generelt. Vedtak: Styret tar saken til foreløpig orientering. Det bes om det gjennomføres et eget arbeidsmøte rundt tematikken som grunnlag for et påfølgende vedtak i styret – tilrådning overfor KD.

I samråd med styreleder fremlegges saken nå i et utvidet styremøte.

Vedlagt følger notat datert daglig leder 04.02.2020 (fremlagt i møte 11.03.2020) og en tilleggsutredning, datert adv. firma Føyen Torkildsen Begge er utarbeidet for å gi styret et best mulig beslutningsgrunnlag. Daglig leder legger til grunn at begge disse følger saken frem til sluttbehandling i kommunestyret.

Repr. fra adv. firma Føyen Torkildsen vil være til stede under møtet.

Daglig leder anser saken å være av prinsipiell karakter som berører både Eierstrategi og Forretningsplan. Likeså prosess knyttet til utredning om kommunale foretak – se sak 10/2020.

Oppsummert er daglig leder av den oppfatning av at det er et tilstrekkelig stort handlingsrom gitt i foretakets eierstrategi, forretningsplan og økonomiske rammer til å innrette oss i aktuelle områder, også med den hensikt å kunne ta ut en større økonomisk gevinst. Noe også SU har gjort ved flere anledninger.

Daglig leder henviser også til at det tilligger foretaket å optimalisere verdier ved våre eiendommer – les også best mulig avkastning.

Det tilligger styrets vurderinger å avgjøre hvordan dette utnyttes til enhver tid.

Derimot vil det være begrensningen i det øyeblikk en utfordrer foretakets risikoprofil - «begrenset risiko» og med en erkjennelse av at SU ikke er rigget (kompetanse) som boligutvikler med den oppgave til sist å selge boliger. Dette krever normalt også et større kapitalbehov.

Til syvende og sist blir det et spørsmål om hva som er/skal være kommunens kjerneoppgave løst gjennom Stavanger utvikling KF, og hva tilligger det private marked. Eierstrategien understreker Stavanger utvikling som en tilrettelegger.

Daglig leder mener at dersom SU skal ta et større engasjement med ønske om å ta ut en større gevinst, med dertil økt risiko og kapitalbehov, krever det avklaringer gitt av kommunestyret gjennom ny eierstrategi. Likeså behovet for å bygge opp organisasjonen for slike oppgaver.

Daglig leder henviser til vedlagte notater som grunnlag for drøfting i styret.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF er av den oppfatning av at det er et tilstrekkelig handlingsrom gitt i foretakets eierstrategi, forretningsplan og økonomiske rammer til å innrette foretaket i aktuelle områder til å kunne ta ut en størst mulig økonomisk gevinst innenfor en begrenset risikoprofil. Det tilligger styrets vurderinger å avgjøre hvordan dette håndteres til enhver tid.

Dersom eier – kommunestyret – skulle mene at en skal ta ytterlige posisjoner enn det som er foretakets praksis i dag ut fra ønske om å ta ut en større gevinst, med dertil økt risiko og kapitalbehov, krever det avklaringer gitt av kommunestyret gjennom ny eierstrategi

63.2020 Tertial 31.08.2020

Vedlegg - 1

En gjennomgang av investeringsportefølje viser behov for finansielle budsjettjusteringer knyttet til tidsforskyvninger og endret framdrift for enkelte investeringsprosjekter på kr 120 mill., forskyvning av budsjetterte refusjoner på kr 12,7 mill., samt reduksjon av låneramme på kr 107,3 mill. De største beløpsmessige budsjettforskyvninger er knyttet til prosjektene Østre Havn og Atlanteren.

Ved foretakets etablering er særbudsjettet satt opp slik at årlig drift skal finansieres ved leieinntekter og ved salgsgevinst av eiendommer. Salgsgevinst er mulig å oppnå kun ved salg til eksterne aktører, da internsalg skal skje etter selvkostprinsippet.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer ikke behov for budsjettjusteringer i denne tertial, med unntak av budsjettert salg. Salg av planlagt eiendom er utsatt ett år, og det foreslås å selge en annen eiendom for å kompensere for inntektsbortfall. Denne justeringen medføre en reduksjon av salgsgevinst med kr 6 mill. som i all hovedsak foreslås finansiert ved bruk av egenkapital.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2020 til orientering og fatter følgende vedtak:

1. Brutto investeringsutgifter reduseres med kr 120 mill.
2. Årets låneramme knyttet til vedtatte investeringsprosjekter reduseres med kr 107,3 mill.
3. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 1 og tabell 2 godkjennes.

64.2020 Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan 2021-2024

Vedlegg – 1

Forslag til Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan 2021-2024 som legges fram er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan.

Det er innarbeidet kr 170 mill. i årlige brutto investeringsutgifter, eksklusiv investeringer i Madla-Revheim, som forutsettes finansiert av bykassen iht gjeldende handlings- og økonomiplan. Samlet låneopptak for finansiering av investeringer utgjør kr 619,5 mill., hvorav kr 137 mill. er budsjettert i 2021.

Budsjettmodellen legger opp til at foretakets løpende driftsutgifter skal finansieres med gevinst av eiendomssalg og leieinntekter. Denne finansieringsmodell er svært uforutsigbar da en eventuell salgsgevinst kan bare oppnås ved salg av eiendommer til eksterne aktører og leieinntekter knyttet til utslitte utviklingseiendommer er begrenset både i henhold til mulig leienivå (markedet) og utviklingsplaner for eiendommene.

I planperioden er det budsjettert med kr 127,5 mill. i salgsgevinst.

Forslag til vedtak

Styret vedtar forslag til Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan for 2021-2024 for Stavanger utvikling KF jf. tabell 1 og 2.

65.2020 Organisasjon – 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 innledningsvis til eierstrategi av 2016, forretningsplan datert styret mai 2017, vedtatt overordnede mål 2025 og årlige mål 2021.

Etter 4 års virke synes SU å ha etablert seg som organisasjon og aktør gitt oppdraget i eierstrategi. Daglig leder vil likevel påpeke at det er en kontinuerlig utfordring å balansere oppgaver i forhold til forventinger – både inn mot Stavanger kommune og ikke minst utad mot ulike aktører/interessenter.

Inn mot basisorganisasjon henger det fortsatt igjen noen utfordringer med hovedvekt på roller/ansvar. Dette er også påpekt i PWC rapport – vurdering av kommunale foretak – som er omtalt i annen sak. Videre har kommunesammenslåing med Rennesøy og Finnøy også skapt utfordringer mht ønsket engasjement i disse.

Ut mot private aktører mener daglig leder at SU har tatt og tydeliggjort sin posisjon som tilrettelegger. Men det er klart at flere har forventinger til et større kommunalt engasjement generelt ved etablering av SU og dermed adresseres nå lettere utfordringer til SU som tidligere måtte «løses» av private selv gjennom eks. utbyggingsavtaler.

Overordnet må vi hele tiden ha søkelys på prioritering og ressursbruk for å nå de mål som ligger i eierstrategi og SU sine langsiktige mål. Det at SU har definert langsiktige mål 2025 og årlige mål er avgjørende for at vi gjør de «rette oppgavene». Vi skal ha en nøktern og rasjonell tilnærming til ressursbruk fra vår side inn i prosjektene og økonomiske rammer gitt av kommunestyret.

Kapasitet

Vi har i dag begrenset kapasitet til å svare opp de behov som kommer frem av pågående prosjekter og forventninger/ønsker/behov som initieres av andre – både eksternt og inn mot SK. Her gjelder å holde fast på de prioriteringer som blir gitt gjennom definerte mål. Like fullt kreves også at vi har en tilstrekkelig fleksibilitet og evne til å ta tak i saker som dukker opp. Spesielt krevende kan være politiske vedtak i basis som gir direkte føringer inn mot SU – og som ikke er avklart i forkant.

Arbeidet med Madla Revheim og Jåttåvågen 2 har lagt beslag på mye kapasitet gjennom de siste årene. Begge har derimot vært prioriterte oppgaver. De går begge over i en annen fase med noe mindre omgang på utviklingsdelen, men en økning mht gjennomføring.

I forhold til det å skape best mulig balanse mellom kapasitet og oppgaver – så må vi ha søkelys på å holde på våre prioriterte prosjekter, rasjonelle arbeidsprosesser og ressursbruk og til slutt kommunisere ut vår rolle og handlingsrom, både mot markedet og inn mot basis.

Daglig leder vil derimot være tydelig på at vi trenger økt kapasitet knytte til eiendomsøkonomi. I dag har vi et årsverk med slik kompetanse – det bør være to. Denne kompetansen er etter hvert blitt svært sentral ifm gjennomføringsperspektivet ved våre utviklingsprosjekter, samt kjøp og salg. De økonomiske sidene vektlegges særlig i våre samarbeidsprosjekter med private aktører. Og her må vi selv være gode.

Utover dette anses det ikke å være behov for å øke kapasiteten mht årsverk med mindre en revidert eierstrategi skulle tilsi utvidede oppgaver for SU. Viser her til sak som gjelder kommunestyrets vurdering – *SU lengre i verdikjeden*, jfr. sak 62/2020.

Kompetanse

Daglig leder henviser til vår forretningsplan 2017 som viser hvilke fagområder som skal til for å håndtere foretakets virksomhet. Siden 2017 har vi bevist arbeidet for å utvikle et team som besitter den kompetanse som er beskrevet. Stavanger utvikling har i dag en organisasjon som består av høyt kompetente medarbeidere som dekker de fagområder som vi har sagt vi trenger. Utover egen kompetanse har vi sikret oss rammeavtaler knyttet til sentrale fagområder. Disse bidrar også positivt mht. kapasitet. Foruten personlig kompetanse, så legger vi til grunn arbeidsmodeller som har som mål om kompetansedeling.

Økonomi

Økonomiske rammer er gitt ved etablering (årlig investeringsramme 170 mnok, dog samlet 500 mnok over en 4-års periode). Likeså at eier legger til grunn at SU på sikt skal være selvfinansierende. Vi skal drive forretningsmessig – også les kommersielt.

Foretakets økonomiske lånerammer synes å dekke vår virksomhet i dag. SU har ikke utnyttet lånerammen ved at vi har vær bevist på å begrense låneopptak til aktuelle behov. Justeringer foretas pr. kvartal.

SU blir i større grad utfordret til å foreta større strategiske kjøp pva Stavanger kommune. Dette er erverv av grunn uten at det foreligger en direkte bevilgning fra kommunestyret. En utfordring ettersom det belaster foretakets årlige låneramme og at det er høyst usikkert når oppgjør kan skje inn mot bykasse. Dette er en tiltagende utvikling.

SU har mange store og ulike prosjekter – de fleste preges av lange prosesser og usikkerhet for tidspunkt for gjennomføring. Dette er store utbyggingsprosjekter med tilhørende store kostnadskrevende tiltak som strekker seg over lang tid og der SU påtar seg forpliktelser. Dette krever forutsigbare økonomiske rammer.

Salgsinntekter er sentrale for vår driftsøkonomi. Og salgsinntekter er markedsstyrt. Dårlig marked – ikke salg. Riktig forvaltning er å selge på rett tidspunkt. Men med krav om å nå budsjettkrav kan vi bli utfordret til å selge, selv i dårlige tider. En stor

utfordring. Vi har søkelys på å opparbeide egenkapital for å håndtere svingninger i markedet, og videre redusere avhengighet til bykassen. Dette er også konkretisert i mål for 2020 og årene fremover.

Oppsummert – vi har god kontroll på driftskostnadene, usikkerhet mht. driftsinntekter. Arbeidet med å styrke egenkapital er i fokus. Investeringsramme må opprettholdes – viktig å ha forutsigbare økonomiske rammer. SU belånes ikke mere enn vi strengt tatt har behov for – viktig å opprettholde mulighet for å justere låneopptak etter behov gjennom året.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte vurdering av organisasjon (kapasitet, kompetanse og økonomi) til orientering.

66.2020 Mål 2020 - status

Vedlegg - 1

Daglig leder gir en orientering under møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status for mål 2020 til orientering.

67.2020 Akkvisisjon

Styret behandlet i møte den 19.06.2020 flere saker som angikk kjøp/salg. Kort status følger:

- Kjøp av Ryfylkegate 67 – Lervig (54.2020)
Kjøp av eiendommen er slutført, og SU har overtatt eiendommen.
- Kjøp av grunn til brannstasjon Lervig (55.2020)
Avtalegrunnlag er ferdig fremforhandlet, men selger ønsker å avvente avklaring av andre forhold mot Stavanger kommune før avtalen endelig signeres.
- Intensjonsavtale/prosjektsamarbeid Forumtomten – salg (56.2020)
Prosess og dialog med Coop Eiendom Norge er i gang. Oppstartsmøte for planendring er gjennomført.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status som gjelder kjøp/salg til orientering

68.2020 Avtale med Solsletta borettslag om makebytte av arealer

Vedlegg - 1

Solsletta borettslag, etablert på slutten av 1950-tallet, har kontaktet Stavanger utvikling i forbindelse med at de ønsker å installere elbilladere på sine parkeringsplasser. Før de gjør dette har de behov for å få tinglyst hjemmel til det aktuelle arealet. Det viser seg at hjemmelen til deler av parkeringsarealet fremdeles er tinglyst på Stavanger kommune, og nå er i porteføljen til SU som del av eiendommen gnr/bnr 57/166. Arealet er vist på vedlagt kartvedlegg. Daglig leder anbefaler at parkeringsarealet overføres vederlagsfritt til borettslaget, mot at offentlig regulert friområde som borettslaget har hjemmel til, overskjøtes til Stavanger kommune. I tillegg forutsettes det at borettslaget dekker alle omkostninger i saken.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å inngå avtale med Solslette borettslag om makebytte av arealer på betingelser av at borettslaget dekker alle omkostninger ved gjennomføring av avtalen.

69.2020 Betinget avtale Norgesgruppen – salg av tomt på Grannes

Vedlegg – 3

Styret er tidligere informert om forhandlinger med Norgesgruppen om salg av eiendommen gnr. 17, bnr. 1712 som grenser mot Madlaveien 499. Eiendommen utgjør ca. 4,5 dekar og er i dag disponert til LNF.

Partene har nå forhandlet frem et avtaleutkast (vedlagt) som herved legges frem for styret til godkjenning. Prisen er satt til kr 4 000 pr. kvm., totalt kr.17 808 000, basert på verdivurdering innhentet fra Malling AS (vedlagt).

Avtalen er betinget av at Norgesgruppen får regulert det aktuelle området til næringsformål innen detaljhandel for dagligvare innen 31.12.2023.

Daglig leder anbefaler at styret godkjenner avtalen med Norgesgruppen. Vår eiendom har i dag ingen regulert adkomst, og den kan ikke utvikles uten et samarbeid med Norgesgruppen som eier naboeiendommen. Den vurderes derfor heller ikke som realistisk med et salg til andre eiendomsutviklere.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner vedlagt avtaleutkast. Daglig leder gis fullmakt til å signere avtalen.

70.2020 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder orienterer.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte statusrapport over selskapets prosjekter til orientering.

71.2020 Eventuelt

Stavanger 04.09.2020
Hans Kjetil Aas
daglig leder