

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 01/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Digitalt møte - Teams**
Møtedato/ -tid: **Fredag 22.01.2021, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Sara N. Mauland ,
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, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,
Mette Vabø, Cicol Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 15.01.2021

Sak nr.:

Tid

01.2021	Godkjenning av innkalling og saksliste		
02.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 04.12.2021		
03.2021	HMS	O	
04.2021	Rapportering drift	O	
05.2021	Forhandlingsutvalg – lokale forhandlinger	B	
06.2021	Styrets egnevaluering	O	30
07.2021	Rapportering økonomi – foreløpige regnskapstall 2020	O	10
08.2021	Revidert særbudsjett 2021	B	10
09.2021	Måloppnåelse 2020	O	30
10.2021	Mål 2021	B	30
11.2021	Kommunale foretak til basis – oppfølging kommunestyrets vedtak	O	10
12.2021	Anleggsbidrag infrastruktur - Jåttåvågen Brygge AS (Øgreid Eiendom AS) <i>Unnt.off. (Off.l.§ 23 første ledd)</i>	O	10
13.2021	Parkportalen – Jåttåvågen (Smedvig eiendom AS). Vurdering om bruk av forkjøpsrett. <i>Unnt.off. (Off.l.§ 23 første ledd)</i>	B	15
14.2001	Dusavik – spørsmål om kjøp/salg av boligeiendommer <i>Unnt.off. (Off.l.§ 23 første ledd)</i>	B	15
15.2021	Kjøp og salg	O	5
16.2021	Prosjektstatus	O	15
17.2021	Eventuelt		

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

15.01.2021
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

01.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 22.01.2021 godkjennes

02.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 04.12.2020

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 04.12.2020 godkjennes

03.2021 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. Fra og med torsdag 05.11.2020 har alle praktisert hjemmekontor – noe som vil bli videreført til 28.02. Ingen ansatte i karantene.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

04.2021 Rapportering drift

Vakant stilling (eiendomsutvikler – økonom)

Rekrutteringsprosess pågår.

Rammeavtaler

Nåværende rammeavtaler (advokattjenester, arkitektjenester og teknisk rådgiving) utløper 31.12.2020. I høst er det gjennomført prosess ihht off. anskaffelser for nye rammeavtaler.

Pr. 15.01.2021 er følgende rammeavtaler inngått:

Juridiske tjenester – Advokatfirma Føyen Torkildsen AS

Arkitektjenester (eiendom og områdeutvikling) - KAP

Teknisk rådgiving - miljø- og geotekniske grunnundersøkelser – Norconsult AS

Teknisk rådgiving - tilstandsvurderinger, miljøkartlegging og kostnadsoverslag – Norconsult AS

Teknisk rådgivning - Prosjekt- og byggeledelse - Norconsult AS

I tillegg er det sendt ut forespørsel om tilbud på rammeavtale for økonomisk og finansiell rådgiving, samt verdivurderinger av eiendommer i og utenfor SU sin portefølje. Tilbudsfrist er 21.1.2021

Det er også inngått 2 årig avtale med Raadvill AS (organisasjonsutvikling, coaching) og Eldøen Kommunikasjon (kommunikasjonsrådgiving).

Svindelsak

Det er falt dom i Slovakia i sak om direktørsvindel som Stavanger utvikling KF/Stavanger kommune var utsatt for i 2018. SU ble svindlet for EUR 50.000. Dommen sier at EUR 36.543 skal tilbakeføres SU. Det arbeides med å avklare hva som skjer vedrørende tilbakeføring.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

05.2021 Forhandlingsutvalg – lokale forhandlinger

I henhold til styreinstruks for Stavanger Utvikling KF pkt. 4.3, skal en «årlig nedsette et forhandlingsutvalg for lokale forhandlinger». Daglig leder fikk slik fullmakt for 2020. Styrets leder samrådes i disse. Forhandlinger følger den prosess som gjennomføres i Stavanger kommune. En vil tilrå at denne praksis videreføres.

Styret fastsetter daglig leders lønn.

Forslag til vedtak

Styret gir daglig leder fullmakt til å sørge for lokale lønnsforhandlinger i 2021.

06.2021 Styrets egevaluering

Vedlegg 1

Sak utsatt fra møte den 04.12.2020

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal en årlig ha en gjennomgang av «styrets egevaluering bl.a. arbeidsmåte og kompetanse». Styret behandlet tilsvarende sak sist i møte den 11.03.2019.

Daglig leder legger opp til en felles diskusjon rundt relevante forhold i fellesskap i møtet. Viser til tidligere oversendt temaliste og vedlagte rapport fra Questback utført av Rogaland Revisjon. Dette som grunnlag for en drøfting i styret.

Forslag til vedtak

Styret har gjennomført årlig egevaluering. De innspill som kommer frem legges til grunn i styrets videre arbeid.

07.2021 Rapportering økonomi – foreløpige regnskapstall 2020

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 kommunestyret senest 6 mnd etter at regnskapsåret er avsluttet. Kommunestyrets vedtak treffes på grunnlag av innstilling fra foretakets styre.

I samarbeid med revisjonen og regnskapsavdelingen er det utarbeidet en plan for revidering av årsregnskap 2020. Planen legger opp til at daglig leder oversender foreløpig årsregnskap 2020 til revisjonen (jf. styrets fullmakt gitt til daglig leder i sak 07.2018) med kopi til foretakets styre, innen den 15.02.2021.

Etter planen skal revidert årsregnskap 2020 for Stavanger utvikling KF oversendes til foretakets styre den 05.03.2021 og behandles i styremøte 12.03.2021 sammen med årsmelding.

I møtet vil det bli gitt en kort orientering om foreløpig regnskap per d.d.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar saken til orientering. Revidert årsregnskap 2020, inkludert balanse, årsoppgjørnotat og årsmelding legges frem for styret den 12.03.2021.

08.2021 Revidert særbudsjett 2021

Vedlegg – 1

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

Kommunestyret vedtok årsbudsjett for 2021 og Handlings- og økonomiplan for 2021 - 2024 i sak 111/20. Særbudsjett for Stavanger utvikling KF for 2021 er vedtatt i samsvar med styrets budsjettvedtak.

I samme møte behandlet kommunestyret sak 114/20 "*Fremtidig organisering av kommunale foretak i Stavanger kommune*". I denne saken vedtok kommunestyret:

- Å videreføre Stavanger utvikling KF som kommunalt foretak
- Å overføre forretningsmessige oppgaver fra Stavanger boligbygg KF (som tilbakeføres til basisorganisasjonen) til Stavanger utvikling KF.

Det arbeides med kartlegging av oppgaver som skal overføres til utviklingsforetaket. Dette vil utløse behov for budsjettjusteringer i førstkommende tertial.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til revidert budsjett for 2021 i henhold til vedlegg. Styret legger til grunn at det foretas en gjennomgang av budsjettgrunnlaget ved 1. tertial 2021.

09.2021 Måloppnåelse 2020

Vedlegg - 1

I møte den 20.12.2017 vedtok styret langsiktige mål for 2025.

Langsiktige mål svarer på de strategiske mål som er gitt i vedtatt Eierstrategi av juni 2016. I vårt arbeid velger vi å se strategiske mål som ambisjoner. Langsiktige mål 2025 er en tydeliggjøring av ulike elementer i vår Eierstrategi også utover det som er definert som «strategiske mål».

Denne saken gjelder evaluering av måloppnåelse av mål 2020.

Daglig leder har ved evaluering av måloppnåelse 2020 ikke vurdert langsiktige mål 2025 – de består. Disse er knyttet til foretakets eierstrategi.

Målene for 2020 viser en stor bredde i oppgavene og høye ambisjoner for å nå disse. Målene er gruppert under:

1. Plan og utviklingsarbeid rettes mot foretakets formål og oppgave – Bestillerne
2. Utviklingsmål for organisasjon, rammer – Drift – samarbeid – økonomi
3. Arbeidsgiver, personale, HMS, mm – Kolleger

Bestillerne

Som i 2019 - oppgaver er preget av større komplekse saker, mange involverte aktører, langsiktige prosesser og at noen sentrale beslutninger knyttet til våre prosjekter ligger utenfor vår styring. Det siste synes å ha stor betydning for flere av våre prosjekt i 2020. Madla Revheim er et godt eksempel på dette, likeså forlengede prosesser rundt Nytorget. I tillegg har vi klart vært preget av Koronasituasjonen – noe som har dempet noe på den generelle effektivitet innenfor mange samfunnsområder vi jobber inn mot. På tross av dette har vi nådd viktige mål i 2020 ved sentrale prosjekter.

I tillegg må en merke seg at de arbeider som knyttes til flere av målene er i prosess med planlagt aktivitet. Dette indikerer at vi er på rett vei.

Drift, samarbeid og økonomi

Vi har av kapasitetsmessige grunner nedprioritert flere oppgaver som knyttes mot arbeid ved vår eiendomsportefølje. Det har gjerne blitt slik at denne type arbeid blir satt noe til side når det er tilvarende stor aktivitet på plan- og utviklingsarbeid.

Et arbeid vi må prioritere i 2021. Her gjenstår et betydelig arbeid knyttet til eiendomsforvaltning og utvikling av ulike verktøy for vår virksomhet. Vi har ikke fått

fullført arbeid med et ønsket prosjektstyringsverktøy. Dette er nå i slutfase og vil være implementert 1. januar 2021.

Kolleger

Konkrete mål som delvis er oppnådd. Disse lider også delvis av mangel på kapasitet/prioritering.

Oppsummert

Vi må ha høye ambisjoner for å svare på bystyrets bestilling gitt i vår eierstrategi og det økonomiske handlingsrom vi er gitt. Samtidig må vi hele tiden arbeide for være tydelig på prioriteringer av oppgaver og hvordan vi løser disse (ressursbruk, arbeide smartere, samarbeid andre kommunale enheter, detaljeringsgrad, hva er godt nok).

En stor del av de oppgaver som vi ikke greide å levere på, videreføres til 2021 i den forståelse at de fortsatt er aktuelle og at de er i planlagt positiv prosess. Videre ser vi at flere av målene som ble satt for 2020 har vært utydelig og dermed vanskelig å følge opp, og/eller at en ikke har kunnet prioritere disse.

Daglig leder vil for øvrig nevne at det er brukt store resurser fra foretakets side ifm kommunestyrets vedtak om å vurdere fremtidig organisering av KF. Dette har påvirket vår kapasitet, spesielt innenfor administrative oppgaver.

Et annet forhold som trekkes frem som en utfordring ved manglende måloppnåelse er vår begrensede kapasitet ift ønsket produksjon/forventninger fra eier. Manglende beslutninger/prosesser utover vår styringsmulighet har også forsinket og komplisert vårt arbeid. Det er noe vi må lære oss å leve med og i større grad hensynta gjennom gode risikovurderinger ved våre prosjekter.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte evaluering av måloppnåelse 2020 til orientering.

10.2021 Mål 2021

Vedlegg - ettersendes

Notat med tilhørende målmatrix ettersendes.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2021 som fremlagt.

11.2021 Kommunale foretak til basis – oppfølging kommunestyrets vedtak

Daglig leder vil på møtet orientere om pågående arbeid i regi av kommunedirektør.

Forslag til vedtak

Styret tar til orientering sak om arbeidsprosess om implementering av kommunale foretak inn i basis til orientering.

12.2021 Anleggsbidrag infrastruktur - Jåttåvågen Brygge AS (Øgreid Eiendom AS)
Vedlegg – 1 Unnt.off. (Off.l.§ 23 første ledd)

Som tidligere informert i prosjektgjennomgangen pågår det forhandlinger med Øgreid Eiendom AS vedrørende kostnadsbidrag ved utbygging av feltekstern offentlig infrastruktur i Jåttåvågen som SU skal stå for. Øgreid er eier/fester av eiendommen som omfattes av felt BK1 i Plan 2376 Jåttåvågen, gjennom sitt datterselskap Jåttåvågen Brygge AS. De har planer om oppstart salg første byggetrinn (boliger) våren/forsommer 2021. En kostnadsbidragsavtale må være inngått før dette.

Det ble inngått en tilsvarende avtale i desember 2019 med Jåttåvågen2 Utvikling AS i forbindelse med salget av eiendommene som var eid av Stavanger kommune. Det er intensjonen at de to avtaler skal være tilsvarende så langt det er hensiktsmessig og mulig.

I eget notat vedlagt orienteres det om noen særlige forhold knyttet til avtaleforhandlingene.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til administrasjonens vurderinger knyttet til forhandlingene og tar saken til orientering.

13.2021 Parkportalen – Jåttåvågen (Smedvig eiendom AS). Vurdering om bruk av forkjøpsrett. *Vedlegg - 4 Unnt.off. (Off.l.§ 23 første ledd)*

Smedvig Eiendom AS, som eier av Parkportalen AS, har henvendt seg til kommunen med forespørsel om kommunen ønsker å kjøpe Parkportalens eiendom. Kommunalutvalget har henvist henvendelsen til SU for vurdering og beslutning. På denne bakgrunn legges saken fram for styret til vedtak.

Vår vurdering ligger vedlagt, unntatt off. pga opplysninger som kan være sensitive i forbindelse med kommunens forhandlingsposisjon.

Forslag til vedtak

1. Styret slutter seg til administrasjonens vurderinger om å ikke kjøpe eiendommen som eies av Parkportalen AS.
2. Styret gir administrasjonen fullmakt til å frafalle samtykkeklausulen i avtalen med Smedvig Eiendom AS.

14.2021 Dusavik – spørsmål om kjøp/salg av boligeiendommer

Unnt.off. Off.l.§ 23 første ledd

Vedlegg – 3

Saken ble utsatt fra forrige møte.

Styret etterspurte en oversikt over tilsvarende boligeiendommer i kommunen. Daglig leder har utarbeidet et notat datert 12.01.2021 der forhold til disse omtales. Likeså er det innhentet tilleggsinformasjon knyttet til Høybakken 14a og 16. Begge følger vedlagt.

Daglig leder er av den oppfatning at ny informasjon i saken ikke gir grunnlag for å endre opprinnelig forslag vedtak. Med bakgrunn i innspill fra styret i siste møte velger imidlertid daglig leder å fremme to alternative forslag til vedtak.

Daglig ser i tillegg behov for en prinsipiell avklaring på hvordan SU skal forholde seg til fremtidige vedtak i underliggende utvalg til kommunestyret, eks. kommunalutvalget, der det fattes førende vedtak overfor SU. Det vil være fornuftig å drøfte dette ifm oppfølging kommunestyrets vedtak av 14.12.2020 – *Organisering av KF* og pkt. 3 – revidering av styringsdokumenter for de foretak som videreføres.

Forslag til vedtak

Alternativ 1

Styret ber daglig leder avklare med kommunedirektøren og Stavanger boligbygg KF om de ønsker å overta Høyebakken 14a og 16. Daglig leder gis fullmakt til å avhende boligene til markedspris dersom kommunen ikke har behov for boligene til egne formål.

Stavanger utvikling kjøper ikke Finnestadveien 31, 33 og 35.

Alternativ 2

Daglig leder gis fullmakt til å erverve Finnestadveien 31,33 og 33, og å avhende Høyebakken 14a og 16.

15.2021 Kjøp og salg

Tilbud om kjøp av eiendom i Krossgata jfr. styrets vedtak i sak 81/2020 ble sendt til selger primo desember 2020, og ble relativt raskt avslått da det var langt unna hva som ville bli akseptert. SU avslutter med det forsøket på kjøp.
Samarbeidsavtale mellom Coop Norge Eiendom AS, Madla Handelslag, og Stavanger Utvikling KF er signert jfr. Sak 80/2020.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

16.2021 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter. Endringer fra møte 04.12.2020 kommer frem med rød farge.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

17.2021 Eventuelt

Stavanger 15.01.2021
Hans Kjetil Aas
daglig leder