

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Digitalt møte - Teams**
Møtedato/ -tid: **Fredag 12.03.2021, 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, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 05.03.2021

Sak nr.:			Tid
18.2021	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
19.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 22.01.2021	B	
20.2021	Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS	B	15
21.2021	Årsberetning og revidert årsregnskap 2020 – Stavanger utvikling KF	B	15
22.2021	Mål 2021	B	30
23.2021	HMS	O	5
24.2021	Rapportering drift	O	5
25.2021	Foretakets forsikringer	O	5
26.2021	KF til basis – status	O	5
27.2021	Kjøp og salg	O	5
28.2021	Nytorget - konseptvalg av lokalisering Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen	B	45
29.2021	Prosjektstatus	O	15
30.2021	Rapportering til styret - prinsipper	B	30
31.2001	Eventuelt		5

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

05.03.2021
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

18.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 12.03.2021 godkjennes

19.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 22.01.2021

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 22.01.2021 godkjennes

20.2021 Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS

Vedlegg - 3

Møteinnkalling er sendt ut til generalforsamlingens medlemmer sammen med innkalling til styremøtet. Til innkalling foreligger godkjent Årsregnskap 2020 – godkjent i styret 23.2.2021, samt revisors beretning datert 23.2.2021.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 21.2021 Årsberetning og revidert regnskap for 2020, og det skrives en egen protokoll for dette.

21.2021 Årsberetning og revidert årsregnskap 2020 – Stavanger utvikling KF

Vedlegg - 4

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.

Årsregnskap og årsberetning skal vedtas av kommunestyret senest 30.juni etter budsjett- og regnskapsåret. Kommunestyrets vedtak treffes på grunnlag innstilling fra foretakets styre.

I denne saken avlegges revidert årsregnskap 2020 og årsberetning for Stavanger utvikling KF.

Det vedlegges også revisjonsberetning der resultatene av regnskapsrevisjon er rapportert, samt årsoppgjørsnotatet som gir en oppsummering av årets revisjon der fremlagte årsregnskap og årsberetning er kommentert.

Årsregnskapet for Stavanger utvikling KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter at der er disponert kr 11,3 mill. fra egenkapital.

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap (Jåttåvåen2 AS) som igjen er eier av 50% av selskapet Jåttåvågen2 utvikling AS for utvikling av tomteområder i Jåttåvågen. Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet. Datterselskap og underliggende selskaps regnskaper viser negativt resultat på kr 6,9 mill. for Jåttåvågen2 AS og overskudd på kr 3,8 mill. for Jåttåvågen2 utvikling AS. Egenkapitalen pr 31.12.20 er på hhv. 796,6 mill. og 104,4 mill.

Årsregnskapet for Jåttåvågen 2 AS behandles i generalforsamling den 12.03.2021, og det vises til sak 20.2021. Det innstilles at selskapets underskudd på kr 6,9 mill. dekkes av innbetalt overkurs.

SU sin egenkapitalprosent utgjør 72 %, og likviditetsgrad 2 utgjør 3,9 %. Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser, samt å være selvfinansiert på sikt, er det behov for å styrke likviditeten uten å ta opp nye lån.

Revisjonen har avlagt en normal revisjonsberetning. Etter revisjonens vurdering er det ingen forhold som kontrollutvalget plikter å følge opp.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2020 for Stavanger utvikling KF.

22.2021 Mål 2021

Vedlegg -1

Daglig leder viser til sak 9.2021 - Måloppnåelse 2020.

Våre mål må kunne knyttes til foretakets formål – **SU skal være et strategisk og effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk.**

Likeså skal våre mål kunne adresseres foretakets 3 hovedaktiviteter:

- Utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer i foretakets portefølje.
- Bidra til å legge til rette for overordnet infrastruktur i prioriterte områder – uavhengig av eierinteresser
- Skaffe til veien egnede tomter for offentlige bygg og anlegg – kan gjøres gjennom strategiske kjøp eller på bestilling fra bystyret

Daglig leder henviser ellers til foretakets Forretningsplan – vedtatt i styret den 12.05.2017.

Våre mål skal tydeliggjøre våre fokusområder og prioriteringer.

I sak om evaluering av mål 2020, foreslås å videreføre de fleste av de mål som ikke ble innfridd og som var i riktig prosess (planlagte aktiviteter). Et mindre antall mål utgår ettersom temaet ikke lenger er aktuelt.

Daglig leder vil understreke behovet for å opprettholde fokus på boligutviklingsprosjekter i samarbeid med andre – eksterne og interne. Kommunestyret i Stavanger vedtok i desember 2020 å tilbakeføre Stavanger boligbygg KF til basisorganisasjon, unntatt de mer forretningsmessige oppgavene i foretaket som overføres til SU. Dette er nå avklart og SU får derfor ansvaret for å utvikle 1) større kommunale boligkonsentrasjoner når det blir aktuelt for kommunen å avvikle disse 2) enkelteiendommer for endret ikke-kommunal bruk, 3) etablererboligordningen (forutsatt ny modell) hvor SU står for akkvisisjon, tomteutvikling evt. skisseprosjekt, regulering (avhengig av modell) og eiendomssalg til boligutbygger på gitte vilkår om beboergruppe, pris mv. Overføring av disse oppgavene er også synliggjort gjennom mål 2021.

I tillegg er sistnevnte – etablererordningen – i tråd med det fokus Stavanger utvikling har hatt i inneværende år knyttet til vårt engasjement ved gjennomføring av kommunens boligpolitikk, vår rolle i dette og ikke minst hvordan sikre best mulig samhandling. Dette vil fortsatt være et prioritert område for Stavanger utvikling i 2021.

Vi viderefører i 2021 vår dialog med Helse Stavanger om utvikling av sykehusområdet Våland med mål om å inngå en samarbeidsavtale for dette arbeidet. Et strategisk og viktig engasjement.

Av større byutviklingsprosjekter løfter vi frem utvikling av våre eiendommer på Nytorget, Lagårdsveien, Teknikken, og Forumtomten. Av områdeutvikling nevnes Bekkefaret og Østre Havn. I 2021 har vi også ambisjoner om å ha anleggsstart på Atlanteren og Sandvikveien (undergang). Vi har også forpliktelser for gjennomføring av overordnet infrastruktur i Jåttåvågen – noe som er høyt prioritert fra vår side. Angående Madla Revheim - så er det en rekke avtaler som må på plass i 2021 samt gjennomføring av konkurransen for bygging av 1. etappe hovedanlegg.

I 2021 vil vi utarbeide en mere tydelig plan for strategiske kjøp og tilrettelegging av egne eiendommer basert på offentlige behov.

Likeså ser vi klart behovet for å utarbeide en forvaltningsplan for våre eiendommer. Her inngår også en vurdering av de eiendommer som er overført fra Finnøy og Rennesøy kommuner. Vi arbeider kontinuerlig med å vurdere planmessige grep på å høyne verdier av våre «strøtomter».

Ved drift og utvikling av SU må vi prioritere å få slutført arbeid med prosjektstyringssystemer og prosesser/rutiner for prosjektrapportering.

For å nå målsetningen om selvfinansiering på sikt, vil en ha større fokus på optimalisering av driften, der det er mulig. En skal søke kostnadsreduksjon der det er forsvarlig, særlig med tanke på kostnader relatert til bygg som står tomme. Foretakets løpende kostnader dekkes ved gevinst ifm eiendomssalg og leieinntekter. Gevinst ved eiendomssalg er avhengig om salget skjer internt i kommunen eller til eksterne aktører, der både tidspunkt og pris er markedsstyrt. I første omgang vil det rettes fokus på inntekspotensiala knyttet til våre bygg/anlegg.

Daglig leder vil til sist bemerke at for å nå våre mål i 2021 så vil det være en viss usikkerhet i den situasjon både vi og våre samarbeidspartnere (interne/eksterne) er i grunnet koronarestriksjoner. Det må vi bare forholde oss til – men vi senker ikke våre ambisjoner av den grunn. Vi kjenner på et ansvar å holde så høy aktivitet som mulig for igjen å skape aktivitet inn mot våre samarbeidspartnere og pva Stavanger kommune.

Mål for 2021 er vist på vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2021 som fremlagt.

23.2021 HMS

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

Det skal gjennomføres ny HMS runde basert på hjemmekontorsituasjon og spørsmål om en viss åpning for bruk av våre kontorlokaler.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

24.2021 Rapportering drift

Vakant stilling (eiendomsutvikler – økonom). Arbeidsavtale inngått – begynner 1. mai 2021.

Rammeavtaler

Det er den 17.02.2021 inngått rammeavtale med Hadrian Eiendom AS for økonomisk og finansiell rådgivning, samt verddivurderinger av eiendommer i og utenfor SU sin portefølje. Med det er alle rammeavtaler inngått for perioden 2021 – 2023.

Svindelsak

SU har fått tilbakeført EURO 36.000 (NOK 372.463) etter svindelsaken som vi ble rammet av sommeren 2018.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

25.2021 Foretakets forsikringer

I henhold til styreinstruks for Stavanger utvikling KF pkt. 4.3 skal styret ha en årlig gjennomgang av foretakets forsikringer. Styret behandlet tilsvarende sak i møte den 11.03.2020.

Følgende forsikringer anses å være aktuelle for SU og foreligger i dag:

1. Forsikring knyttet til eiendom
2. Pensjon- og forsikringsordninger

1) er ivaretatt gjennom porteføljeforsikring av kommunens eiendommer – flåteforsikring ved Stavanger Eiendom. SU blir årlig fakturert for våre eiendommer 2) ansatte inngår i kommunens ordninger gjennom KLP.

Daglig leder har vurdert behovet for å inngå særskilt styreansvarsforsikring ved våre roller i aksjeselskaper (Stokkavik AS, JV2 AS og JV2 utvikling AS). Ansatte i SU er styremedlemmer i alle, samt at daglig leder er styreleder i JV2 AS og JV2 Utvikling AS. Det gis ikke styrehonorar for aktuelle representasjoner.

I 2018 ble det utstedt en *Erklæring om skadesløsholdelse*, datert styreleder og daglig ledere – 14.03.2018.

I Stavanger kommune sin Eierskapsmelding er spørsmål om styreansvarsforsikring drøftet. Følgende ble anført:

“Vurdere behovet for styreforsikring.

*Styremedlemmers handlinger, eller mangel på handlinger, er et personlig ansvar uavhengig av selskapsform. I vurderingen av hvorvidt det foreligger et erstatnings- eller straffeansvar må det foretas en konkret vurdering av medlemmets handlemåte for å kunne fastslå om vilkårene er tilfredsstillende. **38** Ansvarsgrunnlaget er forsett og uaktsomhet. Det må også foreligge et økonomisk tap, og en påregnelig årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det oppståtte økonomiske tapet.*

Styremedlemmer kan gjennom styreforsikring til en viss grad sikres mot det økonomiske ansvaret, men ikke straffeansvaret. Forsikringen vil normalt dekke uaktsomme forhold, men ikke grovt uaktsomme eller forsettlige forhold. Det vil i utgangspunktet ikke vil være nødvendig å tegne styreforsikring for styremedlemmer som praktiserer godt styrearbeid,

ivaretar sine plikter og anvender sine rettigheter som styremedlem, setter av tilstrekkelig tid til å ivareta vervet mv. Styret skal likevel vurdere hvorvidt det kan være hensiktsmessig å tegne styreforsikring på bakgrunn av en helhetlig vurdering av forhold som selskapsform, kompleksiteten til virksomheten, markedsforhold, risiko mv. “

På bakgrunn av dette kan ikke daglig leder se at det er behov for å tegne egen styreansvarsforsikring.

Ift. ansatte som innehar slike verv lages ny *Erklæring om skadesløsholdelse*. Nåværende erklæring følger vedlagt til informasjon.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

26.2021 KF til basis – status

Vedlegg

Styrets medlemmer ble i email av 10.02.2021 (vedlagt) bedt om å uttale seg til spørsmålet om overføring av oppgaver fra Stavanger Boligbygg KF til Stavanger utvikling KF. Her var vedlagt mandat for arbeidet og vår felles anbefaling.

6 av styrets 7 medlemmer meldte tilbake og ga sin støtte til forslag som vist i notat av 05.02.2021

Arbeidsgruppens anbefaling ble behandlet i styringsgruppe for prosjektet **KF i basis** i møte den 16.02.2021. Styringsgruppen sluttet seg til anbefalinger fra SBB og SU.

Styringsgruppens tilrådning ble behandlet i drøftingsmøte (tillitsvalgte og kommuneledelse) den 01.03.2021 som sluttet seg til denne. Saken er oversendt kommunedirektør for endelig beslutning.

Daglig ledere i SBB og SU har startet samtaler om praktikalitetene for implementering av oppgaver og ressurser i SU. Utgangspunktet er at SU overtar oppgaver og personell den 01.05.2021.

I tillegg kan nevnes at det er avtalt et oppstartsmøte med stab hos kommunedirektør for å avklare rammer for arbeidet som knyttes til kommunestyrets pkt. 3 under sak om KF den 14.12.2020:

3. Kommunestyret ber kommunedirektøren legge fram forslag til nødvendige endringer i styringsdokumenter for de foretakene som videreføres. Dette skal blant annet omfatte:
 - a) Revidering av vedtekter
 - b) Revidering av eierstrategier
 - c) Oppdatering av delegeringsreglementer
 - d) Oppdatering av budsjettreglement

Styret vil bli involvert i dette arbeidet.

Forslag til vedtak

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

27.2021 Kjøp og salg

Finnestadveien 31,33 og 35

Daglig leder har forhandlet frem avtaler om kjøp av Finnestedveien 31, 33 og 35. Det vises i den forbindelse til HØP 2021-2024 der det fremgår at SU skal erverve disse boligene. Partene har forhandlet seg frem til følgende priser: kr 4 335 000 for nr. 31, kr 5 788 500 for nr.33 og kr 5 457 000 for nr. 35. Overtakelser er avtalt til 01.09.2021 og selgerne gis rett til å leie tilbake nr. 33 og 35 til kr 15 000/mnd.

Kjøpesummen utgjør gjennomsnittet av verdivurderinger partene innhentet i august 2020, justert med 2% for generell prisstigning i kommunen.

Det følger videre av HØP 2021-2024 at kjøpet av boligene i Finnestadveien skal finansieres ved salg av Høyebakken 14a og 16. Daglig leder tar sikte på å selge 14a med virkning fra 01.09.21 når eksisterende leieavtale utløper. Når det gjelder nr. 16, så forstår daglig leder at styreleder ønsker å avvente salg da kommunen v/ helse og velferd har behov for boligen. Det forutsettes da at finansiering innarbeides i tertial.

Nedre Dalgate 2 (naboeiendom til Jugendbygget)

Det er startet opp nye sonderinger for kjøp av eiendommen.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremforhandlede kjøpsavtaler for Finnestadveien 31, 33 og 35. Ellers tas saken til orientering.

28.2021 Nytorget - konseptvalg av lokalisering Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen

Vedlegg - 5

I denne saken vurderes flere konsepter for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen på BS1 som oppfølging av et vedtak i styret i Stavanger utvikling (SU) 20.05.2020 om konseptvalg for regulering og utvikling av BS1 og C11.

Etter vedtaket i Formannskapet 01.10.2020 har SU sammen med virksomhetene selv satt i gang utarbeidelse av en mulighetsstudie for dette arbeidet. Byggeprosjekter har også vært tett involvert i dette arbeidet ifb videre oppfølging av denne saken i Stavanger kommunen.

For dette arbeid har SU tatt utgangspunkt i gjeldende planer og tidligere arbeid angående utvikling av Nytorget. I saken (vedlagte notat av 02.03.2021) redegjøres det for hvilke behov og krav det skal tilrettelegges for og gjeldende rammer og premisser knyttet til de aktuelle kommunale eiendommene på Nytorget. Saken omfatter også den tidligere vurderingen SU har utredet for øvrige lokaliseringmuligheter på Nytorget (ikke på BS1), jf. sak til styret i SU 20.05.2020.

Spørsmål om relokalisering av *Rogaland kunstsenter* er ikke en del av denne saken. Dette følges opp av Stavanger kommune ved kulturavdelingen og fremmes som egen sak til UKIS.

I mulighetsstudiet har det blitt vurdert 4 scenarier for lokalisering av Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen på BS1 eller deler av BS1: «kompakt», «delt», «under bakken» og «hele rekka». Scenarioene er studert innenfor sine romlige rammer. Hvert scenario har en begrenset romlig kapital som brukes for å oppfylle ønsket romprogram.

I denne saken vurderes disse 4 scenariene ift behov og krav, gjennomføringsaspekter og gevinster/effektmål. Særlig oppnåelse av behov og krav er avgjørende for konklusjonen i denne saken. Byggekostnader er estimert for hver av scenariene.

Det anbefales en kombinasjon av scenariene «hele rekka» og «under bakken» som vil legge til rette for et framtidretta hus for ungdommen med nye spennende lokaler som også vil bidra til bygging av et sterkt tverrfaglig miljø.

Styrets vedtak oversendes Stavanger kommune ved Byggeprosjekter som tar saken videre for politisk behandling. Det legges opp til at FS behandler saken den 27.05.2021.

Daglig leder vil for øvrig understrekes at flytting av UF/M er avgjørende for å realisere prosjektet Mediebyen Stavanger på C11.

Forslag til vedtak:

1. Stavanger utvikling anbefaler å relokalisere Ungdom og Fritid med Metropolis og Helsestasjonen på BS1 og å ta utgangspunkt i et konsept som kombinerer scenario 3 og 4 fra mulighetsstudiet. Dette realiseres som et formålsbygg i regi av kommunen.
2. SU innleder forhandlinger med eierne av seksjon 2 i Nedre Dalgate 2 med sikte på kjøp av seksjonen til bruk i den kommunale virksomheten.

29.2021 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter. Endringer fra møte 22.01.2021 kommer frem med rød farge.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

30.2021 Rapportering til styret - prinsipper og rutiner

Vedlegg - 2

Daglig leder ønsker i denne saken å drøfte prinsipper og rutiner for rapportering til styret.

Utgangspunktet er årshjulet (styremøte 04.12.2020) for styrets møter med tilhørende saker som skal behandles. Rapportering skjer her gjennom styrets behandling av årsberetning/årsregnskap, tertial, prognose, måloppnåelse og prosjektstatus, samt forhold av mer driftsmessig karakter.

Daglig leder oppfatter at styret i tillegg ønsker en samlet oversikt av "produksjon" gjennom prosjekter/aktivitet og økonomi knyttet til slike (investering, likviditet og verdiskaping). Daglig leder tolker det dithen at det her er snakk om rapportering på «konsernnivå», ikke detaljer i prosjektene.

Daglig leder henviser innledningsvis til vår eierstrategi der SU skal rapportere på følgende:

- *Salg av eiendommer siste år*
- *Erverv av nye eiendommer siste år*
- *Tomtereserve ved utgangen av året*
- *Areal/eiendommer sikret for kommunale eller andre samfunnsmessige formål*
- *Grad av tilrettelegging for boligproduksjon, med henblikk på prosentandel av det til enhver tid gjeldende mål for boligproduksjon i Stavanger*
- *Markedsutvikling siste år*

Dette svares ut i årsberetning.

Likeså legges til grunn kommunestyrets strategiske mål. Her kan trekkes frem de ambisjoner som kan kobles opp mot økonomi og verdiskaping. Likeså har SU vedtatt langsiktige mål knyttet til disse.

SU har i lengre tid arbeidet med et prosjektstyringsystem for våre prosjekter – et omfattende og komplisert arbeid. Dette skal være et verktøy for våre prosjektledere og daglig leder.

I dette arbeidet samles og systematiseres mye informasjon som kan genereres opp på et strategisk nivå som igjen vil være et grunnlaget for rapportering til styret. Daglig leder ønsker å presentere dette for styret i det en ønsker en tilbakemelding på om dette kan svare ut styrets ønsker og behov. Vedlagt følger et utdrag fra presentasjon som viser noe tankene rundt slik rapportering.

Likeså ønsker daglig leder en gjennomgang av styrets årshjul mht ulike former for rapportering og tidspunkt for slike. Årshjul 2021 med forslag om justeringer/spørsmål følger vedlagt.

Dette vil bli nærmere gjennomgått av daglig leder i møtet.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til prinsippene for prosjektrapportering som fremlagt i møtet.

31.2021 Eventuelt

Stavanger 05.03.2021

Hans Kjetil Aas
daglig leder