

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Digitalt møte - Teams**
Møtedato/ -tid: **Fredag 23.04.2021, 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: 16.04.2021

Sak nr.:			Tid
32.2021	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
33.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 12.03.2021	B	
34.2021	HMS	O	5
35.2021	Rapportering drift	O	5
36.2021	Tertial 30.04.2021	B	20
37.2021	Foretakets forsikringer (utsatt fra møte 12.03)	B	10
38.2021	KF til basis – status	O	10
39.2021	Kjøp og salg	O	10
40.2021	Teknikken Sør – konkurransegrunnlag og salgsprosess	B	20
41.2021	Prosjektstatus	O	20
42.2021	Rapportering til styret - prinsipper	B	30
43.2021	Eventuelt		10

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

16.04.2021
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

32.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 23.04.2021 godkjennes

33.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 12.03.2021

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 12.03.2021 godkjennes

34.2021 HMS

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

Det er gjennomført ny vernerunde basert på hjemmekontorsituasjon og kommunens retningslinjer for slike. Resultatet viser at det er noe tiltakstrøtthet, men at ansatte er flinke til å følge de til enhver tid gjeldende rutiner. Det er noe mangelfullt ift. Verneutstyr knyttet til befaringsanlegg. Behov kartlegges og suppleres der nødvendig. Arbeidsgiver oppfordrer til bevegelse i løpet av arbeidsdagen. Behov for ytterligere tilrettelegging av hjemmekontor kartlegges. Det ble påpekt at informasjon rundt koronatiltak har vært noe mangelfullt fra kommunen sin side, blant at det ikke har kommet oppdateringer på angitte datoer. Her sendes det melding til ansvarlige i kommunen.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

35.2021 Rapportering drift

Vakant stilling – arkitekt. Det er igangsatt rekruttering av prosjektutvikler arkitekt.

Kontorlokaler Grønn By - det er sendt oppsigelse til GB som gjelder leie av 2 kontorplasser hos SU. I dag fremleie. SU trenger kontorplasser for personell fra tidligere SBB. Søker annen løsning for GB i Bergelandsgaten.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

36.2021 Terial 30.04.2021
Vedlegg 1

Stavanger utvikling KF legger med dette fram tertialrapport per 30.04.2021. Regnskapsføringer for april måned bokføres fram til den 10. mai slik at regnskapstall som presenteres i denne saken vil muligens endres noe. Eventuelle endringer antas ikke å påvirke analysegrunnlaget.

På lik linje med resten av samfunnet er foretaket preget av endrede rutiner og måte å utføre arbeid på som følge av Covid-19 pandemi. På det nåværende tidspunkt er det vanskelig å fastslå hvor kraftig Covid-19 pandemien vil påvirke foretakets økonomi i 2021 og framdrift på investeringsprosjekter. Foreløpig har pandemien ikke gitt verken nevneverdige økonomiske utslag eller endringer i prosjektenes framdrift.

Foretakets største utgifter relaterer seg til investeringer. Stavanger utvikling KF's kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov.

Årets brutto investeringsramme på kr 170 mill. og låneramme på kr 137 mill. opprettholdes.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer ikke behov for budsjettjusteringer i denne tertial, med unntak av justeringer knyttet til overføring av oppgaver fra boligforetaket og budsjettert salg av eiendommer.

I forbindelse med behandling av sak 114/20 den 14.12.2020 besluttet kommunestyret følgende i vedtakspunkt 1.d: «*Stavanger boligbygg KF tilbakeføres til basisorganisasjonen, unntatt de mer forretningsmessige oppgavene i foretaket som overføres til Stavanger utvikling KF. Endelig grensesnitt mellom basisorganisasjonen og Stavanger utvikling KF fastsettes i det videre arbeidet.*»

Basert på utarbeidet notat fra de involverte foretakene er det besluttet at følgende oppgaver overføres til Stavanger utvikling fra 1.mai 2021:

1. Videreutvikling av større kommunale boligkonsentrasjoner når det blir aktuelt for kommunen å avvikle disse. Inntil det skjer ligger ansvar for drift og forvaltning av boligene hos basisorganisasjonen.
2. Enkelteiendommer for endret ikke-kommunal bruk, når disse skal omformes og videreutvikles
3. Etablererboligordningen (forutsatt ny modell) hvor Stavanger utvikling står for akkvisisjon, tomteutvikling evt. skisseprosjekt, regulering (avhengig av modell) og eiendomssalg til boligutbygger på gitte vilkår om beboergruppe, pris mv. Igangsatte prosjekter ferdigstilles i basisorganisasjonen.
4. Tomteområder avsatt for etablererboligordningen.
5. Ansatte med arbeidsoppgaver knyttet til etablererboligordning (tre årsverk), samt 2 årsverk knyttet til økonomi/administrasjon (totalt fem ansatte).

Tilpassing av dagens modell for etablererboligordning, slik at Stavanger kommune ikke skal stå som byggherre for boligene, er avgjørende for å overføre disse oppgaver til utviklingsforetaket. Foretakets virksomhet er vesentlig knyttet til tidligfase utvikling av områder og eiendommer, og foretaket har verken kompetanse eller organisasjon til å gjennomføre bygging av boliger til sluttkjøper/bruker på egen hånd. Dette ligger heller ikke innenfor SU's ansvarsområder (jf. eierstrategien) og innebærer også en risikoprofil som er større enn det som ligger i eierstrategien om «begrenset risiko».

Stavanger utvikling vil sammen med basisorganisasjonen i Stavanger kommune ha et ansvar for utvikling av nye konsepter/modeller for etablererboligordningen.

Foretakets balanse justeres for overførte tomteområder avsatt for etablererboligordningen iht kontinuitetsprinsippet.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 30.04.2021 til orientering og fatter følgende vedtak:

1. Overføring av oppgaver fra boligforetaket iht punkt 1-5 over godkjennes.
2. Årets låneramme knyttet til vedtatte investeringsprosjekter på kr 137 mill. opprettholdes.
3. Budsjettjusteringer i henhold til tabell 2 godkjennes.

37.2021 Foretakets forsikringer

Vedlegg 2

Saken ble utsatt fra sist møte den 12.03.201.

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 i tillegg vurdert behovet for å inngå særskilt styreansvarsforsikring i og med at ansatte i SU innehar en del styreverv

Ansatte i SU har ulike styreroller i datterselskap - JV2 AS og JV2 utvikling AS.

I tillegg er daglig leder styremedlem i Stokkavik AS og Forus utvikling AS (datterselskap til Forus Næringspark AS).

Daglig leder mottar styrehonorar i Stokkavik AS og Forus utvikling AS. Det gis ikke honorar for styreverv i øvrige selskaper som nevnt over.

For å svare ut et uttrykt behov, ble det i 2018 utstedt en Erklæring om skadesløsholdelse, datert styreleder og daglig ledere – 14.03.2018, for de personer som innehar slike verv. Erklæring følger vedlagt.

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. 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. “

Med henvisning til styremøte den 12.03.2021 så har daglig leder rettet en ny henvendelse til kommunedirektør i SK og bedt om en avklaring på om/hvordan SK vil avklare spørsmålet på generelt grunnlag. Det er meldt tilbake at spørsmålet om styreansvarsforsikring vil bli drøftet og avklart i revidert Eierskapsmelding som vil bli behandlet ilt høsten 2021.

Videre er spørsmålet om behov for slik forsikring vurdert av advokatfirma Føyen og Torkildsen. I notat av 15.04.2021 oppsummerer FT dette slik:

“Styremedlemmene i aksjeselskaper SU deltar i enten bør være omfattet av styreansvarsforsikring eller erklæring om skadesløsholdelse, og ii) At både styreansvarsforsikring og erklæring om skadesløsholdelse er mulig alternativer for SU/kommunen, men vi heller mot en løsning med styreansvarsforsikring.”
Notat datert følger vedlagt.

Daglig leder vil på bakgrunn av det som er redegjort for å anbefale å avvente beslutning om å tegne egen styreansvarsforsikring til dette er prinsipielt drøftet og avklart i overnevnte Eierskapsmelding.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

38.2021 KF til basis - status

Daglig leder viser til orientering i styremøte 12.03.2021.

Siden den tid har styringsgruppen for prosjektet *KF til basis* besluttet at overføring av oppgaver og tildeling av ressurser skjer pr. 01.05.2021.

Fem ansatte overføres til Stavanger utvikling, hvorav tre har sine primære arbeidsoppgaver knyttet til etablererboligordning og to ansatte jobber primært med økonomi og administrasjonsoppgaver. Videre så inngår også overføring av aktuelle eiendommer med tilhørende tomteverdi som i dag.

I tillegg arbeides det med alle praktikalitetene for implementeringen av oppgaver og ressurser i SU basert på overtagelses 01.05.2021.

Utover dette har SU og stab hos kommunedirektør avklart 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

I tillegg har kommunedirektør bedt om at eventuelle avhengigheter mellom eierstrategien/vedtektene og andre saker (overføring av oppgaver fra Stavanger boligbygg KF, «Et trygt hjem for alle», SU og verdikjeden mv) blir vurdert.

Første fase er gjennomgang av eierstrategi og vedtekter – møte den 15.04.
Tentativ fremdrift: Kommunalutvalget 07.09.2021, Kommunestyret 18.10.2021

Styret vil bli forelagt forslag til endring i eierstrategi og vedtekter i junimøte – 18.06.
Innspill vil bli tatt med videre i arbeidet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

39.2021 Kjøp og salg

Nedre Dalgate 2 (naboeiendom til Jugendbygget)

Forhandlinger pågår.

Vassøy – jfr. sak 94.2020

Oppgjør i forhold til inngått forliksavtale fullført, skjøte mottatt og oppgjør gjort mot grunneier.

Eiendommer regulert til bussvei

SU har inngått en avtale om tiltredelse og avtaleskjønn for eiendommene gnr.13, bnr.39, 95 og 230 på Gausel. Arealet utgjør totalt 2200m² og er regulert til bussvei.

Eiendommer regulert til sykkelstamvei

Ca. 8 000m² av eiendommen gnr/bnr 17/57 på Ullandhaug er regulert til ny sykkelstamvei, Eiendommen eies av Rogaland fylkeskommune, Stavanger kommune v/SU og Sola kommune. Deler av den er leid ut til Rogaland rideklubb. Forhandlinger med Statens vegvesen pågår.

Boligtomter på Ombo

SU er i dialog med interessenter til våre boligtomter i Møllelia på Ombo. Tomter i området er tidligere solgt av Finnøy kommune for ca. Kr 200 000,- med bestemmelse om 5 års boplikt. Må avklares om praksis skal opprettholdes.

Forslag til vedtak

Styret tas saken til orientering.

40.2021 Teknikken Sør – konkurransegrunnlag og salgsprosess

Vedlegg 2

Denne saken redegjør for konkurransegrunnlaget samt salgsprosess og fremdrift. Her er det gjort noen endringer i forhold til det som ble orientert om til styret i oktober 2020 og dette vil redegjøres for i saken.

Pilotprosjektet Teknikken Sør er et eksempel på hvordan Stavanger utvikling kan benytte sin eierrådighet, ved å stille krav i forbindelse med salg av eiendom. Kommunen ønsker å få en riktig pris både for tomten og for et selveid bofelleskap for utviklingshemmede som skal inn her. Vi følger med dette prosjektet opp visjonen i kommuneplanens samfunnsdel «Vi bygger felleskap» med mål om å utvikle en pilot for et sosialt bærekraftig boligprosjekt.

Prosjektet er en pilot ift. prosess, program og arkitektur. Prosjektet skal bidra med noe nytt gjennom å:

- være et samarbeidsprosjekt mellom kommune og privat boligutbygger
- tilrettelegge for sosial bærekraft:
 - sikre en god beboermiks
 - tilby ulike boligtyper/leiligheter og størrelser
 - tilby attraktive møteplasser og fellesarealer inne og ute
 - ha et opplegg for medvirkning med beboere og naboer for å tilrettelegge for felleskap

Teknikken-prosjektet har tidligere vært behandlet og orientert om i styret ved flere anledninger, bl.a. strategidokumentet for prosjektet som ble vedtatt 24.04.2020 (vedlegg 1) og sist i en orienteringssak 30.10.2020 som redegjorde for revidert fremdrift og status i kartlegging og programmering samt de foreløpige premissene for salg.

Konkurransesgrunnlaget vil legges til grunn for valg av kjøper og utvikler av tomten og vil legge føringer og stille krav til boligprosjektet. Kravene omhandler, i tillegg til pris, både sammensetning av tilbyder/utbyggerteam, programmering, arkitektur (fysiske rammer) og prosess.

Forslag til vedtak:

Styret slutter seg til saken med de mål og krav som stilles til pilotprosjektet på Teknikken Sør, samt valg av konkurranseform, *tilbudskonkurranse* og de krav til tilbyderteam og innlevert materiale som omtalt i saken.

Styret tar angitt fremdrift til orientering og gir administrasjonen fullmakt til å igangsette en salgsprosess slik som denne er beskrevet i saken.

41.2021 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

42.2021 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 grunnlag 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.

43.2021 Eventuelt

Stavanger 16.04.2021
Hans Kjetil Aas
daglig leder