

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 05/2021 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Clarion Hotel Stavanger**

Møtedato/ -tid: **Fredag 18.06.2021, 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: 11.06.2021

Sak nr.:			Tid
49.2021	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
50.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 07.06.2021	B	
51.2021	HMS	O	5
52.2021	Rapportering drift	O	5
53.2021	Budsjettforutsetninger - drøfting	O	20
54.2021	Status mål 2021 – pr. 01.06.2021	O	15
55.2021	Revisjon av eierstrategi – status/drøftinger av prinsipper	O	20
56.2021	Intensjonsavtale Helse Stavanger – utvikling av Våland sykehusområde unntatt off. <b>Offl. §14 og §23 1. ledd</b>	B	15
57.2021	Pilotprosjektet Teknikken sør - konkurransegrunnlag og salgsprosess	B	30
58.2021	Salg av boligtomter Ombo	B	15
59.2021	Redusert husleie - orientering	O	5
60.2021	Prosjektstatus	O	20
61.2021	Eventuelt		

Før møtet settes formelt blir det en orientering om Forumtomten – v/ Rogaland Idrettskrets og Olympiatoppen (30 min avsatt til presentasjon og spørsmål)

Det serveres lunsj/middag etter møteslutt.

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

11.06.2021  
Kari Nessa Nordtun  
Styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**49.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 18.06.2021 godkjennes

**50.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 07.06.2021**

*Vedlegg 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 07.06.2021 godkjennes

**51.2021 HMS**

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

Vi åpner for delvis bruk av våre kontorlokaler i tråd med kommunens retningslinjer.

SU vil delta i medarbeiderundersøkelse som skjer i regi av Stavanger kommune senhøst 2021.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

**52.2021 Rapportering drift**

Det er gjort ansettelse i vakant stilling prosjektutvikler/arkitekt. Tiltrer 01.09.2021.

Grønn By forblir i våre lokaler. SU har utvidet leide lokaler med 1 nytt kontor, fremleie til GB.

Ansatte fra tidligere SBB er på plass i våre lokaler 07.06.2021.

Det er innhentet tilbud på styreansvarsforsikring fra KLP. Det gjenstår noen avklaringer som gjelder forsikringens omfang - våre datterselskaper.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

### **53.2021 Budsjettfurutsetninger – drøfting**

Daglig leder viser til årsplan for styret – der budsjett-drøftinger er satt opp i styrets junimøte.

Hensikten er å ta noen innledende samtaler rundt rammer og mulige utfordringer ifm kommende arbeid med HØP 2022-2025. Styret vil få fremlagt sak om Årsbudsjett 2022 og HØP 2022-2025 den 10.09.

Det tas utgangspunkt i vedtatt Handlings- og økonomi plan for 2021-2024, der overordnede mål og prioriteringer innenfor satsingsområder gode hverdagsliv, grønn spyspiss og regionmotor videreføres. Det samme gjelder økonomiske langsiktige mål (2025) for Stavanger utvikling:

- Øke fri egenkapital med kr 60 mill. innen 2025
- Tilstrekkelig kapital til strategiske oppkjøp og ferdigstilling av igangsatte prosjekter
- En del av eiendomsportefølje skal være næringsareal som skal genere langsiktige inntekter
- Avkastning EK på 10 % ved eksternsalg
- 20 % av foretakets årlige driftskostnader (eksl. eiendomsdrift) dekkes av utleieinntekter
- Egenkapitalandel (i balansen) på 35 % innen 2025

For å sikre en optimal ressursbruk og nå vedtatte mål, er det avgjørende å ha gode og forutsigbare økonomiske rammer og godt samarbeid med kommunen. Følgende forhold kan ha innvirkning på HØP 2022-2025:

#### **1. Manglende involvering av SU ifm utarbeidelse av en del strategisk viktige dokumenter.**

SU ønskelig å ha tettere samarbeid med kommunen i form av:

- a) deltagelse i kommunens lederteam når viktige saker som HØP, årsrapport, tertial, ol drøftes. Dette for å sikre at en danner seg en helhetlig oversikt i Stavanger konsern basert på oppdatert informasjon om både økonomi og oppgaver en er forpliktet å gjennomføre, før strategiske beslutninger tas.
- b) deltagelse i investeringsgruppen knyttet til HØP-arbeid, der SU kan bistå med sin kompetanse, samt sikre at grunnlaget som legges inn er riktig. Dette vil gi økt kvalitet i dokumentene, samt redusere feilmargin.

#### **2. Revidering av eierstrategi, vedtekter, delegeringsreglementer og budsjettreglement**

Kommunestyret ba kommunedirektøren i sak 114/20 om å 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

Arbeid med revidering av eierstrategi og vedtekter er igangsatt og SU er involvert i dette arbeidet. Det forutsettes også at SU vil bli involvert i revidering av reglementene. Se ellers egen sak i møte.

### **3. Revidering av etablererboligordningen**

Tilpassing av dagens modell for etablererboligordning, slik at Stavanger kommune ikke skal stå som byggherre for boligene, var en forutsetning 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.

Daglig leder vil også henvise til sak 11.2020 – «HØP – oppfølging tekstforslag – SU lenger i verdikjeden» - styremøte 24.01.2020. Her belyses flere forhold som vil kunne ha vesentlig betydning for foretakets virksomhet og HØP – dersom en skulle velge å utvide foretakets virksomhet.

### **4. Risiko – begrenset risiko iht eierstrategi**

Må kunne ta større (men kontrollert) risiko ved inngåelse av partnerskap og selskaper. Ses opp mot punkt 3 over.

### **5. Det å sikre økonomiske rammer vis a vis bykassen – langsiktighet og forutsigbarhet.**

Dette er avgjørende for å gjennomføre sentrale oppgaver ved foretakets virksomhet – gitt gjennom vedtatt eierstrategi. Eksempelvis økonomiske rammer for strategiske kjøp, finansiering og oppfølging av inngåtte, forpliktende avtaler med eksterne parter.

### **6. Avkastningskrav vis a vis bykassen**

Det er innarbeidet avkastning /utbytte gjennom kapitalkostnader ifm etablering av mellomværende mellom bykassen og foretaket (2 prosentpoeng påslag på 3 mnd NIBOR rente). På det nåværende tidspunkt anbefales ikke ytterligere utbytte basert på foretakets økonomiske situasjon.

### **7. Strategiske kjøp uten konkrete bevillinger fra bykassen**

Flere signaler fra SK om at slike kjøp er sterkt ønsket – men bevillinger er ikke gjort i HØP. Vil binde opp investeringsramme – risiko mht. finansiering ved kommunekassen og tid for det.

### **8. Inntekter for å sikre driften**

SU har som krav å være selvfinansierende. Basert på inntekter gjennom utleie og salg. Videre er det et mål og behov for å bygge opp egenkapital. SU har fått reduserte leieinntekter ved overføring av eiendommer til JV2 AS. Utleiemarkedet er svakt. Markedsmessig dårlig tid mht salg av eiendom. Derimot gunstig tid for kjøp av eiendom med potensiale for fremtidige og stabile inntekter. I år er det kjøpt en eiendom, der deler av eiendommen er utleid og kompenseres noe for tapte leieinntekter ifm overføring av eiendommer til JV2AS.

### **9. Samarbeidsavtale SRH IKS og SU om utvikling av Østre Havn**

Samarbeidsavtale har vært grunnlaget for arbeidet med rettsbygning Bekhuskaiaen. Hva nå? Avtalen legger til grunn for utstrakt samarbeid – organisering, utvikling og gjennomføring – krever store investeringer de nærmeste årene. Vil bruke høsten 2020 til å konkretisere samarbeid om utvikling av Bekhuskaiaen. Her inngår også vurdering av lokalisering badeland ol.

### **10. Satsingsområder – sentrale og definerte utbyggingsområder i Stavanger vis a vis Finnøy og Rennesøy.**

SU har fått overtatt en rekke eiendommer – også sentrale utviklingseiendommer i Vikevåg og Judaberg. Hvordan svare på forventinger i F og R?

Som bakteppe for styrets drøftinger legges ved følgende sentrale og relevante dokumenter som grunnlag for en diskusjon:

- 1) Styrets forslag til Årsbudsjett 2021 og HØP 2021 – 2024 (møte 11.09.2020)
- 2) Årsberetning 2020 (vedtatt i styret 12.03.2021)

Økonomiavdelingen i kommunen vil legge fram en sak om Økonomiske rammer for kommende planperiode 2022 – 2025 for Stavanger kommune. SU er ikke kjent med innholdet i saken siden den ikke er lagt frem til politisk behandling. Eventuelle føringer som saken legger opp til vil bli ivaretatt ved budsjettarbeidelse.

SU mener at et tettere samarbeid med kommunen iht punkt 1 over vil gi bedre informasjonsflyt og effektivisere ulike arbeidsprosesser både i kommunen og SU.

#### Forslag til vedtak

Styret legger til grunn at de momenter som kommer frem i budsjett-drøftingene tas med videre i arbeidet med HØP 2022-2025

**54.2021 Status mål 2021 – pr. 01.06.2021**

*Vedlegg – 1*

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise for status mål 2021 pr. 01.06.2021. Orientering i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status mål 2021 til orientering.

**55.2021 Revisjon av eierstrategi – status/drøftinger av prinsipper**

Daglig leder henviser til styremøte 12.03.2021, sak 26.2001, der det ble orientert om arbeidet knyttet til overføring av oppgaver fra SBB til SU, likeså arbeidsprosess som gjelder revisjon av eierstrategi og vedtekter.

Kommunedirektør (KD) ved berørt direktør/stab trekker frem følgende forhold som bakteppe for revisjon:

*Ny kommunelov: Mindre endringer i kapittel 9. Kommunale og fylkeskommunale foretak, Økt fokus på konsern i økonomi- og risikostyring, Konsernregnskap*

*Andre forhold: Endringer i forutsetninger siden etableringen av foretaket, Uklare ansvars- og myndighetsforhold, Endringer i oppgaveporteføljen, Tekstvedtaket - Et trygt hjem for alle, Tekstvedtaket - Foretaket og verdikjeden, Forhold påpekt i PwC-rapporten*

Eierstrategien må gjennomgående endres fra å være et produkt ved etablering av KF i 2016 – til dagens situasjon. Likeså endringer knyttet til ny kommunelov.

Det er avholdt arbeidsmøter med KD. Administrativt har vi i forkant gjort et betydelig arbeid for å svare konkret ut de emner som KD trekker frem. I tillegg foreslår vi endringer på forhold som vi har erfart siden etablering juni 2016.

Fra SU sin side har vi foreslått endringer/konkretiseringer til blant annet:

- strategiske mål (omformulering, redusert antall)
- rapportering (hva og når)
- forholdet til basis v/ kommunedirektør
- behov for kontaktmøter
- SU involvering i strategiske drøftinger (eks. Investeringsnivå, HØP) knyttet til foretakets virksomhet
- rapportering av resultatoppnåelse

Til vedtektene foreslås oppdatering av tekst som følge av ny kommunelov.

Den 16.06 skal forslag til endringer gjennomgås med KD.

I tillegg vil også gruppen vurdere eventuelle behov for endringer i budsjettfullmakt og delegeringsreglement knyttet til foretakets virksomhet. Dette har til nå ikke vært et konkret tema.

I det videre arbeidet er det lagt til grunn at styret skal komme med uttalelse/innspill. Daglig leder legger opp til en orientering gjennom denne saken i tillegg til styremøte den 11.09. Tentativ fremdrift viser at saken skal sluttbehandles i kommunestyret den 18.10.

#### Forslag til vedtak

Sak om revisjon av foretakets eierstrategi og vedtekter tas til orientering.

### **56.2021 Intensjonsavtale Helse Stavanger – utvikling av Våland sykehusområde**

**Unntatt offentlighet. Off.lov §§14 og 23 1. ledd**

*Vedlegg - 2*

Det legges fram intensjonsavtale mellom Helse Stavanger (HS) og Stavanger utvikling (SU) som regulerer og gir premisser for senere inngåelse av en avtale(r) om forpliktende samarbeid knyttet til utarbeidelse av områdereguleringsplan og realisering av arealene på sykehusområdet på Våland.

Avtalen er ment som første steg for å regulere partenes samarbeid for en best mulig plan med tanke på gjennomføring og verdiskaping i kommende transformasjon når sykehuset flytter til Ullandhaug.

Det har blitt gjennomført møter og forhandlinger mellom administrasjonen i SU og Helse Stavanger i løpet av våren. Det er en konstruktiv og god tone mellom partene, som har en felles målsetting om å oppnå en best mulig plan med tanke på å optimalisere verdiene, økonomisk og kvalitativt, samt å skape en attraktiv og bærekraftig bydel med en realistisk plan for transformasjon.

Det legges opp til at endelige avtaler skal være inngått før utløp av 2021. Endelige avtaler vil bli lagt fram for styret til godkjenning.

Det vises til vedlagte notat og intensjonsavtale for detaljer.

Helse Stavanger skal behandle intensjonsavtalen i sitt styremøte den 26. juni 2021. Vi legger til grunn at det styret i HS godkjenner avtaleutkastet. Dersom så ikke er tilfellet vil det heller ikke kunne være bindende for SU.

Vi mener intensjonsavtalen gir gode rammer for oppstart av arbeidet og videre diskusjon og forhandling med HS om endelige avtaler om tett og forpliktende samarbeid om utvikling av våre eiendommer på sykehusområdet på Våland.

Forslag til vedtak:

Styret i Stavanger utvikling KF godkjenner intensjonsavtalen mellom Stavanger Utvikling KF og Helse Stavanger HF som følger denne saken. Daglig leder gis fullmakt til å signere intensjonsavtalen.

Ny sak om et forpliktende avtaleverk fremlegges for styret i Stavanger utvikling når det er fremforhandlet.

Det forutsettes at styret i Helse Stavanger HF gjør et likelydende vedtak og godkjenner inngåelsen av en intensjonsavtale. Hvis så ikke skjer, vil intensjonsavtalen ikke være bindende for Stavanger utvikling.

**57.2021 Pilotprosjektet Teknikken sør - konkurransegrunnlag og salgsprosess**  
*Vedlegg – 3*

Denne saken svarer ut vedtaket fra styremøte 23.4 ved å presentere alternativer forslag til salgsprosess.

I tillegg redegjøres noe nærmere for kravene som stilles til prosjektet i konkurransegrunnlaget for å sikre *sosial bærekraft*, bl.a. en viss andel økonomisk tilgjengelige boliger. Utkast til konkurransegrunnlag legges ved denne saken (vedlegg 2).

I styremøte den 23.4.21 ble det redegjort for:

- Teknikken Sør-prosjektet som *et pilotprosjekt for kommunalt – privat samarbeid og for sosial bærekraft (beboermiks, møteplasser og felleskap)*
- Kravene i konkurransegrunnlaget som følger opp mål om sosial bærekraft i pilotprosjektet
- Forslag til salgsprosess.

*Fra protokollen sak 40.2021*

*Styret ga en tydelig og positiv tilbakemelding for ambisjoner og mål om sosial bærekraft som kravene i konkurransegrunnlaget har konkretisert fra strategidokumentet. Styret hadde flere innspill og spørsmål i saken. Når det gjaldt samarbeid mellom kommune og privat, ønsket styret å få vurdert hvorvidt Stavanger utvikling kunne være med lengre i verdikjeden for å få en større andel av verdiskapingen her. De var i tillegg svært opptatt av å sikre minimum 10 % rimelige (affordable) boliger og at dette ikke kun går til førstegangskjøper, hvordan sikre en god beboermiks, en jevn fordeling av boligtyper og kvaliteter i prosjektet som motvirker A og B-lag osv. Styret ber om at saken legges frem til fornyet behandling i juni der nevnte spørsmål/innspill svares ut. Det ble åpnet for at administrasjonen kunne engasjere en næringsmegler som bl.a. kan bistå med markedssjekk og forberede den videre salgs- og kjøpsprosessen.*

*Vedtak*

*Styret tar saken til foreløpig til orientering. Styret ber om at saken tas opp til ny behandling ved første styremøte med henvisning til innspill som kom frem i møtet.*



SU har etter forrige styremøte utlyst konkurranse for å engasjere næringsmegler som vil bistå foretaket i salgsprosessen. Konkurransen avgjøres 11.6.2021. Det er kort tid mellom tildeling av oppdrag til megler og styremøtet. Det er derfor noe usikkert om megler vil kunne komme med innspill mht. salgsprosess før styremøtet. Dette vil det eventuelt bli informert om i styremøte den 18.6.21.

Vi viser også til sak til formannskapet «Et trygt hjem for alle», 10.6.2021, som redegjør for hvordan kommunen arbeider med å få frem egnede boliger og finansieringsordninger for gruppen som ikke kommer inn på boligmarkedet. Her vises til Teknikken Sør som et av pilotprosjektene for hvordan kommunen kan bidra gjennom sin eierrådighet til å imøtekomme denne gruppen.

Konkurranses grunnlaget (se vedlegg 2) legges nå ved i saken, slik at styret skal få nærmere innblikk i hvordan sikre bl.a. en god beboermiks i prosjektet og både en viss andel rimelige boliger, samt kommunal tildelingsrett for bofelleskapet. Konkurranses grunnlaget vil legges til grunn for, og i innhold være del av, et salgsprospekt og for valg av samarbeidspart og utvikler av tomten. Konkurranses grunnlaget omhandler både *krav til*:

- pris (tomtepris/verdi på andel innskudd i felles selskap + pris på kjøp av bofelleskapsleilighetene med personalbase)
- sammensetning av tilbyder/utbyggerteam
- programmering
- arkitektur (fysiske rammer)
- prosess

Pilotprosjektet Teknikken Sør er et eksempel på hvordan Stavanger utvikling kan benytte sin *eierrådighet*, ved å stille krav i forbindelse med salg av eiendom. Styret har med sitt vedtak 23.4.21, bedt om å få *vurdert hvorvidt Stavanger utvikling kunne være med lengre i verdikjeden enn å selge tomten etter åpen tilbudskonkurranse som beskrevet i saken, for å få en større andel av verdiskapingen her. Dette svares ut gjennom denne saken.*

#### Forslag til vedtak:

1) Styret slutter seg til de mål og krav som stilles til pilotprosjektet på Teknikken Sør i konkurransegrunnlaget og tar angitt fremdrift til orientering.

2) Styret gir administrasjonen fullmakt til å igangsette en salgsprosess slik som denne er beskrevet i saken. Valg av modell for realisering av tomten avgjøres av administrasjonen i samråd med næringsmegler etter markedssjekk med aktuelle tilbydere.

## **60.2021 Salg av boligtomter Ombo**

*Vedlegg – 1*

Stavanger utvikling KF har fått overført fire eneboligtomter på Ombo i tidligere Finnøy kommune. Det er den siste tiden kommet henvendelser fra privatpersoner som ønsker å kjøpe tomtene. Daglig leder orienterte om dette i styremøte 23.04.2021 under sak 39.2021.

Styret fattet da følgende vedtak:

*Styret ber om at sak om salg av boligtomter på Ombo legges frem som egen sak i juni. Ellers tas saken til orientering.*

I vedlagte notat redegjør daglig leder for hvordan tomtesalg i området er praktisert i tidligere Finnøy kommune, dagens verdivurdering og til slutt anbefaling om salg av 4 tomter.

Daglig leder velger å legge frem to alternative forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Praksisen til tidligere Finnøy kommune videreføres, men der krav om botid utvides. Det vil si at tomtene selges til selvkost, med krav om byggetid innen to år og personlig botid i 10 år.

Alternativ 2: Tomtene selges til markedspris, uten krav til byggetid og botid.

## **61.2021 Redusert husleie**

Stavanger bystyre fattet 15.06.20 følgende vedtak:

*Sak 28/20 Tertialrapportering pr 30.04.21 - pkt 4:*

*Grunnet nasjonale restriksjoner i forbindelse med koronasituasjonen godkjenner kommunestyret at det gis fritak for leie av kommunal grunn / utearealer til servering og skjenking i perioden 12.03.2020 til 31.05.2020.*

*Stavanger kommune frafaller leiekraft for ulike aktører (som bl.a. Odeon Kino og Sølvberget KF) som har bedt kommunen om henstand i forbindelse med nedstengningsperioden. I tillegg frafaller leiekraft for manglende utleie av Stavanger Idrettshall til ONS samt for Stavanger Forum som har omsetningsbasert leieavtale*

Kommunedirektøren er bedt om at det fremmes en tilsvarende sak for 2021.

Egen sak om dette forventes lagt frem i nær fremtid.

I denne saken blir Stavanger Utvikling KF foreløpig omtalt slik:

*Når det gjelder leieavtaler som forvaltes av Stavanger Utvikling KF så har kommunedirektøren vært i dialog med foretaket. Signalene er at selv om de ikke er direkte omfattet av saken så finner de det naturlig å gjennomgå Formannskapetets vedtak når dette*

*foreligger for å vurdere i hvilken utstrekning det er naturlig at samme ordning/betingelser også bør gjøres gjeldende for deres leietakere. Det vil i så fall bli fremmet en egen sak til styret om dette.*

I Stavanger Utvikling har en vurdert redusert husleie til leietagere fortløpende dersom leietagere har etterspurt dette. Denne ordningen har fungert godt, da det ikke er mange leietagere i utgangspunktet, og flere av leietagerne allerede har et relativt beskjedent leienivå.

Det vurderes som hensiktsmessig å videreføre tidligere praktisert ordning.

Forslag til vedtak

Styret tar sak om reduserte husleie knyttet til foretakets utleieobjekter til orientering.

**62.2021 Prosjektstatus**

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter. Endringer fra møte 23.04.2021 kommer frem med rød farge.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

**63.2021 Eventuelt**

Stavanger 11.06.2021

Hans Kjetil Aas

*daglig leder*