

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 06/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Clarion Hotel Stavanger**
Møtedato/ -tid: **Fredag 10.09.2021, 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: 03.09.2021

Sak nr.:			Tid
62.2021	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
63.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 18.06.2021	B	
64.2021	HMS	O	5
65.2021	Rapportering drift	O	5
66.2021	Organisasjon – ressurser, kapasitet og kompetanse	O	15
67.2021	Revisjon av eierstrategi – status/drøftinger av prinsipper	O	5
68.2021	Tertial 31.08.2021	B	15
69.2021	Årsbudsjett 2021 og Handlings- og økonomiplan 2021-2024	B	15
70.2021	«Et trygt hjem for alle» - status og oppfølging fra SU	O	15
71.2021	Pilotprosjekt Teknikken Sør – valg av modell for utvikling og salg, samt orientering om prosess	B	45
72.2021	Kjøp og salg eiendom	O	10
73.2021	Salg av landbrukseiendom, gnr. 17, bnr. 1 og 1715 (v/ Rumag)	B	10
74.2021	Prosjektstatus	O	30
75.2021	Eventuelt		

Det serveres lunsj/møtemat ved møtestart.

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

03.09.2021
Kari Nessa Nordtun
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

62.2021 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 10.09.2021 godkjennes

63.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 18.06.2021

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 18.06.2021 godkjennes

64.2021 HMS

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

Fra 01.09 kan alle benytte kontorlokaler ettersom kommunens smittevernregler kan tilfredsstilles. ROS analyse er gjennomført og gjennomgått med alle ansatte.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

65.2021 Rapportering drift

Alle stillinger er besatt – sist ansatt Arild Byrkjedal (prosjektutvikler/arealplanlegger) startet 01.09.2021.

Det er sendt forespørsel til fire forsikringselskap for å innhente tilbud på styreansvarsforsikring. Det er to aktuelle forsikringselskap vi har fått tilbud fra, men det gjenstår noen avklaringer som gjelder forsikringens omfang - våre datterselskaper.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

66.2021 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, samt vedtatt overordnede mål 2025 og årlige mål 2021.

I tillegg vil daglig leder henvise til pågående arbeid med revisjon av nåværende Eierstrategi – se egen sak. Daglig leders kommentarer under er basert på gjeldende styringsdokumenter og overføring av oppgaver/personell fra tidligere Stavanger Boligbygg KF.

Generelt sett så er det en kontinuerlig utfordring å balansere oppgaver i forhold til forventninger – 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 grensesnitt (roller/ansvar). Disse søkes løst gjennom arbeidet med revisjon av eierstrategi og vedtekter, men ikke minst gjennom erfaringer vi høster gjennom konkrete prosjekt/arbeider inn mot basis.

Ut mot private aktører mener daglig leder at SU har tatt og tydeliggjort sin posisjon som tilrettelegger. Men det er klart at flere har forventninger 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. Det at vi har fått tilført oppgaver knyttet til sak “et trygt hjem for alle” er også med på å utvide vårt nedslagsfelt mot private aktører.

I sept. 2020 uttalte daglig leder følgende: *“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.”* I inneværende arbeid med HØP er SU administrativt trukket inn i kommunedirektørens forarbeider – dette setter vi stor pris på. Dette vil være med på å kalibrere forventninger og mål.

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 årlige 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. Daglig leder vil også henvise til et behov for å informere bredere inn mot politiske organer rundt foretakets prosjekter og mål, noe som vil gi kommunens politikere større forståelse for våre prioriteringer.

Våre store utviklingsprosjekter som Madla Revheim, Atlanteren og Jåttåvågen 2 har gått over i en gjennomføringsfase og frigjør utviklingskapasitet, men fordrer derimot økt kapasitet på gjennomføring. Dette har vi sett og har økt kapasitet innenfor dette

fagområdet. Likeså har vi store prosjekt som nå krever økt utviklingskapasitet – som Østre Havn og sykehusområdet på Våland.

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, legge til rette for rasjonelle arbeidsprosesser/ressursbruk og til slutt kommunisere ut vår rolle og handlingsrom, både mot markedet og inn mot basis. Vi har i 2021 utviklet et prosjektstyringsverktøy som skal være til stor hjelp for å optimalisere ressursbruk ved våre prosjekter.

I 2020 har vi fått tilført økt kapasitet og kompetanse innen eiendomsøkonomi. Vi har i dag 2 årsverk til dette området - et resultat av en bevist rekruttering basert på vurderinger som ble gjort i 2020. Fokus er et større gjennomføringsperspektiv 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.

Den 01.05.2021 ble oppgaver og personell (5 årsverk) overført fra SBB. 2 årsverk økonomisk/administrativt og 3 årsverk knyttet til etablererordning/byggeprosjekt.

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. SU har i dag en organisasjon som består av meget 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 baseres seg på kunnskapsdeling. Daglig leder mener at dagens bemanning dekker de fag som trengs for å løse våre oppgaver gitt dagens eierstrategi.

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, samtidig som vi skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov (selvkost). Foretakets økonomiske lånerammer synes å dekke vår virksomhet i dag. SU har ikke utnyttet lånerammen ved at vi har vært 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 kostnadskrevede tiltak som strekker seg over lang tid og der SU påtar seg forpliktelser. Dette krever forutsigbare økonomiske rammer.

Salgsinntekter er sentrale for vår driftsøkonomi. Internsalg skjer etter selvkostprinsipp og skaper ingen salgsgevinst i motsetning til salg til eksterne aktører. Denne salgsinntekten 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 2021 og årene fremover.

Oppsummert – vi har god kontroll på driftskostnadene, usikkerhet mht. driftsinntekter. Arbeidet med å øke driftsinntekter og styrke egenkapital er i fokus. Investeringsramme må opprettholdes – viktig å ha forutsigbare økonomiske rammer for å sikre gjennomføring av investeringsprosjekter, samt overholde inngåtte avtaler/forpliktelser. Ellers vises det til sak 67.2021 "Årsbudsjett 2022 og Handlings og økonomiplan 2022-2025" der økonomien er nærmere omtalt.

Forslag til vedtak

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

67.2021 Revisjon av eierstrategi – status/drøftinger av prinsipper

Daglig leder henviser til styremøte 12.03.2021 og møte 18.06.2021 (sak 55).

Våre forslag til justering av eierstrategi og vedtekter ble oversendt kommunedirektør som avtalt 03.06.2021. Den 16.06 ble disse gjennomgått med kommunedirektør.

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.

I samråd med kommunedirektør hadde daglig leder mål om å legge frem forslag til revidert eierstrategi til dette styremøte, men av kapasitetsmessige årsaker hos kommunedirektør har ikke dette vært mulig.

Men kommunedirektøren er nå i ferd med å ferdigstille forslag til reviderte styringsdokumenter (vedtekter/eierstrategi). Kommunedirektøren tar sikte på følgende politisk behandling av forslag til reviderte styringsdokumenter:

Førstegangsbehandling	Kommunalutvalget	05.10.
Sluttbehandling	Kommunalutvalget	26.10.
	Stavanger formannskap AU	26.10.
	Stavangerformannskap	28.10.
	Kommunestyret	15.11.

Kommunedirektøren legger opp til en parallell behandling av forslag til reviderte styringsdokumenter for Stavanger Parkeringsselskap KF.

Det vil legges til rette for at styret skal kunne avgi uttalelse til forslag til reviderte styringsdokumenter I forkant av førstegangsbehandlingen i kommunalutvalget. Det tas sikte på at dokumentene oversendes foretaket i uke 37.

Forslag til revidert eierstrategi og vedtekter vil derfor bli forelagt styre i et ekstraordinært styremøte på teams – og da med kommentarer fra daglig leder.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

68.2021 Tertial 31.08.2021

Vedlegg - 1

En gjennomgang av investeringsportefølje viser ingen behov for budsjettjusteringer. Brutto budsjetttramme på kr 170 mill. og vedtatt låneramme på kr 137 mill. opprettholdes.

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.

I løpet av året har flere eiendommer fått justert salgstidspunkt som gir grunnlag for budsjettjusteringer. Det er forventet å selge eiendommer for kr 46,5 mill. internt i kommunen. Ingen av disse blir solgt til eksterne aktører slik budsjettforutsetninger la opp til. Da internsalg skjer etter selvkostprinsippet vil en ikke oppnå budsjettert salgsgevinst på kr 8,5 mill.

Overnevnte justeringer gir økt finansielt budsjettbehov på kr 8,5 mill. som foreslås finansiert ved økning av leieinntekter med kr 1 mill. og økt bruk av egenkapital på kr 7,5 mill.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 31.08.2021 til orientering og fatter følgende vedtak - Budsjetjusteringer i henhold til tabell 2 godkjennes.

69.2021 Årsbudsjett 2022 og Handlings- og økonomiplan 2022-2025

Vedlegg – 1

Forslag til Årsbudsjett 2022 og Handlings- og økonomiplan 2022-2025 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 574,1 mill., hvorav kr 84,4 mill. er budsjettert i 2022.

Låneopptak på kr 84,4 mill. I 2022 forutsetter innbetaling på kr 57 mill. fra Jåttåvågen² som nedbetaling av overkursfond (utbytte). Intensjonen er at utbygging av overordnet infrastruktur i Jåttåvågen i år 2022 finansieres fra salg av andel av eiendommene i Jåttåvågen som mellomfinansiering/forskuttering.

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 106,3 mill. i salgsgevinst.

For å sikre en bærekraftig økonomi i framtiden har foretaket satt langsiktige mål som det jobbes aktivt med. Målsetningen er at minst 20% av foretakets driftskostnader, eksl.eiendomsdrift, skal dekkes av utleieinntekter.

Derfor har vi fokus på å øke leieinntekter, både knyttet til den eksisterende eiendomsporteføljen og ved å erverve nytt næringsareal som skal generere langsiktige og forutsigbare inntekter.

Økt finansiering vil bidra til å øke egenkapitalen, som vil muliggjøre større andel av egenfinansiering av investeringer og lavere lånebehov.

Forslag til vedtak

Styret vedtar forslag til Årsbudsjett 2022 og Handlings- og økonomiplan for 2022-2025 for Stavanger utvikling KF jf. tabell 1 og 2.

70.2021 «Et trygt hjem for alle» - status og oppfølging fra SU

Daglig leder henviser til FS enstemmige vedtak av 10.06.2021, der Stavanger utvikling er gitt konkrete oppgaver for det videre arbeid. Gjennom denne saken gis en beskrivelse av hvordan dette følges opp fra vår side.

FS vedtak:

1. Formannskapet ber **kommunedirektøren/Stavanger utvikling KF** arbeide videre med en revidering av etablererboligordningen, jf. pkt. 4 i saken. For det planlagte prosjektet Tastarustå, felt B7, skal dette omfatte en revidering av tildelingskriterier og finansieringsordning, slik at etablererboligene blir tilgjengelige for en bredere målgruppe. For framtidige etablererboligprosjekter skal det i tillegg vurderes om byggherreansvaret skal overlates til eksterne for å begrense risiko og kompetanse- /kapasitetsbehov for Stavanger utvikling KF.

2. Formannskapet ber **kommunedirektøren i samråd med Stavanger utvikling KF**, om å vurdere hvordan en kommunal garantiordning for egenkapital kan etableres i tilknytning til etablererboligprosjektet Tastarustå, felt B7, og eventuelle framtidige etablererboligprosjekter som Jåttå Nord. Det fremmes en ny sak med endelig forslag til innretning på garantiordningen i forbindelse med realiseringen av Tastarustå, felt B7.

3. Formannskapet slutter seg til at erfaringer fra bruk av en kommunal garantiordning i etablererboligprosjekter benyttes for å vurdere om det er hensiktsmessig å utvide til en generell ordning. En eventuell utvidelse må da ses i sammenheng med andre virkemidler i den helhetlige boligpolitikken, som fastsettes i forbindelse med revideringen av kommuneplanens arealdel (KPA).

4. Formannskapet slutter seg til at **Stavanger utvikling KF** arbeider videre med pilotprosjektet Teknikken Sør der foretaket anvender sin eierrådighet til å blant annet sikre en god beboermiks. Prosjektet inkluderer økonomisk gunstige boliger for nyetablerere, boliger for familier og seniorer, et selveid bofellesskap for utviklingshemmede samt noen få kommunale leieboliger, jf. vedlegg 5.

5. Formannskapet slutter seg til at **kommunedirektøren** arbeider videre med å etablere en forsøksordning med en leie-til-eie modell for barnefamilier, jf. vedlegg

6. Formannskapet ber **kommunedirektøren i samråd med Stavanger utvikling KF**, å vurdere nærmere hvordan en leie-til-eie ordning kan etableres for enkelte enheter i etablererboligprosjektet Tastarustå, felt B7, og eventuelle framtidige etablererboligprosjekter som Jåttå Nord.

SU følger opp denne saken gjennom arbeidet med å revidere etablererboligordningen og gjennom konkrete boligprosjekter. Fremover vil kommunen i større grad samarbeide med private aktører/boligbyggelag i realisering av boliger for førstegangsetablerere. I tillegg til å følge opp eierlinjen for grupper som har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet. Dette gjøres i første omgang gjennom pilotprosjektet Teknikken sør, jf. punkt 3 under, som både vil rette seg mot førstegangsetablerere og samtidig sørge for en god beboermiks og bygge opp om sosial bærekraftige boligområder.

1. Revisjon av etablererboligordningen

SU jobber for tiden med å revidere tildelingskriteriene. Vi forventer å kunne presentere et revidert utkast for SK i løpet av september. Et omforent forslag legges deretter frem til styret i SU og til formannskapet om en revisjon av tildelingskriteriene.

2. De reviderte kriteriene vil anvendes etablereboligprosjektet på felt B7 for Tastarustå.

Her vil SU i samarbeid med SK også vurdere å ta i bruk en kommunal garantiordning evt. leie til eiemodell som vil erstatte Husbankens startlånordning for gruppen førstegangsetablerere som ikke kommer inn under dagens startlånordning.

3. Pilotprosjekt Teknikken Sør - vi bygge felleskap. Bruk av eierrådighet for sosial bærekraft

Prosjektet skal legges ut for salg til boligutbygger/boligbyggelag høsten 2021. Valg av samarbeids- og salgsmodell legges frem for styre i egen sak (71.2021).

Formannskapssak vedr. selveid bofelleskap i prosjektet og også orientering om oppfølging av «et trygt hjem for alle».

Saken vil bli orientert om i Boligforum 28.09.21 der en også vil diskutere hvordan «et trygt hjem for alle» som forutsetter økt offentlig privat samarbeid, kan følges opp.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

71.2021 Pilotprosjekt Teknikken Sør – valg av modell for utvikling og salg, samt orientering om prosess

Vedlegg – 4

I styremøte 18.06.2021 (vedlegg 3), ble det fattet følgende vedtak:

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

Valg av modell fastsettes av styret.

Etter styremøte 18.6, har SU hatt flere møter og vært i løpende dialog med rådgiver Hadrian eiendom (næringsmegler) samt Føyen advokater for å utdype de to hovedmodellene som ble presentert (jf. notat vedlegg 3). Hadrian har utarbeidet et notat (vedlegg 1) der de kommer med en anbefaling til styret som gjelder SU's involvering i realiseringen.

Oppsummeringen og anbefalingen i notatet fra Hadrian (vedlegg 1) lyder:

«Hadrian anbefaler at SUs deltakelse i prosjektet Teknikken Sør begrenser seg til å være en «aktiv selger». Med det mener vi at kjøper må bære risikoen ved prosjektet alene, men forpliktes til å operere innenfor de rammer og beskrivelser som er redegjort for i konkurransegrunnlaget, og som SU vil følge opp gjennom prosjektet.

SU anbefales å fokusere på valg av riktig/optimal kjøper med hensyn til de overordnede krav kommunen stiller til prosjektet. Rollen som ansvarlig for oppfølging og sikring av de krav kommunen velger å stille til dette prosjektet, lar seg etter vårt syn vanskelig kombinere med kommersielt fokus som eier med «money-at-risk» i samme prosjekt. Dersom SU velger en oppgjørsmode for tomten hvor det evt. kreves en minimumskjøpesum (forutsatt godkjent regulering) i kombinasjon med et restoppgjør basert på tillatt utnyttelse på tomten, vil SU både få delta i verdistigningen på tomten samtidig som SU slipper å bære markeds- og prosjektrisikoen i prosjektet. Etter vårt syn vil dette være en optimal modell for SU, som samtidig gjør prosjektet attraktivt for kjøpere».

Styret vil i møtet få en presentasjon av Hadrian om bakgrunnen for anbefalt modell og om salgsprosessen og de ulike fasene. Administrasjonen legger opp til å informere styret ved naturlige milepæler i salgsprosessen. Endelig salgsvtale vil behandles i styret.

Administrasjonen stiller seg bak notat og anbefalingen i dette: *Vi mener at både prosjektet og SK/SU er best tjent med at SU her er «aktiv selger» og ikke-finansiell deltaker.* Dette innebærer at SU:

- aktivt følger opp regulerings- og prosjekteringsarbeidet og de mål og krav som er stilt til boligprosjektet
- sørger for en tydeliggjøring av SUs og SKs rolle og bidrag i prosjektet i salgsgrunnlaget
- sørger for at kommunen tar del i en verdiøkning som oppnås gjennom reguleringsplanarbeidet gjennom en riktig utnyttelse av tomten mht. formål, tomtens beskaffenhet og beliggenhet samt marked

Salgsprospekt/konkurransesgrunnlag

Styret har i forrige styremøte sluttet seg til mål og krav i konkurransegrunnlaget som legges til grunn i salgsprospektet. Noen ytterligere presiseringer mht. de «rimelige boligene»:

- Minimum 10 % av boligene skal være etablererboliger (tidligere omtalt som rimelige boliger) rettet mot målgruppen omtalt i FSK-saken «et trygt hjem for alle», dvs. først og fremst førstegangsetablerere (jf. målgruppe i etablereboligordningen i Stavanger kommune).
- Boligene skal være 15 % rimeligere enn gjennomsnittsprisen i prosjektet for øvrig. Det skal være en omsetningsbegrensning på denne slik at dette forbli et tilbud over tid
- Boligene skal spres ut i prosjektet og SU skal velge lokalisering av disse før ferdigstilling.
- Boligene skal være av samme kvalitet som de øvrige boligene med unntak av overflater, evt. kjøkkeninnredning, mv. som kan ha en noe enklere

standard. Evt. at beboerne her bidrar med noe egeninnsats (male, tapetsere, gulvlegging).

- Det gis anledning til å tilby en ordning som kompenserer for manglende egenkapital, enten dette er leie-til eie modell eller en type andelseierskap. Tilbyder skal selv forelå ordningen og forvalte denne

Salgsprospektet vil ha vedlagt utkast til vedtekter for borettslaget med særvedtekter for bofellesskapet og for etablererboligene/de rimelige boligene. Dette vil være ordinære vedtekter for borettslag, med tillegg av særbestemmelser knyttet til omsorgsboliger og etablererboliger/rimelige boliger (se vedlegg 4 i saken).

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til forslag til krav i prosjektet (jf. vedtak i sak 57, 18.6.2021), samt anbefalingen til modell for utvikling og salg av eiendommen Teknikken sør, der Stavanger utviklinger går inn som «aktiv selger». Dette innebærer at:

- 1) SU følger opp realiseringen av prosjektet gjennom en god koordinering og oppfølging av de krav som fremgår i konkurransegrunnlaget/salgsprospekt.
- 2) SU mottar hovedoppgjør for tomten ved godkjent detaljregulering

Salg av tomten Teknikken Sør iverksettes. Endelig fremforhandlet kontrakt skal godkjennes av styret.

72.2021 Kjøp og salg eiendom

Nedre Dalgate 2

Det er inngått opsjonsavtale med alle sameiere i seksjon 2, som gir SU rett til å kjøpe seksjon 2 (boligseksjonen) i Nede Dalgate 2. Opsjonen må gjøres gjeldende innen 14. oktober 2021. Opsjonen tenkes benyttet dersom FSK beslutter å gå for et prosjekt hvor hele kvartal BS1 på Nytorget benyttes for nye lokaler til Ungdom og Fritid og Metropolis. Kjøpesum er satt, og vil inkl omkostninger være på ca 15,8 MNOK. Det vises ellers til saksfremlegg og vedtak i styremøtet 18. juni 2021, sak 61.2021 hvor daglig leder fikk fullmakt til å ferdigforhandle og inngå avtale. I og med Formannskapetets vedtak 26.8.2021 om BS1, vil en nå erklære bruk av opsjonen og kjøpe ND2.

Erverv av grunn for fremtidig idrettsanlegg Jåttå Nord

Jfr. FS vedtak av 10.06.2021 – «Stavanger kommune godkjenner prioriteringen av nye idrettsanlegg i Jåttå Nord på Hinna slik en foreslår i saken fra kommunedirektøren. Avsetting av midler til utbygging av disse idrettsanleggene vil tidligst bli vurdert i periode 2027-2030 i handlings og økonomiplanen. For å unngå ytterligere binding av grunneierne ønsker formannskapet å erverve eiendommene så snart det kan oppnås enighet om kjøpsvilkår.»

SU kontaktet samtlige av de berørte grunneierne våren 2021 for å avklare hvem som ønsket å forhandle frem avtaler om overdragelse av sine eiendommer. Det viste seg at eiere av boligeiendommer med arrondert tomt ønsket å bli boende så lenge som mulig, mens eiere av landbrukseiendommer ønsker å overdra eiendommene til kommunen. Som nevnt i saken er det, på bakgrunn av tidligere dialog, ikke veldig sannsynlig at partene vil komme til enighet om vederlaget. Det må derfor tas høyde for at dette må avklares av skjønnsretten - et avtaleskjønn. Daglig leder følger opp overfor disse grunneierne, og vil holde styret oppdatert om utviklingen i saken.

Opsjonsavtale Lervig

Solon Eiendom AS har opsjon på å kjøpe gjenværende byggetrinn knyttet til Siriskjær. Det har vært dialog mellom Solon og SU siden høsten 2020 for diverse avklaringer av forhold knyttet til avtalemessige forhold ved tidligere prosjekt. Dette er nå på plass, og vi er i forhandlinger om en avtale for tiltredelse av opsjonstomten. Dette med tanke på pris, fremdrift, kvalitetsmessige kriterier osv. Oppgjør vil skje når konkret utbyggingsvolum er avklart i byggesaken. Vi har en intensjon om en endelig avtale i løpet av høsten, som skal legges fram for styret til godkjenning.

Bussveiarealer Jåttåvågen - avståelse av grunn

Det vises til tidligere orienteringer i prosjektgjennomgangen. SU, sammen med Jåttåvågen2 Utvikling AS (J2U), er i forhandlinger med Rogaland Fylkeskommune, Bussveien, (RFK) om avståelse av arealer permanent og midlertidig i Jåttåvågen. I henhold til tidligere inngått avtale mellom SU og J2U vedrørende salg av Jåttåvågen-arealene til J2U var ikke arealer som permanent skal overføres til RFK med i salget. SU og J2U forhandler med RFK i fellesskap da det er sterkt sammenfallende interesser. SU ivaretar interessene vedrørende avståelse av arealer permanent, mens J2U omhandler de riggarealer som RFK trenger midlertidig for gjennomføring av utbyggingen.

Vi regner med å bli enige med RFK om tiltredelse av de aktuelle arealer. Men det gjenstår å finne enighet om erstatning, både for permanent avstått areal (SU), og for midlertidig avstått areal (tapt leieinntekt for J2U). Det vil bli gjenstand for egne forhandlinger. Eventuelt behandlet ved skjønn. Avtale om arealavståelsen vil forhåpentligvis bli fremlagt i neste styremøte for godkjenning.

Høyebakken 14a

Det følger av handling- og økonomiplanen for 2021-24 at salg av Høyebakken 14a og 16 skal finansiere kjøp av Finnstadveien 31,33 og 35. I styremøte 12.03.21 - sak 27 - informerte daglig leder styret om at man tok sikte på å avhende 14a når gjeldende leiekontrakt utløper den 01.09.21. I ettertid har boligbygg, som leier ut boligen på vegne av kommunen, informert om at de ikke klarer å finne ny egnet bolig til familien som leier boligen i dag. Boligkontoret ønsker derfor å kjøpe boligen av SU. Daglig leder legger til grunn at salget gjennomføres i år, og at salgsinntekt

innarbeides i tertial. Salget vil skje til selvkost, det vil si for kr 5,5 mill med tillegg av påløpte kostnader.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status for kjøp/salg til orientering.

73.2021 Salg av landbrukseiendom, gnr. 17, bnr. 1 og 1715

Vedlegg – 1

Det er fremforhandlet avtale med Per Audun Eiane om salg av jordbrukseiendom på ca. 47 dekar ved Grannes. Bakgrunnen for salget er at Stavanger kommune i 1978 ervervet en parsell på 36 dekar til boligbygging på Slåtthaug fra Rasmus Eiane, Per A Eiane sin far. Kommunen forpliktet seg den gang til å overdra til Eiane en annen landbrukseiendom som kommunen på samme tid var i ferd med å erverve. Det viste seg imidlertid at kommunen ikke lyktes i å erverve denne eiendommen. I 2005 tok Per A Eiane ut søksmål mot kommunen for å få fastslått at avtalen fra 1978 forpliktet kommunen til å overdra en annen landbrukseiendom på 36 dekar til Eiane. Etter først å ha tapt i tingretten, vant Eiane frem i Gulating lagmannsrett i 2006.

I forbindelse med lagmannsrettssaken hevdet Stavanger kommune at kommunen ikke var i besittelse av slikt jordbruksareal, og sannsynligvis ikke ville bli det i fremtiden heller. Det følger av domspremissene at "En slik oppfyllelse kan imidlertid ikke utelukkes, og klausulen har derfor fortsatt sin gyldighet – selv om et slikt forløp ikke fremtrer som særlig sannsynlig."

Stavanger utvikling KF har etter anmodning fra Per A Eiane foretatt en gjennomgang av eiendomsporteføljen og blitt enige om at arealet på Grannes er egnet til å oppfylle kommunens forpliktelse. Ifølge grunnboken ble 17/1 tinglyst på Stavanger kommune i 1914, mens 17/1715 ble tinglyst på kommunen i 1974. Daglig leder er ikke kjent med hvorfor eiendommene ikke har vært presentert for Eiane tidligere.

Avtalen(vedlagt) som nå er forhandlet frem omfatter et areal 47 dekar, da det ikke vil være mulig å dele fra et areal på 36 dekar som lagmannsrettens dom lyder på. Arealet overdras til kr 455 000,- som er i henhold til innhentet landbrukstakst. Det er satt som betingelse for overdragelsen at Eiane disponerer arealet til landbruksformål, og SU er sikret tilbakekjøpsrett til samme vilkår dersom eiendommen innen 20 år reguleres til annet formål i kommuneplan eller reguleringsplan. Det er videre satt som betingelse at Eiane får innvilget konsesjon for kjøpet.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremforhandlet avtale med Per A Eiane

74.2021 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

75.2021 Eventuelt

Stavanger 03.09.2021

Hans Kjetil Aas

daglig leder