

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 07/2021 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Teams**
Møtedato/ -tid: **Onsdag 06.10.2021, 0900 – 10.00**

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: 30.09.2021

Sak nr.:

Tid

76.2021	Godkjenning av innkalling og sakliste	B
77.2021	Godkjenning av protokoll fra møte 10.09.2021	B
78.2021	Forslag til revidert eierstrategi og vedtekter – Stavanger utvikling KF	B
79.2021	Eventuelt	

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

30.09.2021
Kari Nessa Nordtun
Styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

76.2021 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 05.10.2021 godkjennes

77.2021 Godkjenning av protokoll fra møte 10.09.2021

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 10.09.2021 godkjennes

78.2021 Forslag til revidert eierstrategi og vedtekter – Stavanger utvikling KF

Vedlegg 4

Daglig leder henviser til tidligere behandling i styret - 12.03.2021, 18.06.2021 og sist i møte 10.09.2021.

Det foreligger nå en innstilling fra kommunedirektøren på forslag til revidert eierstrategi og vedtekter for Stavanger Parkering KF og Stavanger utvikling KF. Saken behandles i Kommunalutvalget den 05.10.2021.

Kommunedirektøren innstiller overfor kommunalutvalget å ta saken til orientering og at saken oversendes styrene i Stavanger Parkering KF og Stavanger utvikling KF for uttalelsene før sluttbehandling (KU 26.10, 28.10, KS 15.11). Det er lagt opp til at begge foretak behandles samlet videre.

Kommunedirektørens innstilling følger vedlagt, likeså forslag til revidert eierstrategi og vedtekter, alle datert 21.09.2021.

En oppdatering av delegeringsreglementer og budsjettreglement følger deretter. Daglig leder legger til grunn å bli involvert/gitt mulighet til innspill i den anledning.

Stavanger Utvikling og kommunedirektørens stab har i forarbeidet hatt et tett og konstruktivt samarbeid. SU sine innspill er i all vesentlig grad blitt hensyntatt og innarbeidet.

Kommunedirektøren redegjør i sin innstilling bakgrunn for saken og hva som i hovedsak er endringer. Daglig leder henviser her til innstillingens pkt. 1.

Gjeldende eierstrategi var skrevet i lys av at SU var i en etableringsfase – dette er nå omskrevet ift dagens situasjon. Likeledes er det foretatt tilpasninger av eierstrategi og oppdatering til ny kommunelov.

Utover dette er de viktigste endringene i eierstrategien knyttet til følgende tema:

- strategiske mål (omformulering, redusert til 8)
- forholdet til basis v/ kommunedirektør - samhandling
- SU involvering i strategiske drøftinger - rapportering av resultatoppgjør
- rapportering
- drøfting av hvilke saker som bør løftes opp til eier – kommunestyret

Revidert eierstrategi synliggjøre og operasjonaliserer SU sine oppgaver overført fra Stavanger Boligbygg KF, likeså spørsmålet om hvor langt og på hvilke betingelser SU skal delta i produksjonskjeden. Etter vårt syn svarer vi ut de problemstillinger som er reist i PWC rapporten fra juni 2020.

Daglig leder registrerer at eierstrategien også gir føringer for hvordan kommunedirektør/basis skal forholde seg til foretaket, jfr. samhandling, møtepunkt, mm. Vi har forventninger i den anledning.

Et sentralt moment i drøftingene har vært SU sitt handlingsrom mht saker av prinsipielle/strategiske karakter, som større økonomiske disposisjoner, langsiktige forpliktelser og vesentlig økonomisk risiko mm. I dette inngår også større eiendomstransaksjoner gjennom etablering/delaktighet i aksjeselskap. Dette gjelder spesielt forholdet til kommunestyret – mao hvilke saker forelegges kommunestyret.

Viser her til kommunedirektørens innstilling - se kap.3, *Kommunestyret som øverste myndighet*.

Daglig leder konstaterer at kommunedirektøren ikke ønsker å tydeliggjøre at foretaket kan etablere aksjeselskap innenfor det vedtektsfestede formålet til foretaket utover de som allerede fremgår av vedtektenes §3 og eierstrategiens omtale under kap 3, underkapittel Samarbeid om utvikling av eiendommer. Her fastlegges forutsetningsvis at Stavanger utvikling kan utøve sin virksomhet gjennom deltakelse i aksjeselskaper.

I den anledning viser kommunedirektøren til forslag til eierstrategi – kap.4 – og underkapittel *Kommunestyret*, siste avsnitt der det heter:

«Kommunestyret er foretakets øverste myndighet. Foretaket skal løpende vurdere hvorvidt saker bør løftes opp for behandling i kommunestyret. Dette kan være saker av en prinsipiell/ strategisk karakter eller uvanlig art. Det kan også være saker som gjelder større økonomiske disposisjoner, langsiktige forpliktelser, vesentlig økonomisk risiko mv. Hensynet til effektive beslutningsprosesser skal balanseres opp mot behovet for gode demokratiske prosesser»

Kommunedirektøren foreslår i sin innstilling at det fram mot sluttbehandlingen innarbeides i eierstrategien en angivelse av typetilfeller med transaksjoner som foretaket kan gjennomføre egenhendig eller som bør behandles av kommunestyret.

Daglig leder mener det er vanskelig å gå inn på en opplisting av typetilfeller i eierstrategien slik kommunedirektøren legger opp til, da det vil være svært forskjellig innhold og forhold i de ulike transaksjoner.

Transaksjonens økonomiske betydning, risiko m.v. vil avhenge av hva selskapet tenkes benyttet til i forbindelse med foretakets utvikling og salg av eiendommer, størrelsen på eiendommens verdi og utviklingspotensiale, eventuell inntektsstrøm eller bruk i dag. Etablering av aksjeselskap krever i seg selv ikke mer enn kr 30.000 i innskutt kapital.

Det vil i noen tilfeller kunne være snakk om å skyte inn foretakets eiendom i et AS (nyetablert eller eksisterende), for deretter å selge deler av selskapet/aksjene (i realiteten eiendommen) til en ekstern aktør for felles videre utvikling, eller ved tingsinnskudd fra foretaket å bli eier av en forholdsmessig andel av selskapets aksjer. Stiftelse av nytt aksjeselskap kan skje alene eller sammen med andre som har interesser i området/eiendommen. I stedet for å etablere et nytt AS kan det være aktuelt å skyte vår eiendom inn i allerede eksisterende aksjeselskap for videre felles utvikling. Herunder situasjoner hvor vi har inngått avtale om å benytte eiendommen i felles utvikling under forutsetning av gitte hendelser eller krav. (regulering, oppnådd leiekontrakt osv.)

Vi konstaterer også at det er stadig flere eiendommer som er eiet av aksjeselskap som er særlig etablert for dette. Da kjøper en formelt aksjene i selskapet i stedet for den eiendom som er selskapets vesentlige aktiva og mål for et kjøp. Dette oppfatter vi at allerede ligger i vårt mandat.

Tingsinnskudd av eiendom skal skje til revisorgodkjent markedsverdi. Foretakets, og dermed kommunens, risiko vil være begrenset til den verdi som er lagt inn i selskapet.

Som det fremgår av ovenstående er det en rekke ulike typetilfeller som det vil føre for langt å eksemplifisere i en eierstrategi.

Daglig leder er av den oppfatning at det ovenfor siterte avsnitt i eierstrategien er tilstrekkelig dekkende og vil også omfatte tilfeller hvor foretaket deltar i etablering av et aksjeselskap. Dersom kommunedirektøren likevel ønsker å utdype dette nærmere i nevnte avsnitt, vil daglig leder overfor styret i Stavanger utvikling tilrå følgende tillegg til dette overnevnte avsnitt :

«Transaksjoner som avviker fra gitte investeringsrammer eller som avviker fra foretakets risikoprofil, skal som regel legges fram for Kommunestyret til behandling. Foretaket kan, på vegne av Stavanger kommune, etablere aksjeselskaper innenfor formålet til sin virksomhet i tillegg til å være eier eller medeier i aksjeselskap som driver eiendoms- og utbyggingsvirksomhet. Foretaket skal vurdere om forhold som

ligger til grunn for stiftning av nytt aksjeselskap gir grunn til å bringe saken inn for kommunestyret til behandling.»

Daglig leder vil her tilføye at slike vurderinger tilligger styret å gjøre.

Siste avsnitt foreslås i kap.4 – og underkapittel Kommunestyret, foreslås derfor å ha denne ordlyd:

«Kommunestyret er foretakets øverste myndighet. Foretaket skal løpende vurdere hvorvidt saker bør løftes opp for behandling i kommunestyret. Dette kan være saker av en prinsipiell/ strategisk karakter eller uvanlig art. Det kan også være saker som gjelder større økonomiske disposisjoner, langsiktige forpliktelser, vesentlig økonomisk risiko mv. Transaksjoner som avviker fra gitte investeringsrammer eller som avviker fra foretakets risikoprofil, skal som regel legges fram for Kommunestyret til behandling. Foretaket kan, på vegne av Stavanger kommune, etablere aksjeselskaper innenfor formålet til sin virksomhet i tillegg til å være eier eller medeier i aksjeselskap som driver eiendoms- og utbyggingsvirksomhet. Foretaket skal vurdere om forhold som ligger til grunn for stiftning av nytt aksjeselskap gir grunn til å bringe saken inn for kommunestyret til behandling. Hensynet til effektive beslutningsprosesser skal balanseres opp mot behovet for gode demokratiske prosesser»

Om overnevnte forslag tas inn, vil en gi sin støtte til fremlagte forslag til ny Eierstrategi for Stavanger utvikling KF.

Daglig leder har ingen merknader til fremlagte forslag til reviderte vedtekter.

Daglig leder legger til grunn at delegasjonsreglement og budsjettreglement underbygger fremlagte eierstrategi og vedtekter. Herunder også at daglig leder gis fullmakt til å signere på alle typer transaksjoner som gjelder fast eiendom innenfor foretakets virksomhet/portefølje.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til fremlagte forslag til revidert eierstrategi og vedtekter for Stavanger utvikling KF med det tilleggsforslag som det fremgår av saken.

79.2021 Eventuelt

Stavanger 30.09.2021
Hans Kjetil Aas
daglig leder