

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 02/2022 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30**
Møtedato/ -tid: **Fredag 11.03.2022, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Kari Nessa Nordtun (styreleder), Frode Myrhol, Sara N. Mauland,
John Peter Hernes, Mette Vabø, 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,
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 04.03.2022

Sak nr.:			Tid
15.2022	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
16.2022	Godkjenning av protokoll fra møte 21.01.2022	B	
17.2022	Generalforsamling - Jåttåvågen2 AS	B	20
18.2022	Årsberetning og revidert årsregnskap 2021 – Stavanger utvikling KF	B	30
19.2022	Mål 2022	B	30
20.2022	Verdisetting eiendommer (<i>unntatt off, offl §23 1. ledd</i>)	O	40
21.2022	Ullandhaug – kjøp av felt KT11, Rogaland rideklubb (<i>unntatt off, offl §23 1. ledd</i>)	B	10
22.2022	Felles eierskap Nytorget 1 AS (<i>unntatt off, offl §23 1. ledd</i>)	B	10
23.2022	HMS	O	5
24.2022	Rapportering drift	O	5
25.2022	Foretakets forsikringer	O	5
26.2022	Kjøp og salg	O	5
27.2022	Prosjektstatus	O	20
28.2022	Eventuelt		

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

04.03.2022
Kari Nessa Nordtun
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

15.2022 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 11.03.2022 godkjennes

16.2022 Godkjenning av protokoll fra møte 21.01.2022

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 21.01.2022 godkjennes

17.2022 Generalforsamling – Jåttåvågen2 AS

Vedlegg - 3

Møteinnkalling er sendt ut til generalforsamlingens medlemmer sammen med innkalling til styremøtet. Til innkalling foreligger godkjent Årsregnskap 2021 – godkjent i styret til Jåttåvågen2 AS 24.2.2022. Revisors beretning fremlegges i Generalforsamlingen.

Generalforsamling settes i styremøtet som sak før behandling av sak 18.2022 (Årsberetning og revidert regnskap for 2021 – Stavanger utvikling KF). Det skrives en egen protokoll for GF.

18.2022 Årsberetning og revidert årsregnskap 2021 – 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 2021 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 7,6 mill. fra egenkapital. Resultatet er en forbedring i forhold til året før da det ble disponert kr 11,3 mill. fra egenkapital.

Stavanger utvikling KF har tidligere etablert et datterselskap (Jåttåvåen2 AS) som eier 50% av selskapet Hinna Park utvikling AS med ansvar for utvikling av byggeområdene i Jåttåvågen/Hinna park. Som medeier i Hinna Park Utvikling AS er det avtaleforpliktelser knyttet til deltakelse i videre utvikling av eiendommene i Jåttåvågen, herunder finansiering av selskapet i den tidlige fasen før realisering av bygg. Stavanger utvikling KF har betydelige forpliktelser vedrørende utbygging av infrastruktur som følger av utviklingen av byggeområdene.

Årsregnskapet for Jåttåvågen 2 AS sluttbehandles i generalforsamling den 11.03.2022, og det vises til sak 17.2022. Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 15 mill. Det positive årsresultatet relaterer seg i all hovedsak til tillagte renter på selgerkreditt som er aktivert, men ikke innbetalt i 2021. Rentene har ikke tilført selskapet kontanter, men belaster selskapets likviditet i form av beregnet skatt. Det innstilles at selskapets årsresultat, samt disponering av innbetalt overkurs, til sammen kr 57 mill., disponeres til utbetaling av utbytte i 2022. Utbyttet reflekterer beløpet som kreves for forskuttering av infrastrukturkostnader i Jåttåvågen og som skal gjennomføres i regi av SU.

Årsregnskapet for Hinna Park Utvikling AS sluttbehandles i generalforsamling den 17.03.2022. Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 3,3 mill.

Kommuneloven har i dag ingen krav om konsernregnskap slik at foretakets offisielle regnskap dermed ikke viser konsernets fulle virksomhet.

SU sin egenkapitalprosent utgjør 65 %, og likviditetsgrad 2 utgjør 5 %. 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.

Rogaland Revisjon har gjennom revisjon oppnådd betryggende sikkerhet for at resultatregnskap og balanse per 31.12.2021 ikke inneholder vesentlige feil. Det er derfor avgitt en normal revisjonsberetning for 2021 uten forhold som kontrollutvalget plikter til å følge opp iht kontrollutvalgsforskriften § 8.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner forslag til årsberetning og fremlagte regnskap for 2021 for Stavanger utvikling KF.

19.2022 Mål 2022
Vedlegg -1

Daglig leder viser til sak 08.2022 - Måloppnåelse 2021.

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 også til foretakets Forretningsplan – vedtatt i styret den 12.05.2017.

Våre mål skal tydeliggjøre våre fokusområder og prioriteringer, samt være drivende for prosjektet.

I arbeidet med revidert eierstrategi som fremmes for KS den 28.03.2022 foreslås noen mindre justeringer av foretakets overordnede mål for virksomheten. Disse er nå innarbeidet i målmatrix 2022 og lyder slik:

- *Foretaket skal være en ledende, aktiv og fremtidsrettet aktør for å nå kommunens mål om boligproduksjon.*
- *Foretaket skal være pådriver for utvikling av strategiske byutviklings-/prosjekter – en aktiv aktør der det er formålstjenlig.*
- *Foretaket skal være en kostnadseffektiv og leveringsdyktig aktør, av eiendommer til kommunale og andre offentlige utbyggingsbehov.*
- *Foretaket skal være en sentral samarbeidspartner for eksterne aktører innenfor bl.a. bolig- og næringsutvikling.*
- *Foretaket skal arbeide for å optimalisere verdiene av foretakets/kommunens eiendommer.*
- *Foretaket skal være selvfinansierende og i stand til å foreta strategisk kjøp.*
- *Foretakets virksomhet skal preges av langsiktighet og mål om begrenset risiko.*
- *Foretaket skal være en foretrukken arbeidsgiver*

Dersom det skulle komme endringer under KS behandling den 28.03.2022, og at disse ikke er av vesentlig karakter, anbefaler daglig leder at dette tas administrativt.

I revidert eierstrategi sies det videre at det er styrets ansvar å detaljere og operasjonalisere overordnede mål – ved langsiktige/årlige mål og handlingsplaner.

I sak om evaluering av mål 2021, 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.

Foretaket vil i 2022 følge opp sak "*Et trygt hjem for alle*", som både omhandler revisjon av etablererboligordningen og utprøving av en kommunal garantiordning for førstegangsetablerer - tildelingskriterier. Vi synliggjør også vår rolle inn mot kommunens boligpolitiske arbeid gjennom våre utviklingsprosjekter der vi benytter vår eierstyring i den sammenheng. Her ligger også å sikre kontraktmessige forhold knyttet til Teknikken Sør.

Videre vil vi følge opp byggeprosjektene Tastarustå B7 og Gunnar Warebergsgate. Begge bygger opp under samme sak. Disse gjøres pva Stavanger kommune.

Av større byutviklingsprosjekter løfter vi frem utvikling av våre eiendommer på Nytorget, Lagårdsveien, Teknikken, Forumtomten og Sentrallagertomt Forus. Av områdeutvikling nevnes Sykehusområdet på Våland, Bekkefaret, Paradis (berører våre eiendommer langs Lagårdsveien) og Østre Havn.

I 2022 vil vi legge mye vekt på vårt samarbeid med Helse Stavanger om utvikling av sykehusområdet Våland. Et strategisk og viktig engasjement. Vi vil gjennomføre en del kartlegging og analyser som grunnlag for områdereguleringsplan.

Som en følge av Nye Stavanger – vil SU i 2022 videreføre utvikling av Vikevåg sentrum i nært samarbeid med BMU.

Vårt ansvar for å legge til rette for offentlig bygg og anlegg trekkes frem ved vårt arbeid knyttet til ny rettsbygning, Stavanger politistasjon og ny legevakt Ullandhaug.

I 2022 har vi som mål å ha overlevert kommunalteknisk anlegg til byggetrinn 1 på Atlanteren. Vi vil også utarbeide en strategi for videre utvikling av utbyggingsområdet.

Arbeidet med prosjektering og anbudsinnhenting for undergang Sandvikveien har vært komplisert og tidkrevende – men nå har vi som mål med anleggsstart høst 2022. Utover dette har vi forpliktelser for gjennomføring av overordnet infrastruktur i Jåttåvågen - noe som er høyt prioritert fra vår side.

Angående Madla Revheim - så har arbeidet med utbyggingsavtaler tatt lenger tid enn antatt. SU vil i 2022 bidra til at nødvendig avtaleverk kommer på plass så snart som mulig. Ansvaret for saken ligger i dag hos Stavanger kommune BMU. Avgjørende å få dette på plass ettersom utbygging er i gang i nord (dispensasjon rekkefølgekrav gitt med grunnlag i midlertidig utbyggingsavtale) og utbyggere av felt B2 i sør ønsker oppstart i august 2022. Det er også avgjørende å sikre full

finansiering av krysset Madlaveien/Regimentsveien, siden dette er et rekkefølgetiltak til Madla-Revheim.

Stavanger utvikling er spesifikt nevnt i flere tekstvedtak ved kommunestyrets behandling av HØP 2022-2025. Disse er omtalt i sak til styret den 21.01.2022 og vil bli fulgt opp i 2022.

I 2022 vil vi ha en mere tydelig plan for strategiske kjøp og tilrettelegging av egne eiendommer basert på offentlige behov.

Vi skal fullføre arbeidet med en forvaltningsplan for våre eiendommer. Vi arbeider kontinuerlig med å vurdere planmessige grep på å høyne verdier av våre «strøtomter».

I 2022 vil vi følge opp revidert eierstrategi ved å implementere føringer i våre øvrige styringsdokumenter (forretningsplan) og ikke minst hvordan øke samhandling med SK.

Utvikling av vårt interne prosjektstyringsverktøy er fullført og det prioriteres nå å legge alle våre prosjekter i dette – samt ta dette i aktivt bruk. Dette skal ha fokus i første halvår.

Det arbeides kontinuerlig med å nå målsetningen om selvfinansiering på sikt. Dette betinger fokus på optimalisering av selskapsdriften, drift av bygg som står tomme, leieinntekter, mm. Foretakets løpende kostnader dekkes ved gevinst ifm eiendomssalg og leieinntekter. Gevinst ved eiendomssalg er dog avhengig om salget skjer internt i kommunen eller til eksterne aktører, der både tidspunkt og pris er markedsstyrt. I første omgang vil det rettes søkelys på inntekspotensiala knyttet til våre bygg/anlegg.

Daglig leder vil til sist bemerke at for å nå våre mål i 2022 så vil det være en viss usikkerhet i den situasjon både vi og våre samarbeidspartnere (interne/eksterne) er i grunnet etterdønninger av koronasituasjon. 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 2022 er vist på vedlegg.

Forslag til vedtak

Styret vedtar mål for 2022 som fremlagt

20.2022 Verdisetting eiendommer

Unntatt off, offl §23 1. ledd

Vi har de siste månedene jobbet med å få en totaloversikt over vår eiendomsportefølje, tomtestørrelser, mulig utnyttelse og markedsverdi.

Hensikten med analysen er at den skal være grunnlag for å foreta prioriteringer av ressursbruk basert på kommersielle verdier og strategisk viktighet.

Analysens resultater blir presentert i styremøtet.

Forslag til vedtak

Verdivurderingen tas til orientering

21.2022 Ullandhaug – kjøp av felt KT11, Rogaland rideklubb

(unntatt off, offl §23 1. ledd)

Vedlegg - 1

SU har fått i oppgave å erverve areal innenfor felt KT11 på Universitetsområdet for å sikre videre drift for Rogaland rideklubb. KT11 utgjør om lag 35 dekar, hvorav Stavanger kommune eier ca. 8,5 dekar alene. Øvrige 27 dekar eies av Rogaland fylkeskommune med 80%, Stavanger kommune med 15%, Sandnes kommune med 3,5% og Sola kommune med 1,5%.

Rideklubben har et arealbehov på 25 dekar. Det betyr at SK/SU må erverve ca. 16,5 dekar for å dekke rideklubbens behov.

Rogaland fylkeskommune ønsker i utgangspunktet å selge hele eiendommen på 27 dekar til Stavanger kommune/SU.

SU og RFK har nå mottatt en ekstern verdivurdering fra Eiendomsmegler 1. Med bakgrunn i beløpets størrelse, at det ikke er avsatt midler i HØP til tomtekjøpet, og at SU ikke har egne midler til formålet, anbefaler daglig leder at finansiering avklares i en egen sak til kommunestyret. Det gjelder både finansiering for areal til rideklubben, og eventuelt kjøp av øvrig areal innenfor KT11. Daglig leder vil oversende grunnlaget for en slik sak til kommunedirektøren.

Det vises til vedlagt notat for mer informasjon.

Forslag til vedtak

Videre forhandlinger stilles i bero fra Stavanger utvikling sin side inntil finansiering er avklart. Styret ber daglig leder om å oversende saken til kommunedirektøren for videre behandling.

22.2022 Felles eierskap Nytorget 1 AS

Unntatt off. Offl §23 1. ledd

Det vises til styresak 46 for 2021 hvor det ble orientert om forhandlinger mellom Hinna Park AS og Stavanger utvikling vedrørende felles utvikling av eiendommen for realisering av Mediebyen Stavanger. Partene er eiere av seksjoner i gamle politikammer på henholdsvis 69/100 (HP) og 31/100 (SU). Forhandlingene mellom partene har nå dreid seg om å komme fram til omforente prinsipper for felles eierskap og kommende aksjonærvtale ved felles selskap dersom prosjektet skal realiseres. Det er i den forbindelse utarbeidet et Term Sheet som beskriver sentrale punkter. Innhold i Term sheet antas å være i det vesentlige klart før styremøtet, og det legges derfor opp en sak til styrebehandling nå.

Term sheet sammen med et notat vil bli ettersendt så snart som mulig.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner hovedtrekkene i fremlagt Term sheet, og gir administrasjonen fullmakt til å ferdigforhandle avtalen og signere denne.

23.2022 HMS

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

Vi følger kommunens retningslinjer og smittevernråd. ROS analyse utarbeidet og gjennomgått. Alle tilbake til kontoret.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

24.2022 Rapportering drift

Revidert eierstrategi for SU forventes behandlet i kommunestyret 28.03.2022. Kommunestyret ønsker at foretakets Årsregnskap og årsmelding for 2021 foreligger som grunnlag for behandling av foretakets eierstrategi.

Daglig leder har startet arbeidet med å implementere endringer i revidert strategi i våre styringsdokumenter (forretningsplan, mm). Styret vil bli involvert.

Det er avtalt samarbeidsmøte med kommunedirektør den 15.03.

Grunnet flere ansatte og en større bredde i oppgaver og ansvar, har daglig leder funnet det formålstjenlig å etablere en strategisk ledergruppe som skal bistå daglig leder med overordnede strategiske oppgaver.

Det jobbes aktivt med implementering av prosjektstyringsverktøy. Prosjektene legges inn og en forventer at verktøyet tas i bruk Q1.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

25.2022 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 12.03.2021.

Stavanger utvikling KF er i dag dekket av følgende forsikringsordninger:

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

- 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.
- 3) er inngått med Tryg Forsikring, dekker styremedlemmer i SU og ansatte som sitter i underliggende selskapers styre. Inngått høsten 2021.

Daglig leder anser dagens forsikringsordninger som dekkende for vår virksomhet.

Forslag til vedtak

Styret slutter seg til daglig leders vurderinger av selskapets forsikringer.

26.2022 Kjøp og salg

Kjøp

Jåttå Nord – bofelleskap. Forhandlingene om kjøp tomt til bofelleskap er avsluttet. SU har fått tilbakemelding fra kommunedirektøren v/ helse og velferd om at tomtekostnadene blir for høye. Helse og velferd har anmodet BMU om å avklare mulighet for samlokalisering med nytt sykehjem på felt O2 i Jåttåvågen.

Jåttå nord - idrettsområde. SU følger opp formannskapetets vedtak av 10.06.21 om å forhandle frem kjøpsavtaler med grunneiere av areal regulert til idrett og friområde. Det har vært gjennomført samtaler med grunneierne i området – Bryn og Aarrestad. Bryn har informert SU om at de, på grunn av stor avstand mellom partene, ikke ser grunnlag for videre forhandlinger. De er heller ikke interessert i å bringe saken inn for skjønnsretten. Dialogen med Aarrestad fortsetter.

Dalsetveien 3 og 5. SU har fått en bestilling fra kommunedirektøren om kjøp av Dalsetvien 3 og 5 på Mariero for å sikre areal til utvidelse av Tyrihans barnehage som grenser mot eiendommene. Forhandlinger er innledet med Haga Bygg AS som har kjøpt nr. 3 og inngått opsjonsavtale for nr. 5. Haga ønsker i utgangspunktet å utvikle eiendommene, men er villig til å selge forutsatt at de får erstatning for tapt fortjeneste.

Ullandhaug – tomt legevakt. SU har fått i oppgave å erverve tomt til ny legevakt på OPT2. Avklaring av tomtestørrelse, lokalisering og pris pågår. Erverv av tomt til Rogaland rideklubb er omtalt i sak 21.

BMU har igangsatt en mulighetsstudie for Vikevåg sentrum. Som del av arbeidet vil SU vurdere mulighetene for kjøp av strategisk viktige eiendommer i Vikevåg.

Åsen. SU er i dialog med aktuelle grunneiere i området for å kartlegge grunnlag for erverv av eiendommer for sikre arealer som muliggjør samling av flere kommunale enheter. I dag er tidligere Natur og Idrettsservice KF i dette området. VA er i prosess for ny lokalisering, i dag etablert på Forus (Sentrallagertomten).

Salg

Madla-Revheim – SU har fått henvendelse fra en privat utbygger om kjøp av våre eiendommer på felt B2 og B3 innenfor områdeplan Madla-Revheim. Eiendommen på B2 utgjør 7 rekkehus, mens eiendommen på B3 tilsvarer om lag 84 rekkehus og 113 leiligheter i henhold til gjeldende områderegulering. Daglig leder anbefaler at eiendommen på B2 selges forutsatt at kjøper tilbyr markedspris. Eiendommen på B3 kan først bygges ut når høyspentlinjen er lagt i bakken, dvs. tidligst i 2034. Dette vil selvsagt også påvirke prisen. Daglig leder vil legge frem ny sak for styret om det kommer konkret tilbud på eiendommen.

Med unntak av Teknikken Sør, så pågår det ikke andre konkrete salgsprosesser. Flere av våre mindre eiendommer som ikke vi ser noen hensikt å sitte med, vurderes utviklet videre med den hensikt å skape økt verdi før evt. salg.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

27.2022 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

Daglig leder legger med dette frem status utviklingsprosjekter.
Gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

28.2022 Eventuelt

Stavanger 04.03.2022

Hans Kjetil Aas

daglig leder