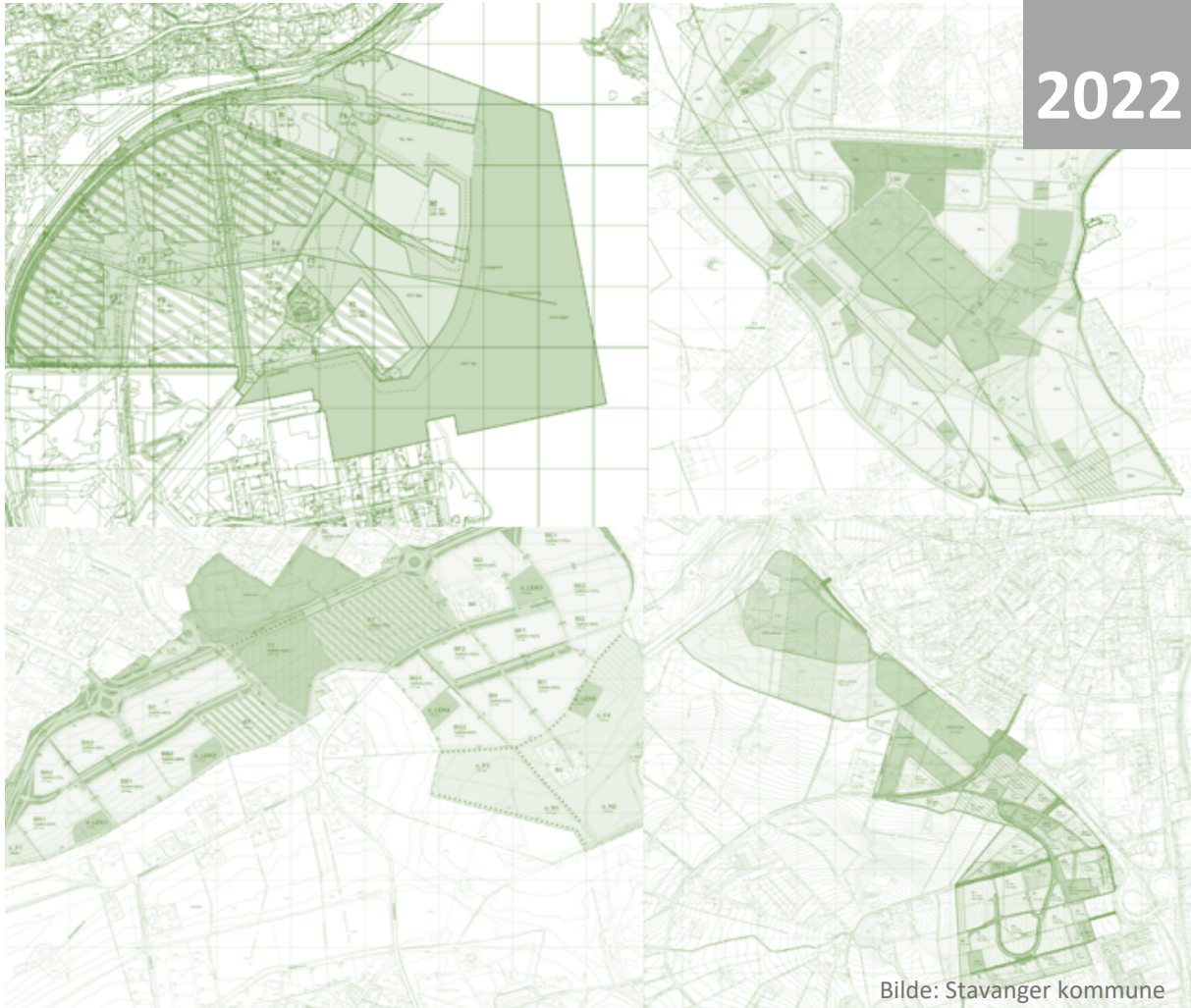


2022



Bilde: Stavanger kommune

# Eierstrategi for Stavanger utvikling KF

EIERSTRATEGI FOR STAVANGER UTVIKLING KF  
VERSJON 2.0 - VEDTATT AV STAVANGER KOMMUNESTYRE 28. MARS 2022

# Innhold

<b>Stavanger - en god by å bo i .....</b>	<b>2</b>
<b>Eierstrategi for Stavanger utvikling KF .....</b>	<b>4</b>
1. Mål for virksomheten .....	4
2. Kjernevirksomhet og kjerneområde .....	5
3. Organisering og samarbeid .....	6
4. Eierstyring og foretaksledelse.....	7
5. Kapitalstruktur og resultatmål .....	11



# Stavanger - en god by å bo i

## Stavanger utvikling KF

Stavanger bystyre opprettet *Stavanger utvikling KF* i juni 2016. Ved etableringen ble det lagt til grunn at foretaket skal være et sentralt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Dette gjennom å eie og utvikle utbyggingseiendommer for kommunen og ellers bidra til å fremme boligproduksjon.

Bolig- og utbyggingspolitikken fastsettes i flere overordnede planer. I *Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2034* inngår satsingene; *Gode hverdagsliv*, *Regionmotoren* og *Grønn spydspiss*. Satsingene innebærer bl.a. at det skal legges til rette for et tilstrekkelig antall boliger for alle livsfaser, i varierte og trygge bomiljø.

Kommuneplanens arealdel (*KPA 2023-2040*) viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den angir hovedtrekkene i arealdisponeringen, f.eks. hvor det skal være boliger, næringsvirksomhet eller grøntområder. Den angir også rammer og betingelser for ny arealbruk.

Arealstrategien ligger til grunn for kommuneplanens arealdel. Arealstrategien bygger på tidligere byutviklingsstrategi for Stavanger, og har

med strategiske elementer fra kommuneplaner for tidligere Rennesøy og Finnøy kommuner. Arealstrategien omfatter tema som utbyggingsrekkefølge, by- og stedsutvikling, jordvern, bo-/nærmiljø, grøntstruktur, transport, næring mv.

En helhetlig boligpolitikk for Stavanger er et sentralt tema knyttet til kommuneplanens arealdel. Boligpolitikken skal reflektere nye forutsetninger og oppdatert målbilde for by- og samfunnsutviklingen. Boligpolitikk som et prioritert tema i planarbeid, skal samordnes med og bidra til å forsterke det boligsosiale arbeidet.

I tillegg til kommuneplanen er det også andre temaplaner, strategier og handlingsplaner som legger føringer for virksomheten til *Stavanger utvikling KF*. I *Handlings- og økonomiplanen*, som utgjør kommuneplanens handlingsdel, får

foretaket fastsatt drifts-/investeringsrammer som er avgjørende for evnen til å bidra i å realisere bolig- og utbyggingspolitikken.

*Stavanger utvikling KF* skal med utgangspunkt i overordnede planer og strategier utvikle kommunens utbyggingsområder, og vil med dette ivareta kommunens rolle som område- og eiendomsutvikler. Foretaket skal videre utvikle strategiske byutviklingsprosjekter. I tillegg har foretaket utviklingsansvar for en portefølje med eiendommer spredt i kommunen.

*Stavanger utvikling KF* kan tilrettelegge for teknisk- og grønn overordnet infrastruktur i utbyggingsområder. Dette kan omfatte planlegging, prosjektering, finansiering og gjennomføring. Foretaket kan gjøre dette i egen regi eller i samarbeid med andre.

Foretaket vil etter bestilling ha ansvar for å fremskaffe arealer til offentlige formål, som f.eks. skole, barnehage, sykehjem, idrett, gravlund, kommunale boligbehov, etablererboliger, studentboliger mv.

*Stavanger utvikling KF* har siden etableringen hatt en sentral rolle i realiseringen av kommunens boligpolitikk bl.a. ved å anvende foretakets eierrådighet. Foretaket fikk et utvidet ansvar i 2021 ved at etablererboligordningen ble overført fra det tidligere kommunale foretaket *Stavanger boligbygg KF*. Foretaket skal videreutvikle etablererboligordningen.

Eierstrategien for *Stavanger utvikling KF* gir en nærmere redegjørelse for foretakets oppgaver, ansvar og myndighet. Eierstrategien fastsetter kommunestyret mål og forventinger til foretakets virksomhet.





# Eierstrategi for Stavanger utvikling KF

## Formålet med en eierstrategi

*Stavanger utvikling KF* er et kommunalt foretak med hjemmel i kommunelovens kapittel 9. Kommunestyret vil som foretakets øverste myndighet, regulere virksomheten gjennom å bl.a. godkjenne vedtektene. Formålet med foretaket, målene for virksomheten og forventninger til foretakets forretningsdrift utdypes i eierstrategien. Kommunestyret gir på denne måten styringssignaler som vil gjøre det lettere for styret og daglig leder å forvalte foretaket i tråd med kommunestyrets intensjon. En klar målangivelse vil samtidig gjøre det lettere for kommunestyret å vurdere foretakets resultater og utvikling.

Eierstrategien skal være et viktig fundament i eieroppfølgingen av foretaket. Eierstrategien definerer bl.a. hva som skal være foretakets kjernevirksomhet og angir strategiske mål for foretaket. Strategien angir også rammer for samarbeid og organisering av virksomheten, samt rammer for eierstyring og foretaksledelse. Eierstrategien regulerer videre foretakets kapitalstruktur. Strategien skal på denne måte gi foretaket et klart mandat og forutsigbare rammevilkår. Eierstrategien skal revideres hver kommunevalgperiode og ellers ved behov.

## 1. Mål for virksomheten

*Stavanger utvikling KF* skal være et effektivt verktøy for å realisere kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. Kommunestyret forventer at styret følger opp mål fastsatt i kommunale planer som direkte eller indirekte berører foretakets ansvarsområde. Kommunestyret forventer videre at styret legger følgende målsettinger til grunn for *Stavanger utvikling KF*:

- 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.
- Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til sosial og klimamessig bærekraft.

Det er styrets ansvar å detaljere og operasjonalisere de overordnede målsettingene.

## 2. Kjernevirksomhet og kjerneområde

Formålsparagrafen i vedtektene suppleres med en angivelse av foretakets kjernevirksomhet i eierstrategien. Dette skal bidra til å gi foretaket et klart mandat og forhindre uklare ansvars- og myndighetsforhold. Det legges til grunn at *Stavanger utvikling KF* skal ha følgende kjernevirksomhet og kjerneområde:

### *Kjernevirksomhet*

*Stavanger utvikling KF* skal følge opp og gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk med bakgrunn i kommuneplan, relevante temaplaner, strategier og handlingsplaner, samt fagplaner og handlings- og økonomiplaner. Videre skal foretaket følge opp og gjennomføre politiske vedtak om utvikling av konkrete områder eller eiendommer i eller utenfor kommunen.

Foretaket skal eie, utvikle og realisere kommunens utviklingseiendommer. Dette gjelder også eiendommer i andre kommuner. Foretaket skal fremskaffe eiendommer til kommunale formål etter bestilling fra kommunestyret. I tillegg kan foretaket foreta strategiske kjøp for å dekke fremtidige arealbehov eller av andre grunner finner det formålstjenlig. Interne salg skal skje til selvkost.

Foretaket skal utvise samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drive etter forretningsmessige prinsipper. *Stavanger utvikling KF* skal utvikle egne eiendommer og bidra til utvikling av strategisk viktige områder. Dette innebærer bl.a. at foretaket i enkelte områder, mot bidrag fra grunneierne, kan ta et gjennomføringsansvar uavhengig av egen grunneierposisjon.

Foretaket skal ivareta kommunens ansvar som vertskommune ved å fremskaffe tomter til nasjonale, fylkeskommunale og interkommunale formål. Salg av tomter til eksterne aktører skal skje til markedspris dersom ikke annet er særskilt bestemt av kommunestyret.

Foretaket skal bidra til å videreutvikle etablererboligordningen med henblikk på bl.a. målgrupper, finansieringsordninger og gjennomføringsmodeller. Alternative gjennomføringsmodeller kan omfatte samarbeid med eksterne. Dette arbeidet skal ses i sammenheng med mål i relevante overordnede planer.

Foretaket skal bidra til at det bygges flere rimelige boliger i kommunen. Med rimelige boliger menes det boliger som innbyggere med helt gjennomsnittlig inntekt skal ha råd til.

### *Kjerneområde*

Foretaket er en del av Stavanger kommune, der kommunestyret er foretakets øverste organ. Eiendomsporteføljen er i all hovedsak innenfor Stavanger kommune. Det er derfor naturlig at også foretakets kjerneområde er Stavanger.

Foretaket vil kunne eie og erverve eiendommer i andre kommuner. Foretaket vil også kunne delta i samarbeidsprosjekter i andre kommuner, forutsatt at dette understøtter foretakets formål.

### 3. Organisering og samarbeid

*Stavanger utvikling KF* er en del av Stavanger kommune som rettssubjekt. Foretaket er imidlertid i en særstilling, der styret er direkte underlagt kommunestyret og forholdet til kommunedirektøren er regulert i kommuneloven. Organiseringen stiller krav til klare ansvars- og myndighetsforhold, god koordinering og informasjonsflyt, god rolleforståelse mv. internt i Stavanger kommune. Dette gjelder spesielt i relasjonen til eksterne aktører der Stavanger kommune skal opptre konsistent og være en forutsigbar samarbeidspartner.

#### *Forholdet til Stavanger kommune*

*Stavanger utvikling KF* skal bidra til å realisere kommunens politikk innenfor relevante saksområder, herunder bolig- og utbyggingspolitikken. Foretaket skal ellers følge opp kommunestyrevedtak som er relevant for virksomheten.

Foretaket skal på vegne av Stavanger kommune framskaffe arealer til kommunale formål som f.eks. bolig, skole, barnehage og sykehjem. Slike bestillinger skal foretas av kommunestyret på en mest mulig planmessig måte. Arealene skal selges til selvkost. Foretaket skal gis forutsigbarhet med hensyn til tidspunkt for oppgjør.

Kommunestyret vil også kunne bestille oppdrag fra foretaket knyttet til utvikling av områder og eiendommer. Dette kan f.eks. gjelde eiendommer med utviklingspotensial, der deler av eiendommen skal anvendes til kommunale boliger. Slike prosjekter kan også innbefatte samarbeid med eksterne aktører (private utbyggere, boligbyggelag mv.). Fordeling av merverdi i prosjektene skal skje i henhold til avtale som inngås før oppstart av det aktuelle prosjekt.

Foretakets formål tilsier at det vil være behov for utstrakt samarbeid internt i Stavanger kommune. Kommunedirektøren og foretaket skal etablere faste rutiner for årshjulsoppgaver som handlings- og økonomiplan, tertialrapporter og årsrapporter. Det skal sikres god koordinering, informasjonsflyt og samhandling mellom partene. Økt samhandling vil også muliggjøre at det kan trekkes veksler på kompetansen og ressurser hos henholdsvis kommunedirektøren og foretaket. Det vil i tillegg være tjenesteleveranser innenfor stab/støtte og andre områder mellom kommunedirektøren og foretaket.

#### *Samarbeid om overordnet infrastruktur*

I større utbyggingsområder vil det ofte være flere grunneiere som er avhengige av at det etableres felles overordnet infrastruktur som offentlige veier, vann- og avløpsledninger, kvartalslekeplasser mv. I områder der *Stavanger utvikling KF* har eierinteresser, vil det være naturlig at foretaket etablerer et samarbeid med de øvrige grunneierne. Foretaket kan også inngå samarbeid om gjennomføring av overordnet infrastruktur selv om det ikke har eierinteresser i området, noe som kan være aktuelt dersom Stavanger kommune anser det som nødvendig for å få realisert strategisk viktige utbyggingsområder. Foretaket skal vurdere hva som er en hensiktsmessig samarbeidsmodell i det enkelte tilfelle. Dette kan omfatte etablering av felles infrastrukturselskap eller at foretaket tar ansvar for etablering av all overordnet infrastruktur, mot kostnadsbidrag fra grunneierne.

#### *Samarbeid om utvikling av eiendommer*

*Stavanger utvikling KF* skal for det enkelte prosjekt vurdere ulike alternativer for hvor langt foretaket skal delta i utviklingen av eiendommen før salg. Dette gjelder primært salg av eiendom etter ulik grad av tilrettelegging. Foretaket kan også, dersom en finner det hensiktsmessig, delta lengre i utviklingen, eventuelt fram til salg ved ferdigstillelse av bygg, enten i egen regi eller i samarbeid med andre. Gevinstpotensialet vil kunne bli større desto lengre foretaket deltar i utviklingen av eiendommen, men det vil samtidig gi økt økonomisk risiko og et økende behov for kompetanse/kapasitet i foretaket.

*Stavanger utvikling KF* skal hovedsakelig samarbeide med andre om utvikling av eiendom. Dette kan omfatte tjenesteområder i Stavanger kommune, samt andre offentlige eller private aktører. Samarbeid vil medføre at foretaket kan ta del i verdiskapningen med en lavere kapitalbinding. Foretaket kan samtidig trekke veksler på kompetansen/kapasiteten til aktørene som inngår i samarbeidet. Samarbeid vil som regel formaliseres gjennom etablering av aksjeselskap, noe som kan bidra til å begrense risikoen.

Kommunekassen er ansvarlig for forpliktelsene til *Stavanger utvikling KF* og vil dermed bære risikoen knyttet til foretakets utviklings-/byggeprosjekter. Dersom større prosjekter vurderes realisert på en måte som innbefatter risiko som avviker fra foretakets risikoprofil (bl.a. basert på hvor langt foretaket deltar i utviklingen av eiendommen) eller dersom det er tale om å etablere eller å delta i utbyggingsselskaper med kapitalbehov som går ut over foretakets budsjetttrammer eller evne til å være selvfinansierende, skal foretaket legge saken fram for kommunestyret for endelig beslutning.

#### 4. Eierstyring og foretaksledelse

Virksomheten til *Stavanger utvikling KF* skal styres med utgangspunkt i anerkjente prinsipper for god eierstyring og foretaksledelse. Kommuneloven, vedtektene, eierstrategien og kommunens overordnede prinsipper for eierstyring skal ligge til grunn for eieroppfølgingen av *Stavanger utvikling KF*.

##### *Kommunestyret*

Kommunestyret er foretakets øverste myndighet (eierorgan), og skal følgelig utøve eierstyringen. Kommunestyret godkjenner foretakets vedtekter og velger styret. Kommunestyret kan ved behov foreta innskrenkninger i styrets normalkompetanse (som følger av kommuneloven og formålet) ved å ta inn bestemmelser i vedtektene om at visse vedtak må godkjennes av kommunestyret. Bestemmelsen gir kommunestyret anledning til å føre en nærmere kontroll med visse type saker. Kommunestyret kan også innskrenke styrets myndighet gjennom generelle og individuelle instruksjoner.

Utarbeidelse og behandling av årsbudsjett for *Stavanger utvikling KF* reguleres av kommuneloven og *Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv.* Kommunestyrets budsjettvedtak skal gi bindende økonomiske rammer for foretakets drift og investeringer. Rammene angir de økonomiske fullmakter som foretaket må holde seg innenfor. Rammene kan ikke overskrides uten at kommunestyret på forhånd har foretatt nødvendige endringer i årsbudsjettet. Kommunestyret skal vedta investeringsrammen for foretaket, herunder finansieringen av investeringene. Tiltak som foretaket skal utføre og som skal lånefinansieres, må føres opp i kommunestyrets vedtak om foretakets investeringsbudsjett, og kommunestyret må vedta at det skal tas opp lån.

Kommuneloven og den forannevnte forskriften regulerer også utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning. Årsregnskapet og årsberetningen til *Stavanger utvikling KF* skal vedtas av kommunestyret senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, som en del av kommunens samlede årsrapport.

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.



*Styret i Stavanger utvikling KF* kan, på vegne av Stavanger kommune, etablere aksjeselskaper innenfor foretakets formål i tillegg til å være eier eller medeier i aksjeselskap som driver eiendoms- og utbyggingsvirksomhet. På samme måte kan foretaket avhende aksjer og avvikle aksjeselskap. Foretaket skal ved stifting av nytt aksjeselskap og ved erverv av aksjer vurdere om det foreligger forhold som gir grunn til å bringe saken inn for behandling i kommunestyret. Tilsvarende vil gjelde ved endring i eierandel eller avvikling av aksjeselskap. Disposisjoner som avviker fra foretakets investeringsrammer eller som avviker vesentlig fra foretakets risikoprofil, skal legges fram for kommunestyret til behandling. Kommunestyret skal alltid orienteres ved nye registreringer, inkludert ved erverv av aksjer, på hensiktsmessig vis. Tilsvarende vil gjelde ved endring i eierandel eller avvikling av aksjeselskap. Stavanger kommune skal stå som juridisk eier i aksjeeierboken, men foretakets styre utøver eierrådigheten knyttet til aksjene på vegne av kommunen.

### **Styret**

Styret i *Stavanger utvikling KF* er direkte underordnet kommunestyret. Styret ansetter daglig leder og har det øverste ansvaret for forvaltning av foretaket. Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet. Styret representerer foretaket utad og inngår avtaler på kommunens vegne innenfor foretakets formål. Daglig leder representerer foretaket utad i saker som faller inn under daglig leders myndighet.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, eierstrategi, årsbudsjett og økonomiplan, samt andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av kommunestyret. Dette omfatter bestemmelser knyttet til arbeidsgiverpolitikk, internkontroll, kommunikasjon, anskaffelser mv.

Styret skal utarbeide forslag til årsbudsjett/økonomiplan som grunnlag for kommunestyret budsjettvedtak. Forslaget skal oversendes kommunedirektøren i henhold til frist oppgitt av kommunedirektøren. Styret har videre ansvar for å fastsette foretakets detaljerte budsjett for året i henhold til kommunestyrets vedtak om årsbudsjett.

Foretakets styre skal legge frem rapporter som en del av de ordinære tertialrapportene som behandles av kommunestyret. Rapportene skal vise utviklingen i inntekter og utgifter for foretaket, sammenholdt med rammene vedtatt av kommunestyret. Disse skal oversendes kommunedirektøren i henhold til fastsatt tidsfrist. Kommunestyret skal foreta endringer i kommunens/foretakets årsbudsjett når dette anses nødvendig.

Årsregnskapet for *Stavanger utvikling KF* skal være avlagt av foretakets styre innen 22. februar året etter regnskapsåret. Styret utarbeider årsberetning som skal avgis uten ugrunnet opphold, og senest innen 31. mars året etter regnskapsåret. Foretakets årsregnskap og årsberetning behandles av kommunestyret som en del av kommunens samlede årsrapport. Styrebehandlet årsregnskap og årsberetning skal oversendes kommunedirektør i henhold til fastsatt tidsfrist.

Der det er vesentlige avvik mellom utgifter i årsregnskapet og bevilgning til formålet i regulert budsjett, skal det redegjøres for avviket. Tilsvarende gjelder ved avvik mellom inntekter i regnskapet og regulert budsjett. Styret skal vurdere tiltak for å bedre den økonomiske oppfølgingen gjennom året dersom det har oppstått vesentlige avvik fra regulert budsjett.

Kommunedirektøren skal i samråd med foretaket utarbeide maler for årsbudsjett og handlings- og økonomiplaner, tertialrapporter og årsrapporter. Dette bl.a. for å sikre etterlevelse av kommunelovens økonomibestemmelser og harmonisering av form og innhold med andre foretak og kommunekassen.

*Stavanger utvikling KF* skal ha en internkontroll som er systematisk og tilpasset virksomhetens størrelse, egenart og aktiviteter og risikoforhold. Daglig leder skal rapportere til styret om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året. Daglig leder er ansvarlig for internkontrollen og skal bl.a. utarbeide en beskrivelse av virksomhetens hovedoppgaver, mål og organisering, ha nødvendige rutiner og prosedyrer, avdekke og følge opp avvik og risiko for avvik, dokumentere internkontrollen i den formen og det omfanget som er nødvendig, evaluere og ved behov forbedre skriftlige prosedyrer og andre tiltak for internkontroll.

### *Styresammensetning*

Sammensetningen av styret reguleres av kommuneloven og foretakets vedtekter. *Stavanger utvikling KF* skal ha et styre med sammensetning i tråd med de til enhver tid gjeldende vedtekter. Én viktig oppgave for kommunestyret som foretakets øverste myndighet, er å velge egnede styremedlemmer, herunder leder og nestleder. Styret må inneha relevant kompetanse, erfaring og kapasitet får å kunne forvalte foretaket på en god måte. Det skal være minst ett eksternt styremedlem.

I kommunens overordnede prinsipper for eier-styring legges det til grunn at kompetanse skal vektlegges ved valg av styre. Styret skal ha kompetanse og erfaring knyttet til offentlig forvaltning (politiske/administrative beslutningsprosesser og organisering), bransjekunnskap og annen kompetanse/erfaring med relevans for kjernevirksomheten (markedsforståelse, eiendomsøkonomi/analyse, plankompetanse mv.), spesialkompetanse (juss, økonomistyring, risikostyring mv.), ledelseserfaring (prosjektstyring, arbeidsgiveransvar, mål- og strategiarbeid mv.), kompetanse og erfaring knyttet til endringsprosesser og styrearbeid mv.

Styrets sammensetning skal gjenspeile den samlede kompetanse som skal til for å realisere de overordnede mål fastsatt av kommunestyret. Foruten å dekke kompetanse knyttet til foretakets virksomhet, skal også denne være tilpasset hvilken fase foretaket er i og særlige utfordringer/muligheter foretaket står overfor. Styret skal også bestå av minimum én eksternt og uavhengig kompetent ressurs.

Styret skal ved behov tilegne seg nødvendig kompetanse gjennom f.eks. introduksjonsprogrammer, fagseminarer og styreseminarer. Styret skal årlig evaluere eget arbeid.

### *Kommunedirektøren*

Kommuneloven § 9-16 angir foretakets forhold til kommunens øvrige administrasjon. Kommunedirektøren har ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Kommunedirektøren har imidlertid myndighet til å instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til kommunestyret har behandlet saken. Kommunedirektøren har en generell adgang til å forelegge for kommunestyret vedtak fattet av foretakets ledelse. Når kommunedirektøren har truffet vedtak om utsatt iverksettelse kan ikke vedtaket effektueres før kommunestyret har behandlet saken og eventuelt gitt sin tilslutning til saken.

Før styret treffer vedtak i en sak som skal behandles av kommunestyret, skal den forelegges kommunedirektøren for uttalelse. Foretakets daglige ledelse har et ansvar for å påse at sakene som forelegges styret og folkevalgte organer er forsvarlig utredet. Dersom kommunedirektøren velger å gi en uttalelse, skal denne legges frem for styret ved dets behandling av saken. Kommunedirektøren vil dermed kunne gi styret informasjon om sitt syn på saken slik at styret også kan ta dette med i sin vurdering.

Det skal legges opp til en god samhandling, koordinering og informasjonsflyt mellom kommunedirektøren og foretaket. Det tilligger kommunedirektøren og foretaket å finne en hensiktsmessig frekvens og form på samhandlingen. Kommunedirektøren, eller den som bemyndiges,

vil være hovedkontakten mellom foretaket og kommunen i strategiske og prinsipielle saker. I enkeltprosjekter skjer samarbeidet og dialogen direkte med de berørte fagenheter.

En god samhandling kan sikres gjennom bl.a. kontaktmøter med kommunedirektøren eller involvering av foretaket i arbeidet med overordnede planer, prinsipielle saker, prosjekter som direkte bærer foretakets virksomhet, samt handlings- og økonomiplanen. En god samhandling og informasjonsflyt kan også sikres ved at kommunedirektøren møter som observatør i styremøter.

### *Kontaktmøter*

Det skal avholdes årlige kontaktmøter mellom *Stavanger utvikling KF* og den politiske ledelsen i kommunen. Kommunestyret har vedtatt at kommunalutvalget gis funksjon som kommunens utvalg for eierstrategier. For å lette styringsdialogen skal kontaktmøtene derfor avholdes mellom *Stavanger utvikling KF* (styreleder/ daglig leder) og kommunalutvalget. Den direkte eierstyringen av foretaket skal imidlertid utøves av kommunestyret som øverste myndighet.

Møtene har til hensikt å sikre en tilfredsstillende informasjonsutveksling. Foretakets ledelse skal bl.a. redegjøre for aktuelle utfordringer og muligheter (særskilte prosjekter), rammevilkår, resultater mv. Møtene skal videre benyttes til å avklare målforståelse og sikre at eierstrategien følges opp.

### *Meroffentlighet*

I kommunens overordnede prinsipper for eierstyring legges det til grunn at det skal være åpenhet knyttet til foretakets virksomhet basert på prinsippet om meroffentlighet. Selve prinsippet om meroffentlighet vil i denne sammenheng gjelde åpenhet og innsyn generelt. Kommunale foretak faller inn under virkeområdet til Offentleglova. Saksdokumenter, journaler og liknende register for foretakenes styrende organ skal således være åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov/forskrift.

Møter i folkevalgte organer skal i henhold til kommunelovens § 11-5 holdes for åpne dører hvis ikke annet følger av f.eks. lovbestemt taushetsplikt. Møter i foretakets styre vil også være omfattet av kommunelovens § 11-5.

Sakstyper som uansett skal unntas offentlighet er saker underlagt lovbestemt taushetsplikt og saker hvor personvern hensyn eller andre tungtveiende private eller offentlige interesser tilsier dette, herunder saker av forretningsmessig karakter.

I de overordnede prinsippene for eierstyring legges det til grunn at foretakenes nettsider bør etableres som sentrale informasjonskanaler der aktuell informasjon gjøres lett tilgjengelig for ulike interessenter. Sakspapirer til styret, vedtekter, oversikt over styremedlemmer mv. skal legges ut på foretakets nettsider.

### *Samfunnsansvar*

*Stavanger utvikling KF* har et betydelig samfunnsansvar. Dette omfatter en forsvarlig forvaltning av fellesskapets verdier (eiendomsporteføljen), valg av økonomisk, miljømessig og sosialt bærekraftige løsninger, kostnadseffektiv forvaltning og drift, bidra til å utvikle strategisk viktige byutviklingsområder og prosjekter mv. Samfunnsansvar skal integreres i foretakets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i foretakets rapportering. Foretaket skal følge kommunens etiske retningslinjer. Styret har ansvar for å påse at foretaket følger opp disse. Foretaket er ellers forpliktet til å følge kommunens planer og mål.

### *Fellestjenester/støttefunksjoner*

*Stavanger utvikling KF* er en del av kommunen og bør av den grunn i størst mulig grad benytte fellesløsninger for å sikre stordriftsfordeler og effektive løsninger for hele konsernet. Dette omfatter administrative støttefunksjoner/fellestjenester som IT, regnskap/lønn, kompetanseutvikling, arkiv og dokumenthåndtering, personaltjenester, anskaffelser, kommuneadvokat, kommunikasjon mv. Det legges til grunn at det skal inngås avtaler knyttet til disse tjenesteleveransene med en vederlagsberegning. Foretaket kan også motta flere av disse tjenestene fra andre aktører ved behov.

## 5. Kapitalstruktur og resultatmål

*Stavanger utvikling KF* skal være en fremtidsrettet og strategisk aktør i realiseringen av kommunens bolig- og utbyggingspolitikk. For å sikre en realisering av foretakets formål angis det overordnede resultatmål og føringer knyttet til foretakets kapitalstruktur i eierstrategien.

### *Selvfinansierende*

Kommunestyret legger til grunn prinsippet om at *Stavanger utvikling KF* skal være selvfinansierende, i den forstand at det ikke skal ytes årlige driftstilskudd til foretaket.

Det er ikke lagt opp til årlig eieruttak fra foretaket. I forbindelse med etableringen ble det imidlertid overført en gjeldsforpliktelse som reflekterer eiendelene som ble overdratt til foretaket. Dette langsiktige mellomværende, mellom foretaket og kommunekassen, forrentes med pengemarkedsrenten med tillegg av 2 %.

### *Risikostyring*

Som følge av at *Stavanger utvikling KF* er en del av Stavanger kommunen som rettssubjekt, er kommunekassen fullt ut ansvarlig for foretakets forpliktelser. Kommunekassen bærer dermed den økonomiske risikoen knyttet til foretakets virksomhet. Kommunestyret vil regulere den økonomiske risikoen gjennom å vedta overordnede drifts- og investeringsrammer for foretaket, herunder nivå på låneopptak. Kommunestyret vil også behandle rapporter om økonomi og andre sentrale forhold gjennom året.

Foretaket skal innenfor rammen av kommunestyrets budsjettvedtak og i det enkelte prosjekt, ikke legge til grunn en risikoprofil som kan undergrave foretakets evne til å ivareta formålet eller kommunestyrets forventning om foretaket skal være selvfinansierende. Egenkapitalen og likviditeten skal være forsvarlig ut ifra ansvarsforhold, samt risikoen ved og omfanget av virksomheten.

### *Finansiering av eiendeler som overdras fra kommunekassen til foretaket*

Det skal etableres et langsiktig mellomværende mellom kommunekassen og foretaket ved overdragelse av eiendeler. Bokførte verdier/selvkost/netto prosjektkostnad skal ligge til grunn ved etablering av et mellomværende ved overdragelse av eiendeler.

### *Finansiering av foretakets investeringer*

Kommunestyret fastsetter overordnede investeringsrammer for foretaket, herunder finansieringen av investeringene. Prosjekter vil i stor grad finansieres gjennom låneopptak. Adgang til å ta opp lån reguleres av kommuneloven § 14-14. Kommunekassen finansierer egne investeringer i form av rammelån (gjeldsbrev-, sertifikat-, og obligasjonslån). Det legges til grunn at foretakets finansieringsbehov knyttet til erverv av eiendommer og ulike investeringstiltak, i all hovedsak løses gjennom utlån fra kommunekassen til foretaket. På denne måten vil en kunne oppnå en effektiv/fleksibel finansiering, gode betingelser og sikre en god forvaltning av passivporteføljen.

*Stavanger utvikling KF* inngår i kommunens konsernkontosystem og vil kunne belaste konsernets driftslikviditet. Rammen for en trekkrettighet knyttet til kommunens driftslikviditet, vurderes opp mot

kommunekassens likviditet. Denne vurderingen foretas i forbindelse med rulleringen av handlings- og økonomiplanen.

### *Fullmakter*

Foretakets fullmakter (oppgaver, ansvar og myndighet) vil hovedsakelig reguleres av kommunelovens kapittel 9, vedtektene/eierstrategien og kommunestyrets budsjettvedtak. Innenfor rammen av det forannevnte har styret i utgangspunktet myndighet til å treffe avgjørelse i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.

Kommunestyrets budsjettvedtak gir bindende økonomiske rammer for foretakets drift og investeringer, herunder foretakets låneramme som skal vedtas årlig og avledes fra investeringsbudsjettet. Investeringsrammen (lånerammen) vil omfatte generelle poster som kjøp av eiendommer, der behovet for å anvende rammen vurderes løpende gjennom året. Styret fastsetter foretakets særbudsjett i henhold til kommunestyrets budsjettvedtak. Styret har fordelingsfullmakt innenfor de rammer som er fastsatt av kommunestyret.

Dersom det er behov for vesentlige endringer i investeringsbudsjettet, skal nødvendige justeringer fortrinnsvis foretas i forbindelse med behandling av tertialrapportene. Dersom en sak er av uvanlig art og stor prinsipiell og/eller stor økonomisk betydning for foretaket/bykassen, kan det være naturlig å fremme dette for politisk behandling i egen sak. Foretakets budsjettfullmakter vil fastsettes i forbindelse med årlig revidering av kommunens budsjett- og økonomireglement.

### *Eieruttak*

Det vil kunne bli aktuelt med eieruttak fra *Stavanger utvikling KF*. Eventuelle framtidige eieruttak skal vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling, operasjonelle aktivitet og framtidig evne til å ivareta formålet på en tilfredsstillende måte.

### *Rapportering av resultatoppnåelse*

Foretakets rapportering til kommunestyret skal primært inngå i leveranser til årshjulsoppgaver som handlings- og økonomiplanen, tertialrapporter og årsrapporten. Kommunedirektøren skal i samråd med foretakene, utarbeide maler som angir form og innhold i leveransene til årshjulsoppgavene. Rapporteringen skal løpende tilpasses behovet for styringsinformasjon.

Kommunestyret legger til grunn at *Stavanger utvikling KF* utarbeider en forretningsplan der kommunestyrets 9 overordnede målsettinger brytes ned i mer operasjonelle mål og tiltak. Foretaket skal rapportere grad av måloppnåelse basert på dette til kommunestyret.

Rapporteringen skal videre gi kommunestyret et tilstrekkelig grunnlag for bl.a. å fastsette drifts- og investeringsrammer for foretaket. En stadig større andel av virksomheten vil foregå i datter-/tilknyttede selskap som ikke inngår i kommunens konsernregnskap. Dette bidrar til å skape behov for styringsinformasjon knyttet til de aktuelle selskapene, for å bl.a. kunne vurdere latent økonomisk risiko for konsernet.