

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 03/2022 – Stavanger utvikling KF**
Møtested: **Bergelandsgaten 30**
Møtedato/ -tid: **Fredag 22.04.2022, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Frode Myrhol (fungerende styreleder), Dag Mossige, 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: Viivika Ramsland, Truls Drageset Dydland, Sissel Knutsen Hegdal,
Kjartan Lunde, Cicel Aarrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad, Kari Nessa Nordtun

Dato: 13.04.2022

Sak nr.:			Tid
29.2022	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
30.2022	Godkjenning av protokoll fra møte 11.03.2022	B	
31.2022	HMS	O	
32.2022	Rapportering drift	O	5
33.2022	Tertial 30.04.2022	B	5
34.2022	Strategidiskusjon om hvor langt i verdikjeden SU skal delta, herunder Jåttåvågen2 AS sitt engasjement i kommende prosjekter i regi av Hinna Park Utvikling AS <i>Unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i>	O	120
35.2022	Eiendommenes strategiske betydning <i>Unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i>	O	20
36.2022	Salg av næringseiendom på Austbø <i>Unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i>	B	5
37.2022	Kjøp og salg	O	5
38.2022	Prosjektstatus	O	20
39.2022	Eventuelt		

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

13.04.2022
Frode Myrhol
fungerende styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

29.2022 Godkjenning av innkalling og sakliste

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 22.04.2022 godkjennes

30.2022 Godkjenning av protokoll fra møte 11.03.2022

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 11.03.2022 godkjennes

31.2022 HMS

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

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

32.2022 Rapportering drift

Revidert eierstrategi for SU ble vedtatt i kommunestyret 28.03.2022 med følgende endringer:

• *I vedtekter (vedlegg 3) endres § 3 Formål til følgende:*

Foretakets formål skal være å eie, erverve, utvikle og selge eiendom/utbyggingsområder. Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til sosial og klimamessig bærekraft.

• *I revidert eierstrategi (vedlegg 4) føyes følgende strekpunkt til under Mål for virksomheten*

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

• *I revidert eierstrategi (vedlegg 4) endres følgende avsnitt fra kapittel Kjernevirksomhet (side 4) til følgende:*

Foretaket skal utvise samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives 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.

Daglig leder har innarbeidet endringene i foretakets målmatrise. Daglig leder vil så snart som mulig gjøre reviderte styringsdokumenter tilgjengelig på Teams.

Det er avholdt samarbeidsmøte med kommunedirektør/direktører den 15.03.

Forslag til vedtak

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

33.2022 Terial 30.04.2022
Vedlegg 1

Stavanger utvikling KF legger med dette fram tertialrapport per 30.04.2022. Regnskapsføringer for april måned bokføres fram til den 10. mai slik at regnskapstall som presenteres i denne saken vil muligens endres noe. Eventuelle endringer antas ikke å påvirke analysegrunnlaget.

Foretakets største utgifter relaterer seg til investeringer. Stavanger utvikling KF's kjerneoppgaver er å - utvikle kommunens utbyggingsområder, strategiske byutviklingsprosjekt og andre utviklingseiendommer - tilrettelegge for overordnet infrastruktur i utbyggingsområder - skaffe eiendommer til kommunale og offentlige utbyggingsbehov.

Analyse av investeringsbudsjett etter 1. tertial viser at aktiviteten er i samsvar med budsjettet, og det forventes ingen vesentlige avvik ved utgangen av året. Årets brutto investeringsramme på kr 170 mill. og låneramme på kr 84,4 mill. opprettholdes.

En gjennomgang av foretakets særbudsjett indikerer ikke behov for budsjettjusteringer i denne tertial.

Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF tar tertialrapportering per 30.04.2022 til orientering.

34.2022 Strategidiskusjon om hvor langt i verdikjeden SU skal delta, herunder Jåttåvågen2 AS sitt engasjement i kommende prosjekter i regi av Hinna Park Utvikling AS

Unntatt off., offl §§ 14 og 23 1. ledd
Vedlegg 3

I styremøtet 11.3.22 behandlet styret sak 17.2022 – Generalforsamling for Jåttåvågen2 AS. I tilknytning til den saken ble det under sak 28.2022 Eventuelt protokollert følgende;

Styreleder ber om at det til neste møte legges opp til en strategidiskusjon vedrørende i hvilken grad Jåttåvågen2 AS skal delta i kommende prosjekter i regi av Hinna park Utvikling AS. Dette i lys av risikoprofil, kapitalbehov, gevinstpotensiale mm. Viser til drøftinger under sak 17.

I samme møte ble det under sak 20.2022 Verdsetting av eiendommer, protokollert følgende:

Styret legger til grunn at denne orienteringen og det tallgrunnlag som den er basert på, skal være grunnlag for videre diskusjoner om engasjement i de ulike kommersielle eiendommer med mål om best mulig gevinstrealisering – derav hvor langt i verdikjeden en bør/kan gå gitt rammer i foretakets eierstrategi.

Daglig leder finner det hensiktsmessig å behandle disse to saker under ett, hvor momentene for Jåttåvågen2 AS (J2) også gir uttrykk for hva som vil være vurderinger tilknyttet andre kommersielle eiendommer.

De økonomiske beregninger, forutsetninger og vurderinger vil bli belyst og gjennomgått i styremøtet.

Ut fra beregningene vi har gjennomført mener vi det viser at Jåttåvågen2 AS likviditetsmessig vil være i stand til å delta i videre eiendomsutvikling uten å belaste SU eller kommunekassen økonomisk.

Risikobildet for de ulike prosjekter kan være forskjellig. Vurdering av hva som er «begrenset risiko» i eiendomsutviklingsprosjekter vil bli belyst i møtet, slik at styret kan gi sitt syn på J2 sin videre deltakelse i de aktuelle prosjekter.

Det vil være viktig å følge opp og overholde premisene i inngåtte avtaler med H2O vedrørende felles drift og eiendomsutvikling gjennom HPU. Igangsetting og deltakelse i nye utbyggingsprosjekter vil måtte vurderes nøye av Jåttåvågen2 AS med hensyn til kapitalbehov, risikoprofil og merverdi/gevinst ved deltakelse.

Disse vurderinger vil også være av betydning for om SU kan nå målsettingen om å bli selvfinansierende på sikt, og gjøre SU i stand til å betale utbytte til Stavanger kommune.

Det er styret i Hinna Park Utvikling AS (HPU), hvor J2 er representert i hht eierandel, som skal ta beslutninger om investering i nye utbyggingsprosjekt gjennom etablering av SPV'er (utbyggingsselskaper) for henholdsvis boligutbygging og næring, samt inngåelse av nødvendige kontrakter i forbindelse med utbyggingen.

Det er styret i Jåttåvågen2 AS som for vår eierandel må ta stilling til om det er grunnlag, finansielt og risikomessig, å gå inn med nødvendig kapital for å realisere prosjektet som HPU med sitt SPV skal iverksette, og derved stemme for investeringsbeslutning i HPU.

Styret i SU som representerer eier av J2 bes i styremøtet om å komme med synspunkter på et noe overordnet og prinsipielt nivå hvordan styret i J2 skal vekte de ulike hensyn og momenter knyttet til videre deltakelse i enkeltprosjektene under

HPU. Dette sett i lys av avtaleforpliktelsene vi har i HPU og eierstrategien for SU, samt de økonomiske forutsetninger som legges til grunn.

Forslag til vedtak:

Styret tar informasjonen til orientering og slutter seg til vurderingene som administrasjonen har gjort. Styret i J2 kan, innenfor de økonomiske rammer som likviditeten i J2 tilsier og styret i J2 mener er forsvarlig, ta nødvendige beslutninger slik at selskapet med sin eierandel kan delta i videreutvikling av eiendommene eid av HPU. Videre engasjement og størrelsen på dette skal vurderes ut fra at det skal være en begrenset (middels) risiko i det enkelte prosjekt.

35.2022 Eiendommenes strategiske betydning

Unntatt off, off.I. § 23.1. ledd

I forlengelsen av sak 22.2022 – Verdisetting eiendommer – styremøte 11.03.2022 har daglig leder gjort en vurdering av de kommersielle prosjekter/eiendommer sin strategiske betydning for Stavanger kommune og økonomisk betydning for SU.

Daglig leder vil presentere dette under møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

36.2022 Salg av næringseiendom på Austbø

Unntatt off, off.I. § 23.1. ledd

Vedlegg 1

Su har mottatt to forespørsler om salg av næringstomter som foretaket eier på Austbø, Hundvåg. Det gjelder salg av deler av gnr/bnr 7/1442 som i plan 1867 er regulert til lager/industri (den nordlige delen av felt E2, jf. vedlagt kartutsnitt).

Den første forespørselen kom fra Premiere Produkter AS som er etablert på naboeiendommen gnr/bnr. 7/1512. Selskapet ønsker å kjøpe et mindre tilleggsareal på ca. 160m² for å få et bedre arrondert uteområde.

Den andre henvendelsen kom fra Sigbjørn Øie og gjelder et areal på ca. 4500m².

Det vises til vedlagt notat for utfyllende informasjon.

Forslag til vedtak:

Styret gir daglig leder fullmakt til å inngå avtale om salg med Premiere Produkter AS og Sigbjørn Øie på de betingelser som er skissert i saken.

37.2022 Kjøp og salg

Kjøp

Jåttå nord - idrettsområde.

Forhandlinger med Bryn avsluttet. De er heller ikke interessert i å bringe saken inn for skjønnretten. Dialogen med Aarestad fortsetter.

Dalsetveien 3 og 5 - SU har fått en bestilling fra kommunedirektøren om kjøp av eiendommene på Mariero for å sikre areal til utvidelse av Tyrihans barnehage som grenser mot eiendommene. Forhandlinger med Haga Bygg AS pågår.

Ullandhaug – tomt til legevakt. SU, HS og RFK er foreløpig enige om at ny legevakt, på gitte betingelser kan etableres på areal som er områdeplan for universitetsområdet har betegnelsen PH4. Partene forhandler frem en intensjonsavtale som vil bli fremmet for politisk behandling.

Ullandhaug – kjøp av KT11. Styret fattet følgende vedtak den 11.03.22:
Videre forhandlinger stilles midlertidig i bero fra Stavanger utvikling sin side inntil finansiering er avklart. Styret ber daglig leder om å oversende saken til kommunedirektøren for videre behandling. Styret er positiv til kjøp av eiendommer i sin helhet, dog med fratrukk av SK sin eierandel.

Daglig leder har oversendt saken til kommunedirektøren for oppfølging.

Vikevåg - som del av arbeidet med mulighetsstudie er SU i prosess mot aktuell grunneier for opsjonsavtale/strategisk kjøp.

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. Daglig leder vil legge frem ny sak for styret om det kommer konkret tilbud på eiendommene.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

38.2022 Prosjektstatus

Vedlegg - 1

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

Forslag til vedtak:

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

39.2022 Eventuelt

Stavanger 13.04.2022
Hans Kjetil Aas
daglig leder