

## Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 04/2022 – Stavanger utvikling KF**  
Møtested: **Bergelandsgaten 30**  
Møtedato/ -tid: **Fredag 17.06.2022, 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 Arrestad, Ørjan Berven

Kopi : Leidulf Skjørestad, Kari Nessa Nordtun

Dato: 10.06.2022

Sak nr.:			Tid
40.2022	Godkjenning av innkalling og sakliste	B	
41.2022	Godkjenning av protokoll fra møte 22.04.2022	B	
42.2022	HMS	O	
43.2022	HØP – budsjettforutsetninger - drøfting	B	15
44.2022	SU – selvfinansiering (oppfølgningssak styremøte 11.03)	O	15
45.2022	Etablererboligordning – tildelingskriterier mm	B	20
46.2022	Samarbeidsavtale Helse Stavanger ( <i>unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i> )	B	10
47.2022	Eiendommenes strategiske betydning ( <i>unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i> )	B	20
48.2022	Valhall – status ( <i>unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i> )	B	20
49.2022	Prosjektrapportering – fremdrift og økonomi ( <i>unntatt off,off.l. § 23.1. ledd</i> )		
50.2022	Prosjektstatus	O	20
51.2022	Mål 2022 – status pr. 01.06.2022	O	20
52.2022	Kjøp og salg - status	O	20
53.2022	Salg eiendom Madla Revheim - B2	O	10
54.2022	Studietur 15-16.08 skisse til program	O	10
55.2022	Eventuelt	O	

Forfall meldes daglig leder på epost: [hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no](mailto:hans.kjetil.aas@stavanger.kommune.no)

10.06.2022  
Frode Myrhol  
fungerende styreleder

Hans Kjetil Aas  
daglig leder

**40.2022 Godkjenning av innkalling og saksliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 17.06.2022 godkjennes

**41.2022 Godkjenning av protokoll fra møte 22.04.2022**

*Vedlegg 1*

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 22.04.2022 godkjennes

**42.2022 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.

**43.2022 HØP – budsjettdrøfting**

*Vedlegg 2*

**Budsjettprosess 2023-2026:**

17.06.2022- Budsjettdrøfting HØP- styret i SU

09.09.2022- Budsjettvedtak HØP – styret i SU

21.10.2022- Budsjettfremleggelse HØP - kommunedirektøren

24.11.2022- Innstilling HØP til kommunestyret- formannskapet

12.12.2022- HØP vedtas – kommunestyret

Gjennom foretakets eierstrategi definerer kommunestyret mandat og målsettinger som skal legges til grunn for SU. Operasjonalisering av de overordnede målsettingene framkommer i målmatrisen som legges fram og følge opp av foretakets styre.

I denne saken legges det opp til budsjettdrøfting for kommende planperiode. Hovedhensikten med budsjettdrøftingen er å sikre styrets medvirkning i budsjettprosessen, samt å oppnå samsvar mellom mål i virksomhetsplaner og de økonomiske rammer. Å utarbeide realistiske budsjetter er et sentralt krav i de nye økonomibestemmelsene i kommuneloven.

I lys av dette belyser denne saken følgende forhold:

1. Endringer i forhold til gjeldende HØP
2. Øvrige forhold som kan ha innvirkning på HØP

Foretakets økonomiske rammer og langsiktige mål omtales nærmere under sak 45.2022 SU – selvfinansiering.

### 1. Endringer i forhold til gjeldende HØP

#### *1.1 Revidering av etablererboligordningen*

Tilpassing av dagens modell for etablererboligordning, slik at Stavanger kommune ikke skal stå som byggherre for boligene, var en forutsetning for å overføre disse oppgaver til utviklingsforetaket. Foretakets virksomhet er vesentlig knyttet til tidligfase utvikling av områder og eiendommer, og foretaket har verken kompetanse eller organisasjon til å gjennomføre bygging av boliger til sluttkjøper/bruker på egen hånd. Dette ligger heller ikke innenfor SU's ansvarsområder (jf. eierstrategien) og innebærer også en risikoprofil som er større enn det som ligger i eierstrategien om «begrenset risiko».

Stavanger utvikling har i samarbeid med basisorganisasjonen i Stavanger kommune utarbeidet et forslag til tilpassing av etablererordningen som behandles under sak 46.2022. Ordningen skal gjelde nye etablererboligprosjekter. Unntaket er Tastarustå B7 som skal gjennomføres som før, der Stavanger kommune må stå som byggherre. Dette iht. avtaler ifm. kjøp av tomt.

#### *1.2 Erverv av eiendommer*

Det foreligger både forventninger i organisasjonen og konkrete vedtak i kommunestyret om diverse erverv av eiendommer uten tilhørende finansiering. Eksempelvis kan nevnes vedtak om kjøp av to tomter langs Østre havn fra Stavangerregionen havn IKS med mål om å bygge studentboliger.

I forbindelse med rullering av HØP-en må en utarbeide en samlet oversikt over eiendommer som skal erverves, med tilhørende prioritering og finansiering.

### 2. Øvrige forhold som kan ha innvirkning på HØP 2023-2026

#### *2.1 Manglende involvering av SU ifm utarbeidelse av en del strategisk viktige dokumenter.*

Eierstrategien 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.

Det er etablert en fast samarbeidsarena mellom kommunedirektøren og SU, med tre møter på årsbasis. Etter vår mening gjenstår det fortsatt å etablere en samarbeidsarena der strategiske overordnede beslutninger tas, der SU også er representert, samt at dette følges opp på operativt nivå i kommunen. For SU er det

ønskelig å ha tettere samarbeid med kommunen, noe som også er spilt inn til kommunedirektøren. Dette omfatter:

- a) deltagelse i kommunens lederteam når viktige saker som HØP, årsrapport, tertial, ol drøftes. Dette for å sikre en helhetlig oversikt i Stavanger kommune som konsern, basert på oppdatert informasjon om både økonomi og oppgaver kommunen er forpliktet å gjennomføre, før strategiske beslutninger tas.
- b) deltagelse i investeringsgruppen knyttet til HØP-arbeid, der SU kan bistå med sin kompetanse, samt sikre at grunnlaget som omhandler foretakets ansvarsområder er korrekt.

Per dd. har ikke SU deltatt i kommunens lederteam, samt investeringsgruppen eller fått informasjon om innmeldte behov/tiltak i Stavanger konsern. Her påpekes av noen av disse er direkte bestillinger til SU, eksempelvis anskaffelser av tomter).

#### *2.2 Økonomiske rammer vis a vis bykassen som sikrer langsiktighet og forutsigbarhet.*

Tilstrekkelige økonomiske rammer er avgjørende for å kunne gjennomføre sentrale oppgaver som kommunen har pålagt foretaket gjennom eierstrategien). Dette gjelder bl.a. strategiske kjøp, finansiering og oppfølging av inngåtte, forpliktende avtaler med eksterne parter.

#### *2.3 Avkastningskrav vis a vis bykassen*

Det er innarbeidet avkastning /utbytte gjennom kapitalkostnader ifm. etablering av mellomværende mellom bykassen og foretaket (2 prosentpoeng påslag på 3 mnd NIBOR rente). I henhold til eierstrategien skal eventuelle framtidige eieruttak vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling, operasjonelle aktivitet og framtidig evne til å ivareta formålet med virksomheten på en tilfredsstillende måte. På det nåværende tidspunkt anbefales ikke ytterligere utbytte basert på foretakets økonomiske situasjon.

#### *2.4 Strategiske kjøp uten konkrete bevilninger fra bykassen*

Det er fremkommet flere signaler fra SK om at SU skal foreta kjøp uten at bevilninger er gjort i HØP. Dette er problematisk ift. foretakets økonomiske ansvarlighet og strategiske styringsmulighet. Bestillingene må følges tettere opp mellom foretaket og kommunen (jf. foreslåtte samarbeidsarenaer; lederteam og investeringsgruppen i HØP) og utarbeides felles rutiner for.

Som bakteppe for styrets drøftinger legges ved følgende sentrale og relevante dokumenter som grunnlag for en diskusjon:

- 1) Styrets forslag til Årsbudsjett 2022 og HØP 2022 – 2025 (møte 10.09.2021)
- 2) Årsberetning 2021 (vedtatt i styret 11.03.2022)

SU mener at et tettere samarbeid med kommunen vil gi bedre informasjonsflyt og effektivisere ulike arbeidsprosesser både i kommunen og SU ifm Handlings- og økonomiplanarbeidet.

#### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til endringer i forhold til gjeldende HØP, og at disse, sammen med de særlige forhold, blir tatt med i det videre arbeidet med HØP 2023-2026.

### **44.2022 SU – selvfinansiering (oppfølgingssak styremøte 11.03)**

Den overordnende eierstrategien legget til grunn av foretaket skal være selvfinansierende gjennom innteksbringende tiltak. Det ytes ingen driftstilskudd fra kommunen. Kommuneloven krever at budsjett skal være realistisk, og samsvar mellom mål i virksomhetsplaner og de økonomiske rammer er en forutsetning.

Gjennomføring av foretakets mål og oppgaver tillagt av kommunestyret gjennom handlings- og økonomiplaner er omfattende og forutsetter en årlig bruttoinvestering på kr 170 mill. Investeringene finansieres i all hovedsak med låneopptak.

Med tanke på foretakets likviditet og evne til å dekke sine kortsiktige forpliktelser, samt betjening av framtidige låneforpliktelser er det nødvendig å bygge opp egenkapital.

I lys av dette har foretaket utarbeidet flere økonomiske langsiktige mål som er innarbeidet i foretakets HØP:

- Øke fri egenkapital med kr 60 mill. innen 2025
- Tilstrekkelig kapital til strategiske oppkjøp og ferdigstilling av igangsatte prosjekter
- En del av eiendomsportefølje skal være næringsareal som skal generere langsiktige inntekter
- Avkastning EK på 10 % ved eksternsalg
- 20 % av foretakets årlige driftskostnader (ekskl. eiendomsdrift) dekkes av utleieinntekter
- Egenkapitalandel (i balansen) på 35 % innen 2025

Viktighet av oppbygging av egenkapital er også belyst i Årsberetning for 2021, som også omtaler en del økonomiske nøkkeltall.

Egenkapitalprosenten i 2021 var 65 %.

Avkastning på 10% ved eksternsalg ivaretas i utgangspunktet, men salg til eksterne aktører blir gjennomført kun hvis kommunen ikke ønsker selv å kjøpe eiendommene. Av fjorårets salgsinntekter på ca. kr 46 mill. var alle eiendommene solgt til Stavanger kommune, dermed ble ingen gevinst realisert ifm salget.

I 2021 var 28 % av foretakets driftskostnader (eksl. eiendoms- og finanskostnader) dekket med fjorårets leieinntekter.

Siden foretaket skal utvise både et samfunnsansvar, samtidig som virksomheten skal drives etter forretningsmessige prinsipper, er økning av egenkapital begrenset. Dette skyldes følgende forhold:

- En del av eiendomsporteføljen er forbeholdt kommunen fremtidig arealbehov
- Kommunen prioriteres alltid ifm eiendomssalg
- Salg til kommunen (internsalg) skjer etter selvkost
- Eiendomsporteføljen har begrenset utleiepotensial og inntektsnivå

Det jobbes kontinuerlig med eiendommene som ikke er avsatt til offentlige formål ift verdøkning. Dette er prosesser som bl.a. må vurdere markedshensyn, utviklingspotensial og - tidspunkt, og som vil kunne gi gevinst på sikt.

Deltagelse lengre i verdikjede i forbindelse med utvikling av eiendommer, anskaffelse av næringsareal og/eller utvikling av egne eiendommer som kan generere fortløpende leieinntekter er tiltak som vil kunne gi effekt ift foretakets likvide situasjon. I etableringsfasen av denne forretningsplanen vil det på kort -til middels langsikt kreves vesentlig egenkapital da utvikling av eiendom er kapitalkrevende og tilbakebetaling starter ikke før boligprosjekter overleveres til kundene og/-eller næringseiendom går over i forvaltningsfase.

I praksis utsettes en lavere likviditet i dag (tomtesalg) til fordel for en høyere likviditet i framtiden. Målsetningen er likevel at egenkapitalbehovet med å være med lengre i verdikjeden skal dekket med tingsinnskudd av egne tomter i utbyggingsprosjekter, og minst mulig med tilførsel av tilleggs kapital i form av kontanter fra foretaket. God markedsinnsikt og samarbeid med andre profesjonelle eiendomsaktører er en forutsetning.

En jobber aktivt med anskaffelse av næringseiendommer, og det arbeidet videreføres i kommende planperiode. Gjennom aksjeselskapet Jåttåvågen2 AS, deltar foretaket med andre private aktører i områdeutvikling av Hinna park. Hensikten er å være lengre i verdikjeden både med tanke på å realisere utvikling av området, samt å realisere økonomisk gevinst på sikt. Jåttåvågen er et godt eksempel på dette med å utsette likviditetsutbytte ved salg av tomter med den hensikt å bruke disse midlene til å være lengre med i verdikjeden, og på denne måten sikre foretaket, både høyere, men også mer stabile inntekter over tid.

#### Forslag til vedtak

Styret i Stavanger utvikling KF slutter seg til administrasjonens vurderinger, og at disse blir tatt med i det videre arbeidet med HØP 2023-2026.

#### **45.2022 Etablererboligordning – tildelingskriterier**

Vedlegg - 2

Denne saken er en oppfølging av punkt 1 i formannskapet sitt vedtak den 10.06.2021 i sak 102/21 Oppfølging av tekstvedtaket – Et trygt hjem for alle:

*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.*

Tilpassing av dagens modell for etablererboligordning, slik at Stavanger kommune ikke skal stå som byggherre for boligene, var en forutsetning for å overføre disse oppgaver til utviklingsforetaket. Foretakets virksomhet er vesentlig knyttet til tidligfase utvikling av områder og eiendommer, og foretaket har verken kompetanse eller organisasjon til å gjennomføre bygging av boliger til sluttkjøper/bruker på egen hånd. Dette ligger heller ikke innenfor SU's ansvarsområder (jf. eierstrategien) og innebærer også en risikoprofil som er større enn det som ligger i eierstrategien om «begrenset risiko». Stavanger utvikling vil sammen med basisorganisasjonen i Stavanger kommune ha et ansvar for utvikling av nye konsepter/modeller for etablererboligordningen.

Utkast til reviderte tildelingskriterier legges herved frem for styret til godkjenning. Tildelingskriteriene er revidert i samarbeid med kommunedirektøren representert ved Helse og velferd, Bymiljø og utbygging samt Økonomi og organisasjon. Saken oversendes kommunedirektøren for videre oppfølging.

Daglig leder viser til vedlagt notat for utfyllende informasjon.

#### Forslag til vedtak

Styret godkjenner utkast til reviderte tildelingskriterier for etablererboligordningen. Saken oversendes kommunedirektøren for videre behandling. Styret legger til grunn at Tastarustå B7 er det siste etablererboligprosjekt som Stavanger kommune gjennomfører som byggherre.

**46.2022 Samarbeidsavtale Helse Stavanger**

*Unntatt off, off.l. § 23.1. ledd*

*Vedlegg 1*

Daglig leder viser til sak 56. 2021 hvor styret behandlet og godkjente intensjonsavtale om samarbeid mellom Helse Stavanger og SU vedrørende planutvikling av sykehusområdet, samt samarbeid vedrørende realisering av våre arealer på Våland. Intensjonsavtalen skulle lede fram mot endelige avtaler.

Vedlagt ligger nå fremforhandlet avtale vedrørende samarbeid om planutviklingen for styrets godkjenning. Likelydende avtale legges fram for styret i Helse Stavanger til behandling 17.6.22. Administrasjonens anbefaling er å godkjenne avtalen.

Avtalen vedr planutvikling er i store trekk basert på intensjonsavtalen, men konkretisert noe mer. Pkt 3 omhandler hvilke eiendommer det er snakk om. Pkt 4 omhandler partenes målsetting med samarbeidet og hvordan dette skal utføres. Mens pkt 5 omhandler kostnadsdelingen og ressursbruk. Kostnadene deles i samme forhold som størrelsene på eierandeler grunnareal. Arealplanlegger Arild Byrkjedal, stilles til felles disposisjon for arbeidet fra vår side.

Avtale vedrørende samarbeid om realisering av arealene er under utvikling, men det kreves en del avklaringer bl.a. knyttet til de verdier vi går inn med i samarbeidet, før denne er klar. Inntil ny avtale foreligger forholder vi oss til intensjonsavtalen, som også er nevnt i den fremlagte avtalen.(pkt 6)

Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremlagte avtale, og gir daglig leder fullmakt til å signere på vegne av foretaket.

**47.2022 Eiendommenes strategiske betydning**

*Unntatt off, off.l. § 23.1. ledd*

*Vedlegg 1*

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.



**48.2022 Valhall – status**

*Unntatt off, off.l. § 23.1. ledd*

Daglig leder henviser til sak 34.2022 i styremøte 22.04.2022.  
I møtet gis en statusrapport.

Forslag til vedtak

Styret tar informasjon om prosjekt Valhall til orientering.

**49.2022 Prosjektrapportering – fremdrift og økonomi**

*Unntatt off, off.l. § 23.1. ledd*

*Vedlegg - 1*

Daglig leder viser til tidligere orientering i styret om struktur og form på prosjektrapportering til styret (møte 12.03.2021) – prosjektøkonomi, aktiviteter og fremdrift. Denne rapporteringsformen er basert på detaljert data på prosjektnivå – hvorpå disse er aggregert og tilpasset styrets behov (detaljeringsnivå på informasjon. Hovedstruktur er vist som vedlegg 1.

Daglig leder vil presentere reelle prosjekter under møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

**50.2022 Prosjektstatus**

*Vedlegg - 1*

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

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte prosjektstatus til orientering.

**51.2022 Mål 2022 – status pr. 01.06.2022**

*Vedlegg – 1*

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise for status mål 2022 pr. 01.06.2022.  
Orientering i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status mål 2022 til orientering.

**52.2022 Kjøp og salg**

Jåttå nord, felt IB - SU forhandler med Jåttå utbyggingssselskap om kjøp av den del av felt IB innenfor plan 2442, områdeplan for Jåttå Nord, som kommunen ikke har hånd om. Eiendommen utgjør 5,4 dekar og er regulert til kombinert formål idrett/bolig. Kjøpet forutsettes delvis finansiert ved overdragelse av eiendommer (snipper) SU eier innenfor felt BT1 og BF1.

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 KT1.. 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. Rogaland Fylkeskommune har anmodet om at partene forhandler frem en avtale innen utløpet av august, slik at den kan fremmes til behandling i fylkesutvalget den 20.09.22.

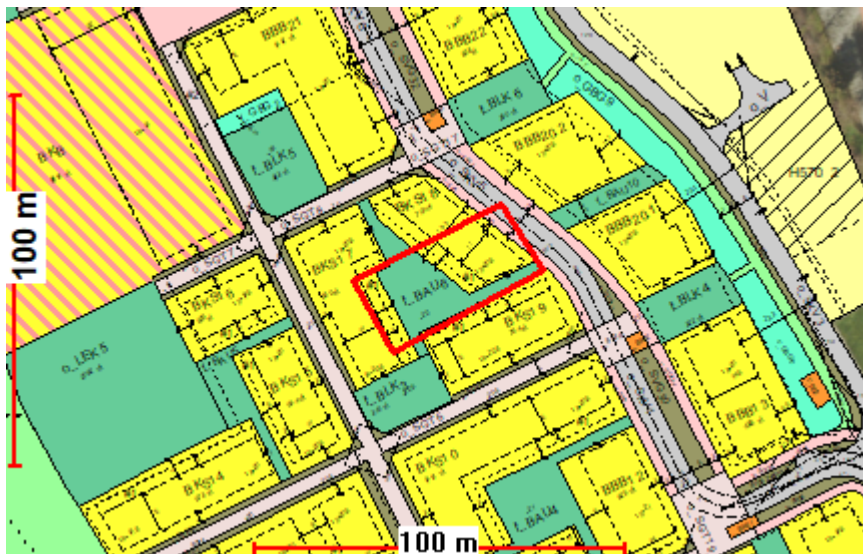
Vikevåg - som del av arbeidet med mulighetsstudie er SU i prosess mot aktuell grunneier for strategisk kjøp. Det aktuelle objektet er deler av meierbygget (bankbygget) i Vikevåg sentrum. Mulighetsstudien viser at en er avhengig av å disponere også dette bygget for å kunne realisere det som anses å være hovedalternativet for den kommunale utbyggingen i Vikevåg. Ved bekreftelse fra BMU på at de betaler for bygget, er SU klare til å gi bud på kort varsel.

#### Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

Vedlegg - 1

Stavanger utvikling har forhandlet frem avtale med Madla Byutvikling AS om overdragelse av Stavanger utvikling sin eiendom gnr. 38, bnr. 1335. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan 2663 – detaljregulering for Madla-Revheim, felt B2 og BT1, Madla bydel. Eiendommen er på 982m<sup>2</sup> og reguleringsplanen tillater et totalt boligareal på 824m<sup>2</sup> BRA.



Avtalt kjøpesum er kr 4 800 000,- I forbindelse med forhandlingene innhentet partene verdivurderinger fra Hadrian Eiendom AS og Kristian Kleiberg. Hadrian vurderte verdien til kr 5 160 000, mens Kleiberg mente markedsverdien var på kr 2 476 182. Verdivurderingene forutsetter at det ikke er risiko forbundet med gjennomføring av felteksterne rekkefølgetiltak. Kjøper har derfor tatt forbehold om at det inngås utbyggingsavtale mellom Stavanger kommune og kjøper, og overtakelse og oppgjør vil først finne sted når slik utbyggingsavtale er inngått. Kjøper kan likevel velge å overta eiendommer på et tidligere tidspunkt.

Daglig leder valgte i denne saken direkte salg i stedet for priskonkurranse siden Madla Byutvikling eier øvrige utviklingseiendommer innenfor dette området, og SU sin eiendom ikke kan utvikles uavhengig av disse.

Avtalen følger vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner fremforhandlet avtale med Madla Byutvikling AS.

**54.2022 Studietur 15-16.08 skisse til program**

Det vil bli gitt en orientering om studieturen for styremedlemmer og ansatte den  
15-16.08.2022

**55.2022 Eventuelt**

Stavanger 10.06.2022  
Hans Kjetil Aas  
daglig leder