

Møteinnkalling

Gruppe: **Styremøte 04/2024 – Stavanger utvikling KF**

Møtested: **Bergelandsgaten 30**

Møtedato/ -tid: **Fredag 14.06, 11.00 – 14.00**

Deltakere: Finn Eide (styreleder), Mette Vabø, Jostein Eiane, Dag Mossige,
Eirik Faret Sakariassen, Eva Hagen, Tove Sandvik

Hans Kjetil Aas (daglig leder)

Belma Covic (økonomi og adm)

Kopi til vara: Sissel Knutsen Hegdal, Leif Arne Moi Nilsen, Anne Kristin Bruns,
Sissel Fuglestad, Ingrid Vikse, Torgeir Ravndal, Senad Delic

Kopi : Leidulf Skjørestad

Dato: 07.06.2024

Sak nr.:		Tid
41.2024	Godkjenning av innkalling og sakliste	B
42.2024	Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2024	B
43.2024	HMS	O 5
44.2024	Temaorientering – SU sin rolle og bidrag til bærekraftig boligforsyning	O 30
45.2024	Rapportering drift	O 5
46.2024	HØP 2025 – 2028. Budsjettforutsetninger - drøfting	B 20
47.2024	Mål 2024 – status pr. 01.06.2024	O 20
48.2024	Nytorget – status og videre engasjement ved SU	B 20
49.2024	Legevaktomt Ullandhaug – godkjenning av kjøpsavtale	B 10
50.2024	Østre Havn – aktivitet- og fremdriftsplan	O 20
51.2024	Kjøp og salg	O 10
52.2024	Prosjektrapportering	O 20
53.2024	Eventuelt	

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

07.06.2024
Finn Eide
styreleder

Hans Kjetil Aas
daglig leder

41.2024 **Godkjenning av innkalling og sakliste**

Forslag til vedtak

Innkalling styremøte 14.06.2024 godkjennes

42.2024 **Godkjenning av protokoll fra møte 26.04.2024**

Vedlegg 1

Forslag til vedtak

Protokoll fra møte 26.04.2024 godkjennes.

43.2024 **Temaorientering – SU sin rolle og bidrag til bærekraftig boligforsyning**

SU skal være et sentralt verktøy for å realisere kommunens boligpolitikk. SU har som mål for 2024 å utarbeide rapporteringsrutiner for en bærekraftig boligforsyning sammen med By og samfunnsplan (BSP). BSP har fått på plass en god boligstatistikk - Følg med på boligutviklingen | Statistikk (stavanger.kommune.no).

I styremøte vil det bli orientert om hvordan SU bidrar til en bærekraftig boligforsyning. Hvor, hva og for hvem bygger vi boliger? Det henvises til presentasjon som gis i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

44.2024 **HMS**

Vedlegg – 1

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

Medarbeiderundersøkelse 2024. Svært gode resultater. Resultater gjennomgått i fellesskap. Enighet om å sette større fokus på faktor 6 – rolleklarhet. Samlet resultat vedlagt.

Forslag til vedtak

HMS rapport tas til orientering.

45.2024 **Rapportering drift**

Stavanger utvikling KF er vertskap for en nettverkssamling for kommunale eiendomsselskaper i tiden 18.-19.juni.

Det er inngått en avtale med avdeling for Regnskap og lønn om innkreving av utestående krav. Slike er tidligere formidlet til Intrum Inkasso som en del av kommunens avtale med disse.

Samhandlingsmøte avholdt med KD (21.05) og dir. BSP og BMU (24.05).
Det arbeides med tidspunkt for rapportering/orientering til kommunalutvalget.

Forslag til vedtak:

Styret tar status selskapsdrift til orientering.

46.2024 **HØP 2025 – 2028. Budsjettforutsetninger – drøfting**
Vedlegg – 3

Budsjettprosess 2025-2028:

26.04.2024 - Foretakets innspill mht rullerte budsjett og omstillingskrav i kommunen –NY (besvart i notat av 30.april)

21.05.2024 - Adm. samarbeid med kommunedirektøren - NY

14.06.2024 - Budsjettdrøfting HØP – styret i SU

19-30 aug - Adm. samarbeid med kommunedirektøren - NY

13.09.2024 - Budsjettvedtak HØP- styret i SU

25.10.2024 - Budsjettfremleggelse HØP - kommunedirektøren

21.11.2024 - Innstilling HØP til bystyret- formannskapet

18.12.2024 - HØP vedtas – bystyret

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

Handlings- og økonomiplan 2025-2028 er en videreføring av gjeldende handlings- og økonomiplan, justert for politiske vedtak og endringer i budsjettforutsetninger.

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. Kommunelovens § 14-1 stiller krav til realistiske planer for egen virksomhet og en bærekraftig forvaltning av økonomien.

Det forutsetter:

1. Likviditet

Eierstrategien legger opp til at foretaket skal være selvfinansierende. For at Stavanger utvikling skal være selvfinansierende og ha en bærekraftig økonomi på lang sikt er det viktig å ha tilstrekkelig likviditet. Dette for å ivareta handlefrihet både i form av utvikling av egne eiendommer, anskaffelse av nye strategiske eiendommer samt å håndtere endringer i budsjettforutsetninger. Tilstrekkelig likviditet er også viktig for å kunne betjene kortsiktige forpliktelser, inkludert låneavdrag som er økende grunnet årlige låneopptak.

2. Langsiktige og forutsigbare økonomiske rammer

Tilstrekkelige økonomiske rammer er avgjørende for å kunne gjennomføre sentrale oppgaver som kommunen har pålagt foretaket gjennom eierstrategien. Dette gjelder bl.a. realisering av igangsatte prosjekter, finansiering og oppfølging av inngåtte, forpliktende avtaler med eksterne parter. Foretaket mottar ingen tilskudd fra kommunen, og står selv for finansiering av alle foretakets aktiviteter, inkludert betjening av lån. Dermed medfører foretakets aktiviteter ingen økonomisk belastning for bykassen.

3. Framtidig avkastningskrav skal vurderes opp mot foretakets økonomiske stilling

Det er innarbeidet avkastning /utbytte gjennom kapitalkostnader ifm. etablering av et langsiktig 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. I årets vedtatt HØP er det innarbeidet et årlig utbytte på kr 5 mill. i planperioden, i tillegg til utbytte gjennom kapitalkostnader knyttet til det langsiktige mellomværende mellom bykassen og foretaket. På bakgrunn av foretakets økonomiske situasjon har SU i 1. tertial foreslått å fjerne utbyttekravet. Kommunedirektøren har i sin innstilling til 1. tertial ikke innarbeidet reduksjon av utbyttekravet, men vil ta en ny vurdering i forbindelse med 2. tertialrapport.

4. Finansiering til bestillinger knyttet til 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. Ifm bestillinger knyttet til erverv av eiendommer må finansiering sikres.

5. Samhandling

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. Et godt samarbeid er viktig for å sikre effektivitet og optimal ressursbruk i konsernet, men også i utarbeidelse av strategisk viktige dokumenter.

Det er etablert en fast samarbeidsarena mellom kommunedirektøren og SU.

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.

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

- 1) Vedtatt Årsbudsjett 2024 og HØP 2024 – 2027
- 2) Vedtatt Årsberetning 2023
- 3) Notat - Foreløpige innspill til handlings- og økonomiplan 2025-2028 for Stavanger utvikling KF

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

47.2024

Mål 2024 – status 01.06.2024

Vedlegg – 1

Daglig leder viser til vedlagte målmatrise 2024 med status pr. 01.06.2024. Orientering gis direkte i styremøte.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte status mål 2024 til orientering.

48.2024 **Nytorget – status og videre engasjement ved SU**
Vedlegg – 1

Saken svarer ut sak 36.2024 fra sist styremøte, vedrørende alternativ finansiering for realisering og drift av BS1. Utredningen drøfter finansieringsmodeller og scenarioutvikling med/uten kunstscolen. Kunstscolen vil oppta ca. 2/3 av arealene i BS1, og er derfor en avgjørende faktor for hvordan realisering av BS1 *kan finansieres*.

Å forvalte og leie ut arealer av denne typen vurderes å ligge utenfor mandatet til Stavanger Utvikling. Det anses også utfordrende når et slikt leieforhold uansett vil være helt avhengig av bykassen, både gjennom en vesentlig egenkapital (MNOK85) ved realisering og et betydelig driftstilskudd langt over rammene man har i dag. Kunstscolen er også avhengig av langsiktighet, og vurderer ikke alternativ privat finansiering som betryggende mtp. usikkerhet om forpliktende høyt driftstilskudd i et langt perspektiv. Alternativ finansieringsmodell vil tilsa at skolen vil foretrekke dagens løsning, hvor man har sikkerhet i driften gjennom lokaler man eier selv.

Stavanger Utvikling mener det ikke er grunnlag for en finansieringsmodell utenom bykassen, gjennom et AS, forvaltet av foretaket. Dette støttes opp av kunstscolen, slik man oppfatter det. For at en realisering av BS1 skal skje etter ønsket om et kunst/kulturkvartal med kunstscolen, så må dette skje gjennom bykassen.

Forslag til vedtak

Styret tilrår at felt BS1 blir realisert som kommunalt investeringsprosjekt gjennom bykassen. Alternativ realisering gjennom foretaket, med kommersiell investeringsmodell, kan ikke tilrådes og utredes ikke videre. Styret er for øvrig positiv til at Stavanger utvikling kan realisere prosjektet på vegne av BMU, hvis ønskelig og med forutsetning av at finansiering tilligger bykassen.

Alternativt skal prosjektet også søke andre løsninger for de arealer kunstscolen skulle oppta, hvis etablering av kunstscolen ikke lar seg gjennomføre. Annen bruk skal i utgangspunktet bygge opp under strategien for Nytorget.

49.2024 **Legevaktomt Ullandhaug – godkjenning av kjøpsavtale**
Vedlegg - 2

SU har forhandlet frem avtale med Helse Stavanger HF og Rogaland fylkeskommune om kjøp av tomt til ny legevakt på Ullandhaug. Det vises til vedlagt notat og avtaleutkast.

Forslag til vedtak:

Styret godkjenner avtale med Helse Stavanger HF og Rogaland fylkeskommune. Det forutsettes at det avsettes midler i bykassen i 2.tertial til tomtekjøpet.

50.2024 **Østre Havn – aktivitet- og fremdriftsplan**

Ettersom utvikling av Østre Havn er et stort og omfattende arbeid som Stavanger utvikling KF nå går inn i, ser daglig leder det som nødvendig å gi jevnlig rapportering til styret i det videre arbeid.

Til dette møte vil daglig gi en statusrapport over hvor saken står i dag og videre fremdrift- og aktivitetsplan.

Orientering vil bli gitt direkte i møtet denne gang.

Forslag til vedtak

Styret tar fremlagte statusrapport for arbeidet med Østre havn til orientering.

51.2024 **Kjøp og salg**

Folken

SU har fått i oppdrag å forhandle frem en avtale med Folkets hus om kjøp av «Folken». Et kjøp forutsetter at det opprettes en egen seksjon for Folken, og at tekniske anlegg omlegges/utbedres slik at seksjonen i størst mulig grad er uavhengig av hovedseksjonen (kontordel).

Status pr. 04.06.2024

Forhandlinger pågår.

Salg av tomter på Husabøryggen og Ombo

SU har engasjert DNB eiendom til å selge byggeklare eneboligtomter på Husabøryggen (Hundvåg – 15 enheter) Eidsundbakken (Ombo – 3 enheter). Tomtene på Husabøryggen var opprinnelig tiltenkt som erstatningstomter for grunneiere kommunen tidligere har kjøpt utbyggingsareal fra. Rettighetshaverne ble gitt en frist ut 2023 å ta stilling til om de vil erverve tomt på Husabøryggen. Resterende tomter blir solgt på det åpne markedet.

Status pr. 04.06.2024

5 tomter på Husabøryggen holdes av til rettighetshavere til erstatningstomter. DNB forbereder salg av øvrige tomter.

Innovasjonsparken AS

Stavanger kommune har mottatt en forespørsel fra Forus Næringspark AS om kjøp av selskapets aksjer i et Innovasjonsparken AS og salg av Stavanger utvikling sine eiendommer på Forus (sentrallagertomt + mindre arealer ved travbanen).

Styret ga i møte den 08.12.2023 daglig leder fullmakt til å innlede forhandling med Forus Næringspark AS, samt å innlede drøftinger med Smedvig eiendom AS for å avklare selskapets videre planer med Innovasjonsparken AS.

Status pr. 04.06.2024

Det pågår forhandlinger med Smedvig om hovedpunkter i en aksjonæravtale. Bud på aksjene planlegges oversendt Forus Næringspark i august/september.

Jåttå Nord

SU er i dialog med Jåttå utbyggingselskap AS (JUS) om tiltredelse av opsjon på kjøp av tomt innenfor reguleringsplan 2442, felt B7, til bofellesskap for personer med helseutfordringer. Tomten erverves på vegne av Helse og velferd. Tomten skal innløses til markedspris som fastsettes når arealbehov er avklart. Kjøpesummen innarbeides i HØP, evt. tertial, om partene kommer til enighet. Helse og velferd har meldt tilbake at B8 er bedre egnet til formålet. Denne er også noe rimeligere enn B7.

Status pr. 04.06.2024

Jåttå utbyggingselskap har tilbudt felt B7 og B8 til SU. Vi avventer avklaring med kommunedirektøren før det evt. innledes forhandlinger.

Forslag til vedtak

Styret tar saken til orientering.

52.2024 **Prosjektrapportering**

Vedlegg – 1

Daglig leder viser til prosjektstatus – se link her : [Prosjektstyring](#)
Sentrale prosjekter / hendelser gjennomgås i møtet.

Forslag til vedtak

Styret tar prosjektrapportering til orientering.

53.2024 **Eventuelt**

Stavanger 07.06.2024

Hans Kjetil Aas

daglig leder