

Eierstrategi for Sandnes tomteselskap KF

Vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.2008, sak 119/2008

1. FORMÅL

Sandnes bystyre uttrykker gjennom denne eierstrategien sine strategiske styringssignaler og forventninger til foretaket.

Utøvelsen av eierskapet, skal ha sitt grunnlag i denne, samtidig som den skal være dynamisk og klargjøre forventninger fra bystyret overfor styret i dets løpende arbeid i foretaket.

Ved eventuell motstrid mellom denne og foretakets vedtekter, vedtak fattet av bystyret eller ufravikelige bestemmer i lovgivningen, viker denne for disse.

2. EIERSTYRING AV TOMTEFORETAKET

Formålet med foretaksdannelsen er nedfelt i vedtektene §2. Der fremgår det at realisering av kommunens utbyggingsvirksomhet, enten selv eller i samarbeid med andre er bystyret overordnede mål med opprettelsen av tomteforetaket. Dette betyr at med vedtak om kommuneplan, utbyggingsprogram og økonomiplan definerer også bystyret de sentrale rammebetingelsene for foretakets virksomhet. Disse omfatter i korte trekk følgende:

Kommuneplanen gir de langsiktige mål og strategier for utviklingen i Sandnes. Gjennom prioriterte dybdeområder er særlige områder satt i fokus. Mål og strategier knyttet til disse er direkte styringssignaler til foretaksstyret i sitt strategiske arbeid. Planens generelle tema om tjenester og arealforvaltning, legger tilsvarende rammebetingelser for hvordan bystyret vil styre sammenhengen mellom tjenestebehov og arealutvikling innenfor tilgjengelige økonomiske rammer. Bystyret legger til grunn at foretaksstyret følger opp disse i sitt arbeid med akkvisisjon og utvikling av frigitte utbyggingsarealer og transformasjonsområder.

Utbyggingsprogrammet er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser og detaljerer de første 4-6 årene av kommuneplanen ihht. dens arealplan, bestemmelser og retningslinjer. Av programmet fremgår kommunens strategi og virkemidler for gjennomføring av en helhetlig utbyggingspolitikk, derav er målgruppen både private aktører og tomteforetaket. Plandelen av programmet angir prioritering av/rekkefølge på utbygginger av boligområder og tilhørende offentlige områder, samt områdenes utbyggings tempo avstemt ift. til behovet for utbygd sosial infrastruktur i omsøkt område. Videre omfattes næringsområder generelt og prioriterte næringsarealer for realisering i kommunal regi spesielt. Sentrum og senterområder omhandles særskilt i utbyggingsprogrammet, herunder kommunens engasjement og prioritering både som planmyndighet og tilrettelegger.

Kommuneplanen legger til rette for utvikling av flere *lokale sentre* i kommunen. Bystyret legger til grunn at kommunen skal aktivt delta i utviklingen av og realiseringen av disse områdene. Det forventes derfor at styret utarbeider en strategi for å ta et fremtidsrettet grep om sitt engasjement og på den måten sørger for at tomteforetaket spiller en sentral rolle i realiseringen av senterområdene.

Bystyret forventer at Sandnes tomteselskap KF engasjerer seg i utvikling av konsernets prioriterte strategiske prosjekter i *by- og sentrumsutviklingen*. Gjennom den årlige økonomiplanbehandlingen konkretiserer bystyret slike prioriteringer, økonomiske rammer og mandatet for slike oppdrag til foretaket. Muligheter og rammebetingelser for arealtilgang vil være et sentralt element i disse oppdragene.

Arealeffektivitet innenfor offentlige områder er gitt en særskilt prioritet i kommuneplan. Med dette menes muligheter for gjenbruk av arealer over tid, sambruk av funksjoner og uteområder etc. Bystyret forventer at styret følger opp disse målene i utførelsen av oppdragene om offentlige arealer. Over tid er det bystyrets mål at resultatene kommer til uttrykk gjennom en mer effektiv arealbruk til offentlig formål og med tilsvarende eller bedre kvalitet. Mer optimal bruk av arealene og flere funksjoner knyttet til samme areal forventes over tid å bidra til at kostnader forbundet med utviklingen av offentlige arealer reduseres.

Livskraftige bydeler og *likeverdige livsvilkår* for alle, er mål som fremgår av kommuneplan. Bystyret forventer at foretaket engasjerer seg i prosjekter i hele kommunen. Videre at styret videreutvikler redskaper som prosjektkonkurranse, for å oppnå reduserte kostnader for boligkjøper. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel fordi flere da kan kjøpe sin egen bolig. Tomteforetaket er kommunens redskap for å fremskaffe et variert boligtilbud og på den måten forventes et aktivt engasjement i gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan. Nasjonalt mål om at alle kan bo i egen bolig (eid eller leid) skal komme til uttrykk i styrets prioriteringer og langsiktige arbeid.

2.1 Strategiske mål

Bystyret legger til grunn følgende strategiske mål med opprettelsen av tomteforetaket:

- a. Gjennomføre akkvisjonsplan som sikrer langsiktighet i tilgang på utbyggingsareal.
- b. Ha en markedsandel på min. 40% innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sandnes kommune, utover transformasjonsområdene.
- c. Være den foretrukne leverandør av ledige næringsarealer i Sandnes kommune generelt og være pådriver for å fremskaffe tilgjengelige strategisk regionale næringsarealer i Sandnes spesielt.
- d. Være en kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør av tomter til kommunale behov.
- e. Være kommunens foretrukne samarbeidspart og pådriver for utviklingen av nye store strategisk utbyggingsområder og prioriterte offentlige utviklingsprosjekter i bysentrum

Det er styret sitt ansvar å utforme de overordnede mål og strategier for virksomheten. Bystyret forventer at styret vil være en pådriver for forbedringsarbeid og utvikling generelt og gjennom samarbeid med andre spesielt. Tiltak som fremmer boligsosial utbyggingspolitikk gis et spesielt fokus.

2.2 Økonomiske prinsipper i utbyggingspolitikken

Bystyret forventer at foretaket er en ledende og fremtidsorientert gjennomfører av kommunens utbyggingspolitikk. Resultatkrav fra bystyret baserer seg på at følgende økonomiske prinsipper anvendes :

- a. Prosjektkonkurranse skal anvendes der dette anses som et egnet virkemiddel til å få frem billige boliger i markedet.
- b. Fremskaffe byggeklare tomter til Sandnes kommune sitt behov og i samsvar med avtalt kostnadsdekning i tomteprisen.
- c. Tomteporteføljen av næringsarealer skal gi tilgang på et spekter av tomter/arealer og muliggjøre en aktiv næringsutvikling.
- d. Engasjement i selskaper sammen med andre skal følge ordinære kontraktsforhandlinger og avtaleinngåelser. Begrensning av risiko skal stå i fokus ved slike avtaleinngåelser.

Prosjektkonkurranse er et effektivt virkemiddel for å kunne tilby gode og rimelige boliger til boligkjøper. Det er et resultatkrav fra bystyret at virkemidler som prosjektkonkurranse utvikles generelt og i boligsosial utbyggingspolitikk spesielt. Det er styrets oppgave å være pådriver i dette arbeidet.

2.3 Resultatkrav

Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd eller andre økonomiske bidrag fra bykassen og bykassen har ikke krav om årlig utbytte fra foretaket.

Foretaket har et ansvarlig lån til Sandnes kommune på kr 130 millioner. Finansutgiften for foretaket er årlig rente 3 måneders NIBOR + 3 % og nedbetaling over 30 år.

Styret skal til enhver tid føre tilsyn med at foretaket har en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for, og bystyrets krav om å være selvfinansierende – over tid.

I rapportering til bystyret skal følgende resultatmål fremgå:

- Arealporteføljen
 - omsetning av tomter/arealer til bolig, næring og offentlige formål og utvikling over tid.
 - arealreserver; varighet fremover, antatt verdi, utviklingspotensialet
- Egenkapitalutviklingen totalt og med en analyse av utviklingen over tid, samt risiko fremover
- Prosjektkonkurranse oppnådde avtalte priser for huskjøper sammenlignet med andre tilsvarende boliger ferdigstilt i området.

2.4 Krav til styring

Det er styrets ansvar å påse at foretaket følger de til enhver til gjeldende retningslinjer og reglement som gjelder i Sandnes kommune, hva gjelder arbeidsgiverstrategi og personalpolitikk, HMS, økonomiforvaltning, risikostyring og administrativ styring og forvaltning.

3. STRATEGISKE SAKER - SAMARBEID

Forslag til ajourføring 2. mai 2013

Kommunen, vil gjennom arbeidet med kommuneplanen, utbyggingsprogram, økonomiplan og andre strategidokumenter legge til grunn at foretaket gis en aktiv rolle som faglig bidragsyter, aktør og pådriver pva kommunen (konsernet). Slikt samarbeid i planprosesser og prosjekter er avgjørende for den totale kvaliteten i kommunens del av utbyggingsvirksomheten.

Bystyret forventer at selskapet kan yte slik faglig bistand og at erfaringer og forbedringer spilles aktivt tilbake, slik at dette blir dynamisk.

Bystyret legger til grunn at foretaket arbeider langsiktig med grunnerverv for arealer til offentlig formål, med grunnlag i vedtatt kommuneplan. Langsiktighet skal bidra til å oppnå løsninger gjennom frivillige avtaler og en forsvarlig rågrunnspris. Hovedoppdraget om utvikling av arealer til offentlige formål i kommunal regi får normalt sin konkrete fremdriftsmessige avklaring i økonomiplanbehandlingen i form av mandat for videre arbeid og eller vedtak om økonomiske avsetninger. På det grunnlaget iverksetter rådmannen oppdrag til tomteforetaket. Oppdrag som omfatter grunnerverv og eventuelt regulering gis minst 6-8 år før arbeid med byggeprogram skal påstartes.

Engasjement i spesielle prosjekter og større plan- og utredningsoppgaver gis som separate oppdrag. Normalt vil rammene for slike oppdrag være forankret i politisk vedtak gjort av formannskapet eller bystyret selv.

Foretaket har ansvaret for å iverksette utbyggingsaktiviteter i de frigitte bolig- og næringsområdene, samt prioriterte transformasjonsområder inkl. sentrum i samsvar med kommuneplanen og økonomiplanen.

I kommunens administrasjon er det rådmannen eller den som bemyndiges som er hovedkontakten mellom foretaket og kommunen i strategiske og prinsipiell saker. I enkeltprosjekter skjer samarbeidet og dialogen direkte med de berørte fagenheter.

4. LÆRENDE EIERSTRATEGI

Bystyret vil en gang i valgperioden revidere eierstrategien for Sandnes tomteselskap KF.

Dette skjer normalt i det 3. året i kommunestyreperioden, og da i tilknytning til foretakets halvårsrapport i september dette året.

Styrets årsberetning med vurdering og analyse av fremtidsutsiktene for foretaket vil her ha en sentral betydning for bystyrets arbeid.
