

Sandnes kommune - rådmannen

Arkivsak-dok. 15/16645-2
Saksbehandler Sidsel Haugen
Pva arbeidsgruppen

| Behandles av | Sakstype | Møtedato |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Styret Sandnes tomteselskap KF | Utvalgssaker | 26.09.2019 |
| Formannskapet 2015- 2019 | Utvalgssaker | 30.09.2019 |

Sandnes tomteselskap KF - revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter, førstegangsbehandling

1. SAKEN GJELDER

I behandlingen av sak om kommunale foretak i nye Sandnes er det vedtatt at Sandnes tomteselskap KF skal videreføres. Prinsippdokumentet for den nye kommunen legger rammer for foretakets virksomhet.

Styringsdokumentene for foretaket må ajourføres så de er i samsvar med ny kommunelov med forskrifter, ny kommune sine retningslinjer og saks- og delegasjonsreglement. I tillegg må det gjøres nødvendige endringer som følger av at nye Sandnes både omfattes av Regionalplan for Jæren og Regionalplan for Ryfylket.

Sandnes tomteselskap KF sine vedtekter og eierstrategi er siste gang revidert 18.06.2013, som en følge av at Sandnes Indre Havn KF ble fusjonert inn i Sandnes tomteselskap KF, kfr. Bsak 83/13

<https://opengov.360online.com/Meetings/sandnes/Meetings/Details/5000512?agendaItemId=15001048>.

I denne saken fremmes for 1. gangsbehandling forslaget til revidert eierstrategi og vedtekter for foretaket. Med grunnlag i de merknader som fremkommer fra behandlingen, vil styringsdokumentene bli bearbeidet. Saken fremmes deretter for sluttbehandling i foretaksstyret, formannskapet og endelig godkjenning i kommunestyret i nye Sandnes. Målet for arbeidet ferdigstilles ila høsten.

2. ARBEIDSPROSESSEN

Arbeidet med revisjonen av styringsdokumentene er utført av en arbeidsgruppe bestående av daglig leder, prosjektleder og økonomisk kontroller i foretaket samt en representant fra rådmannens stab. Kommuneadvokaten er konsultert for avklaringer av juridiske spørsmål. Underveis har råutkast har vært lagt frem for drøfting og innspill i møte med alle ansatte i foretaket. Videre har det vært avholdt dialogmøter med ledelsen av tjenesteområdene Byutvikling og teknisk samt Kultur og Næring. Utkast til eierstrategi ble presentert for styret i foretaket i møtet den 22.08.2019 for innspill og kommentarer.

Eierstrategien som legges frem er utarbeidet på malen som rådmennene sin administrative eierskapsgruppe har utarbeidet for alt kommunalt eierskap, og

som ivaretar kravene til eierstyring, konsern- og risikostyring som følger ny kommunelov.

3. VESENTLIGSTE ENDRINGER – EIERSTRATEGIEN

Revidert eierstrategi skal gjelde for foretaket i nye Sandnes kommune. Prinsippdokumentet for den nye kommunen beskriver to nye satsingsområder hhv. reiseliv/turisme/opplevelse og havbruksnæring/blå sektor. I tillegg er det fremholdt at ny kommune vil være en sentral aktør med god ressurstilgang innenfor byggeråstoff. Revidert eierstrategi tar opp i seg dette og definerer foretakets ansvar og oppgaver i kraft av å utøve kommunens grunneirolle, og utvikler av arealer frem til salg til utviklere og utbyggere. Innenfor blå sektor er foretakets kjerneområde konsentrert om å fremskaffe relevante landbaserte sjøretta arealer. Reiseliv/turisme/opplevelse kan fremover også handle om å fremskaffe arealer som tilrettelegges for grønn turisme. Det kan dreie seg om å få frem avtaler som gjør at områder gjøres tilgjengelige som turområde, forbinder sammen eksisterende osv. Tilrettelegging og forvaltning ligger til forvaltningsenhetene i linjeorganisasjonen.

Regionalplan for Jæren og nylig vedtatt kommuneplan for Sandnes gir rammebetingelser for foretakets virksomhet. Disse overordnede planene dreier fokus fremover fra store utbyggingsområder både til næring og bolig, over til byomforming og fortetting i byutviklingsaksen, langs kollektiv trasene og i sentrum samt lokalsentrene. Nye større utbyggingsområder er ikke definert i kommuneplan, utover et område på Stokkeland, som er aktuelt å utvikle i slutten av kommuneplanperioden. Det er ubebygde utbyggingsområder i dagens Forsand kommune. Disse er i hovedsak i privat eie. Felles kommuneplan for nye Sandnes vil være et viktig styringsverktøy for foretaket. Inntil den foreligger er rammene for foretaket sin virksomhet gitt av de gjeldende kommuneplanene i Sandnes og Forsand kommuner.

Innenfor næringsarealer har foretaket i dag en tomteportefølje på ca 30 daa, i tillegg til arealer som utvikles gjennom eierskapet i Vagle Næringspark AS. Tomteporteføljen innenfor bolig tilsvarer med en antatt årsproduksjon på 70-110 tomter/arealer i året, en produksjon av byggeklaretomter i 10 år fremover. Det er områder her som det er grunn til å forvente vil aktualiseres om flere år, mens andre er underplanlegging og eller i produksjon med tomteteknisk opparbeidelse nå og de nærmeste årene. Helt nye utbyggingsarealer i byutviklingsaksen og i sentrum/senterområdene medfører endringer. Det forventes at akkvisjon og regulering blir mer krevende, enn tilfellet er i ordinære felter. Andelen kombinerte formål bolig og næring i samme bygg, offentlig i kombinasjon med andre formål, felles parkeringsanlegg under bakken som noen eksempler. Å videreutvikle kompetansen og sikre kapasitet i foretaket til å møte og håndtere disse endringene er en oppgave som ligger til foretaksstyret.

De senere årene er tomteforetaket gitt oppdrag om å gjennomføre stadig flere konsernprosjekter. Dette er prosjekter som kan gå over ett eller flere år. Oppdragene kan være både rene salgsoppdrag av kommunale eiendommer f.eks. Rådhusmarka og gamle rådhuset, men også større planarbeider som f.eks. områdeplan Ruten. Gjennomføring, rapportering og økonomisk styring av disse har det vært nødvendig å tydeliggjøre. Rutiner som er utformet i samarbeid med revisjonen sammen med rapporteringsrutinene som fremgår av økonomi-

reglementet er lagt til grunn i utformingen av eierstrategien knyttet til styring av konsernoppdrag. Kapasitet til å påta seg oppdragene inngår i dette.

Siden foretaket ble reetablert høsten 2008 fra aksjeselskap til kommunalt foretak har omfanget av produksjon i datterselskaper/tilknyttede selskaper økt. Ved utgangen av 2018 var foretaket aksjonær i 10 utbyggingselskaper. Produksjonen som skjer i foretakets egenregi er tilsvarende redusert. Foretaksstyret har derfor de senere årene lagt ned betydelig arbeid i konsernrapporteringen i foretaket. Måltall, utviklingstrend, produksjonsstatus, risiko og økonomisk resultat er utviklet og det avlegges tertialvise konsernregnskaper. Etablerte rutiner og tydeliggjøring av foretakstyrets rolle og ansvar i styringen av datterselskapene pva bystyret, er tatt inn i eierstrategien.

Bystyret har i dag vedtatt tre økonomiske måltall i oppfølgingen av Sandnes tomteselskap KF. De bygger på at foretaket overholder sine forpliktelser om betaling av rente og avdrag på ansvarlig lån til bykassen og prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende over tid. Videre at arealer/tomter til offentlig formål fremskaffes til en pris tilsvarende kostnadsdekning i tomtepris. Måltall og prinsipper videreføres, med unntak av måltallet for lønnsomhet. Det foreslås justert ned fra 15% til 10% i økonomiplanperioden. Overordnet mål om 15% består, men det foreslås at måltallet fremover justeres med grunnlag i revidert kommuneplan – dvs. hvert fjerde år. Erfaringer viser at nye bestemmelser i kommuneplan har konsekvenser både for pågående og kommende prosjekter. Måltallet om lønnsomhet de første fire årene må være realistisk fundamentert, samtidig som de skal være et mål å strekke seg etter. Historiske tall viser at måltallet kun er nådd en gang siden 2012.

Revidert eierstrategi er utformet med tydelige produksjonsmål og resultatmål. Boligpolitisk fastholdes produksjonsmålet om 40% av byggeklare tomter/boenheter i nye Sandnes. Målgruppen rimelige boliger til førstegangsetablerere opprettholdes. For å nå målet understrekes i eierstrategien betydningen av å videreutvikle prosjektkonkurranskonseptet, slik at det også kan brukes i fortettings- og transformasjonsområder. Produksjonsmålene er ambisiøse sette i lys av fremtidens dreining i produksjonen fra utbyggingsfelter til fortetting og transformasjon. En viktig oppgave for foretaket fremover blir derfor å videreutvikle sine verktøy for å møte endringene og ta posisjoner i byutviklingsaksen og senter-/sentrumsområdene. Prioritering av å gjennomføre boligsosial handlingsplan videreføres og konkretiseres med leveranser ihht vedtatt økonomiplan på fremdrift og kostnader. Produksjonsmål innenfor næringsarealer og offentlig formål er også konkretisert i eierstrategien.

Underveis i arbeidet har foretakets roller og oppgaver blitt drøftet, bl.a. i lys av endrede rammebetingelser i regionalplan for Jæren, kommuneplan og etableringen av nye Sandnes. Det foreslås å holde fast ved dagens prinsipper om at i kommunekonsernet er foretakets formål å innenfor utbyggingsarealer til bolig-, næring og offentlig formål, reiseliv/turisme/opplevelse å anskaffe og tilrettelegge arealer frem til at byggeklare tomter/arealer kan overdras til tomtekjøpere og til kommunens egne virksomheter.

4. VESENTLIGSTE ENDRINGER – VEDTEKTENE

Vedtektene er oppdatert med nødvendige endringer som følger av lov- og regelverk, herunder ny kommunelov. Videre er vedtektene justert for helt

nødvendige presiseringer som følger av revidert eierstrategi f.eks. styring av datterselskaper, konsernoppdrag og økonomistyring. Det er lagt vekt på at vedtektene skal være enkle og tydelige så de har en reell bruksverdi både for foretaksstyret og bystyret, samt administrasjonene.

5. ANBEFALING

Forslaget til revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter legges frem for foretakstyret, fellesnemnda nye Sandnes og formannskapet i Sandnes kommune til førstegangs behandling. Utfra de merknader som fremkommer bearbejder arbeidsgruppen dokumentene og fremmer deretter ny sak med endelig eierstrategi og vedtekter til behandling og godkjenning.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet godkjenner at daglig leder og rådmannen ferdigstiller fremlagte forslag til revidert eierstrategi og oppdaterte vedtekter for Sandnes tomteselskap KF.
2. Formannskapet tilrår at Fellesnemnda nye Sandnes slutter seg til at eierstrategien og vedtekter for foretaket ferdigstilles med grunnlag i fremlagte forslag.

Rådmannen i Sandnes, 18.09.2019

Bodil Sivertsen
rådmann

Vedlegg:

Revidert_eierstrategi_1g_behandling_17sept2019
Vedlegg1_Orgkart_31122018
Vedlegg2_Oversikt_datterselskaper_31122018
Vedtekter_oppdatert_1g_behandling_17sept2019

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

2019



Eierstrategi overfor Sandnes tomteselskap KF

Forslag til 1. gangsbehandling i foretaksstyret og formannskapet, av 17. september

VERSJON 3 - VEDTATT AV SANDNES KOMMUNESTYRET xx.xx.2019

Innhold

| | |
|---|-----------|
| 1. Særpreg/ kjennetegn ved virksomheten | 3 |
| 1.1 Etablering av foretaket | 3 |
| Dagens situasjon - utbyggingsområder | 4 |
| Dagens situasjon - sentrumsområdet | 4 |
| 1.2 Nye Sandnes - rammebetingelser | 4 |
| 1.3 Nye eksterne rammebetingelser | 5 |
| Konsentrert byutvikling | 5 |
| Offentlige arealer | 5 |
| Boligsosial handlingsplan | 5 |
| 1.4 Konsernstyring - hovedprinsipper | 6 |
| 2. Bystyrets eierstrategi overfor foretaket | 7 |
| Formålet med en eierstrategi | 7 |
| 2.1 Styringsprinsipp - overordnet | 7 |
| 2.2 Finansielle prinsipper - overordnet | 7 |
| Havneparken | 7 |
| Datterselskaper i foretaket | 8 |
| Direkte konsernoppdrag | 8 |
| 2.3 Foretaket i kommunekonsernet | 8 |
| 2.3.1 Foretakets formål | 8 |
| 2.3.2 Organisering, ledelse og styring | 9 |
| Foretakets organisering | 9 |
| Styring av foretaket og dets virksomhet | 9 |
| Meroffentlighetsprinsipper | 10 |
| Etiske retningslinjer | 10 |
| Krav til foretakets samfunnsansvar | 10 |
| Krav til egenkontroll og styring | 10 |
| Krav til eierstyring av datterselskaper | 10 |
| Likebehandling av aksjonærene datterselskaper | 10 |
| Merkevarebygging - profilering | 11 |
| 2.4 Bystyrets produksjonsmål og resultatkrav | 11 |
| 2.4.1 Grunnlaget for bystyrets forventninger | 11 |
| Økonomisk utvikling og produksjon | 11 |
| Utvikling av verdier i foretaket | 12 |

| | |
|---|-----------|
| Særskilte forhold | 12 |
| 2.4.2 Produksjonsmål | 12 |
| 2.4.3 Resultatmål..... | 13 |
| 2.5 Kapitalstruktur og avkastningskrav | 13 |
| 2.5.1 Økonomisk fundament..... | 14 |
| 2.5.2 Avkastningskrav..... | 14 |
| 2.5.3 Konsernbidrag | 14 |
| 2.6 Endring av foretakets portefølje | 14 |
| 2.7 Avvikling av foretaket..... | 15 |
| Vedlegg..... | 15 |



1. Særpreg/ kjennetegn ved virksomheten

1.1 Etablering av foretaket

Sandnes bystyre vedtok den 12.09.1999 å opprette Sandnes tomteselskap KF. Utbyggingsvirksomheten i kommunen ble omorganisert og skilt ut i eget kommunalt foretak i medhold av Kommuneloven¹. Kommunens bokførte realkapital i tomter til bolig-, næring- og offentlige tomter ble overført fra balansen i bykassen og lagt inn som åpningsbalanse i foretaket. For verdien av tomter ble det etablert et ansvarlig lån på kr 100 millioner mellom bykassen og foretaket, på betingelser om rente NIBOR +3 prosent og 30 års avdragstid. Bystyret vedtok 26.04.2005 å omdanne foretaket til et heleid aksjeselskap. Fra stiftelsen av aksjeselskapet i 21.06.2005 og frem til bystyrets senere omgjøring av sin beslutning 09.09.2008 ble Sandnes tomteselskap AS drevet som ordinært skattepliktig aksjeselskap. «Tilbakekjøpet» og omdanningen fra aksjeselskap til kommunalt foretak medførte at hele tomteporteføljen ble

verdifastsatt på nytt av tredjepart til markedspris grunnet overgangen fra skattepliktig til ikke-skattepliktig virksomhet. Siden 09.09.2008 har Sandnes tomteselskap KF vært et kommunalt foretak i kommunekonsernet Sandnes kommune.

Sandnes bystyre sitt formål med å legge den kommunale utbyggingsvirksomheten i et foretak var å styrke kommunens posisjon som et korrektiv i utbyggingsmarkedet. At kommunen kan utvikle og tilby byggeklare tomter også i nedgangstider viste seg å være nødvendige boligpolitiske grep for å gi førstegangsetablere et rimelig boligtilbud og sikre en sosial boligpolitikk i samsvar med statlig boligpolitikk og forventinger satt til kommunene. Som en del av kommunens omorganisering på slutten av 90-tallet ble også salg av byggeklare nærings- og tomter vedtatt fristilt for salg til markedspris. Det kommunale foretaket fikk således til formål å forestå kommunens grunneierrolle i erverv, regulering og tomteteknisk utvikling i både utbyggingsområder og arealer til offentlig formål. Bystyret la også til grunn at foretaket

¹ Kommunale foretak kom inn som nytt kapittel 11 i Kommuneloven med virkning fra 01.01.2000

skal være en foretrukken samarbeidspartner om utviklingen av større områder til bolig- og næringsformål. Det ble således i vedtektene åpnet for etablering av datterselskaper når det tjener formålet. Samtidig fastsatte bystyret som premiss at foretakets oppgaver slutter ved salg av byggeklare tomter, til huskjøper, nærings- drivende eller husbyggerselskap. Ved salg av til huskjøper la bystyret kommunens tildelingsregler til grunn, og tydeliggjorde at foretakets målgruppe er førstegangsetablere, og unge/barnefamilier som er på vei inn i boligmarkedet.

Ved omdanningen i 2008 tilføyde bystyret til formålet at foretaket skal være en aktiv partner i realiseringen av den Boligsosiale handlingsplanen. I den reviderte eierstrategien ble det presisert at arealer til offentlig formål fremskaffes i samsvar med prinsippet om kostnadsdekning i tomteprisen.

Høsten 2012 vedtok bystyret å fusjonere Sandnes Indre Havn KF med Sandnes tomteselskap KF. Foretaket overtok dermed ansvaret for utvikling av Havneparken Sandnes. Samtidig la bystyret til grunn at foretaket også engasjerer seg i utviklingen av utbyggings- og transformasjonsområder i sentrumsområdet. Engasjementet skjer som konsernprosjekter på oppdrag fra bystyret.

Dagens situasjon - utbyggingsområder

Foretakets hovedvirksomhet i årsskiftet 2018/2019 er konsentrert om areal- og tomteutvikling til bolig-, næring- og offentlig formål. Utviklingen av store felt som Bogafjell, Sørbo Hove og Kleivane skjer i utbyggingsselskaper sammen med andre private aktører. Ubebygde arealer i feltene tilsvarer gitt et salg på 70-110 boenheter årlig om lag 10 års produksjon fremover.

Reserven av næringsarealer utgjør totalt ca 30 daa og er i næringsområdene på Hesthammar og Stangeland. Utviklingen fremover av regionalt næringsområde på Vagle, gjennom felles selskap utgjør kjernen i fremtidig utbud av nye næringsområder/tomter.

Arealer til ulike offentlige formål utvikles i stor grad som enkeltoppdrag gitt i økonomiplan. I revidert kommuneplan har bystyret lagt strategi for mer utvidelse av eksisterende skole- og boas tomter, fremfor å åpne nye arealer. Arealer til småhus og andre boligsosiale formål fremkommer som konkrete definerte arealer.

Dagens situasjon - sentrumsområdet

I Havneparken Sandnes er kommunekonsernet den største grunneieren² og aksjonæren i Sandnes Indre Havn Infrastrukturselskap AS (SIAS). Foretaket forvalter kommunens grunneierrolle. Ved utgangen av 2018 er all kommunalt eid grunn i Havneparken solgt til utbygger/eiendomsutviklere.

SIAS har ansvaret for opparbeidelsen av felles kommunalteknisk infrastruktur frem til kvartalene i Havneparken. Gjennomføringen skjer i takt med fremdriften for kvartalene og det betales refusjon til SIAS. Foretaket låner ut prosjektmedarbeider til å ivareta daglig leder oppgavene i SIAS.

Innenfor sentrumsområdet har foretaket fullført konsernoppdragene om områderegulering av kommunens eiendommer på Skeiane og for Ruten. På Skeiane er eiendommene nord for Jæravn solgt. Eiendommene i Haakon VII's gt realiseres for salg til utbyggingsformål ila 2019/2020. Jf. plan for Ruten og etterfølgende utredning om realisering av utbyggingsarealet ligger dette frem i tid kfr. bystyrets vedtak i juni 2019. Ruten byrom med offentlig park, opparbeidelse av rådhusplassen prioriteres de første årene.

1.2 Nye Sandnes - rammebetingelser

Prinsippdokumentet for Nye Sandnes slår fast at den nye kommunen skal ha et tomteforetak som utfører oppgaver slik Sandnes tomteselskap har gjort til nå i Sandnes kommune. Den nye kommunen har samtidig pekt ut reiseliv,

² Avtale mellom Sandnes Havn KF og Sandnes tomteselskap KF om utvikling av eiendommene vedtatt av bystyret juni 2011

opplevelse og turisme samt havbruksnæring (blå sektor) som to nye satsingsområder.

Felles Reiselivsstrategi er utformet våren 2019. Foretaket har som ledd i dette utarbeidet konsept for utvikling av Lauvvik som en fremtidig turisme- og reiselivsdestinasjon. Arealet er disponert til formålet i revidert kommuneplan.

Ny kommune har muligheter for utvikling av landbaserte sjøretta næringsarealer. Det er ingen strategi for dette pr d.d. Sammen med næringsaktører og Sandnes Havn KF er det en oppgave for foretaket å få frem mulighetsrommet frem mot neste kommuneplan.

1.3 Nye eksterne rammebetingelser

Regionalplan for Jæren med sine retningslinjer og bestemmelser er styrende for de samarbeidene kommunene, regionale myndigheter og staten. Den til en hver tid vedtatte regionalplan samordner nasjonale politikkområder regionalt, slik som jordvern, samordnet areal/transport og nullvekstmål, miljø- og klimapolitikk.

Gjennom kommunekonsernets vedtatte kommuneplan, utbyggingsprogram og økonomiplan samt kommunedelplan for Sandnes sentrum konkretiseres den regionale politikken. Bystyret definerer her kommunens sentrale rammebetingelser. Dette gir premissene for foretakets virksomhet.

Konsentrert byutvikling

Ytre rammebetingelser for foretakets virksomhet er i endring. Fra å ha utviklet utbyggingsområder og felt, er det i Regionalplan for Jæren og kommuneplan definert fremtidig byutviklingsakse i tillegg til konsentrasjon om byomforming av Sandnes sentrum og definerte lokalsentre. Politisk hovedmål er at 50% av utbyggingsarealene fremover realiseres innenfor disse områdene. For foretaket betyr dette omstilling både mht arbeidsmåter og kompetanse, men også i økonomisk styring og gjennomføring. Samtidig endres risikobildet. Blant annet er transformasjonsområder ofte økonomisk «fremtunge» prosjekter og utviklingsti-

den frem til salg av byggeklart areal betydelig lengre enn ved feltutbygginger. Med begrensede arealer igjen for parallell utvikling og salg utfordres foretaket på å bygge en ny samlet strategi for å møte fremtidens oppgaver. At boligpris til huskjøper skal ligge vesentlig under markedspris fastholdes. Prosjektkonkurranse modellen må videreutvikles for å møte nye areal- og plankrav.

Gjennomføringskraft i konsentrert byutvikling henger sammen med aktiv tilrettelegging av næringsarealer/tomter. Dette for at virksomheter skal kunne både flyttes og utvikles. Foretaket må fremover engasjere seg i å få frem faktagrunnlag om behov og mulige løsninger, som grunnlag for så vel næringsarealstrategi i nye Sandnes som ny kommuneplan og regionale planer.

Offentlige arealer

For leveranse av arealer til offentlig formål har foretaket en tilnærmet monopolsituasjon, all den til slik arealer enten fremskaffes av foretaket selv eller gjennom kjøp av arealene fra datterskaper/tilknyttede selskaper.

Fremtidige behov forventes å i økt grad å måtte løses ved utvidelser av eksisterende kommunale eiendommer, samt å skaffe tomter i sentrum og lokalsentrene og da gjerne i kombinasjonsbygg med ulike funksjoner. Også arealer til offentlig formål ventes å skje i form av kvartalsutvikling slik tilfellet har vært med nytt rådhus og kvartalet S1 i Havneparken som kommunen har ervervet.

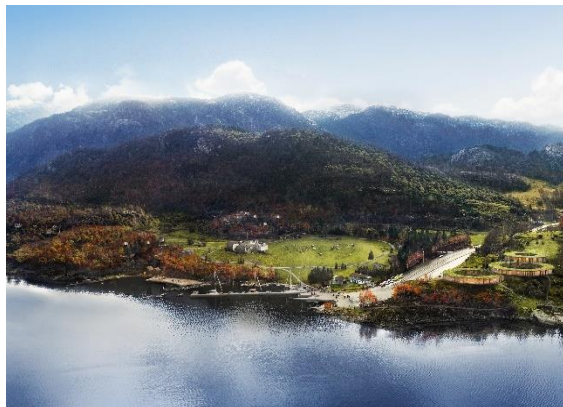
Boligsosial handlingsplan

Bystyret har gitt foretaket en særskilt oppgave i å fremskaffe arealer og tomter som muliggjør gjennomføringen av vedtatt Boligsosial handlingsplan, fremdriftsmessig, økonomisk og omfang av boenheter. Strategi for å realisere rimelige tomter jf kommuneplan til formålet er nødvendig arbeid fremover for å nå målene.

1.4 Konsernstyring - hovedprinsipper

Sandnes tomteselskap KF er opprettet med hjemmel i kommuneloven. Av dette følger at foretaket er del av kommunen som juridisk enhet med bystyret som øverste besluttsende organ. Bystyrets myndighet og eventuelle delegasjon skjer til foretakets styre. Foretaksstyret har ansvaret for å følge opp den løpende styring av virksomhetene. Der kommuneloven og kommunekonsernets saks- og delegasjonsreglement, økonomireglement mv tillater det, kan styret delegere myndighet til daglig leder. Slik delegasjon skal være skriftlig. Bruk av delegert myndighet skal rapporteres, fra daglig leder til styret og fra styret til bystyret. Styring og drift av virksomheten er omfattet av lov- og regelverk som kommunen forøvrig. Dette gjelder blant annet Kommuneloven med forskrifter om økonomiforvaltningen, Offentleglova, Forvaltningsloven Lov om offentlige anskaffelser. Videre gjelder kommunekonsernets til enhver tid vedtatte saks -og delegasjonsreglement, økonomi- og finansforvaltningsreglement, Arbeidsgiverpolitikk, Lønnsstrategi, Anskaffelsespolitikk mv.

Økonomisk er foretaket opprettet med grunnlag i at det skal være selvfinansierende over tid, derav budsjetteres det ikke med forventning om årlig overføring av opptjent årsoverskudd til bykassen. Årsoverskuddet tillegges foretakets egenkapital. På den måten forventes foretaket å ha en egenkapital som muliggjør langsiktig og strategisk akkvisisjon for utbyggingsarealer på vegne av kommunekonsernet generelt, og i fremskaffelsen av arealer til offentlig og boligsosialt formål spesielt.



2. Bystyrets eierstrategi overfor foretaket

Formålet med en eierstrategi

Sandnes bystyre uttrykker gjennom denne eierstrategien sine strategiske styringssignaler og klargjøre forventninger bystyret har overfor styret i dets løpende arbeid i foretaket.

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

Eierstrategien har til formål å definere kjernevirksomheten i foretakets virksomhet. Den regulerer kapitalstrukturen i foretaket, herunder transaksjoner med datterselskap og foretaket og mellom foretaket og bykassen. Med eierstrategien angir bystyret også rammene for sin utøvende eierstyring og styrets ledelse av foretaket, og den er styrende for den underliggende driften som skjer i foretakets datterselskaper. Eierstrategien skal revideres ved behov, etter initiativ fra styret eller bystyret.

2.1 Styringsprinsipp - overordnet

Ved å være et foretak i kommune konsernet som juridisk enhet, er bystyret øverste beslutende organ for Sandnes tomteselskap KF. Foretaket har følgelig ikke en eier slik tilfellet er for selskaper som er egne rettssubjekt. Sty-

ringen av foretaket følger av Kommune lovens bestemmelser med styringslinje mellom bystyret og styret i foretaket.

2.2 Finansielle prinsipp - overordnet

Det finansielle prinsippet som ligger til grunn er at foretaket skal være selvfinansierende over tid. Foretakets regnskapsmessige årsresultat føres mot egenkapitalen i særregnskapet.

Fra overføringen av tomteverdier ved opprettelsen av foretaket løper et ansvarlig lån hvor foretaket årlig betaler rente NIBOR + 3 prosent og avdrag til bykassen. Lånesaldo pr 31.12.2018 utgjorde kr 99,667 mill.

Havneparken

Bystyret vedtok i juni 2011 avtale mellom Sandnes Havn KF og Sandnes tomteselskap KF om det økonomiske oppgjøret mellom foretakene knyttet til transformasjon og arealutviklingen av Havneparken. For arealene som Sandnes tomteselskap KF utvikler og selger er lånet pr 31.12.2018 på kr 93,16 mill. Lånet renteberegnes med 3 måneders NIBOR frem til avdragsbetaling. Avdrag betales etter hvert som delfelt blir overdratt og betalt av utbygger.

Datterselskaper i foretaket

Etter innstilling fra foretaksstyret tilligger det bystyret selv å beslutte deltakelse i selskap/kjøp av aksjer i selskap som foretaket engasjerer seg i, herunder finansiering av aksjekapitalen. Jf. Kommunelovens bestemmelser og reglene om offentlig støtte er det begrenset adgang til å gi garantier, tilskudd eller inngå annen form for økonomisk avtale mellom foretaket (kommunekonsernet) og datterselskaper/ tilknyttede selskaper. Kommuneadvokaten skal konsulteres om disse forholdene før slike saker fremmes for styret og bystyret.

Det skal i forkant være gjort og vedlegges dokumentert risikovurdering ved inntreden/ kjøp av aksjer i nye selskaper. Risikovurderingen skal min. gjøre rede for den finansielle (likviditet), økonomisk og markedsmessige risikoen som knytter seg til engasjementet for foretaket og kommunekonsernet. Konsekvenser for foretakets økonomiske utvikling og bystyrets mål overfor foretaket skal fremgå av risikovurderingen.

Direkte konsernoppdrag

Formålet med konsernoppdrag er formål å få utført oppgaver som er av strategisk betydning for kommunekonsernet. De kan være både kommuneøkonomisk, tjenesteutviklings- og/ eller samfunnsutviklingsmessig begrunnet.

Der bystyret gir foretaket direkte oppdrag om utførelse av konsernprosjekter føres påløpte brutto utgifter i foretaket og avregnes mot brutto inntekter ved sluttoppgjøret til bykassen dvs. nettoinntektsoppgjør, eventuelt oppgjør mot budsjettert utgiftsprosjekt i bykassen For prosjekter som går over flere år, foretas tialvis oppgjør underveis og oppdraget skal være budsjettert i bykassen og foretaket. . I rene salgsprosjekter foretas det økonomiske oppgjøret i samsvar med overtakelsestidspunkt i salgsavtaler og med netto inntektsoppgjør. Konsernoppdrag gis normalt ifm økonomiplan og perioderapportering, eventuelt ved sluttbehandling av kommuneplan/ større kommunal reguleringsplaner.

2.3 Foretaket i kommunekonsernet

2.3.1 Foretakets formål

Foretakets formål jf. vedtektene § 2 er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge arealer fram til byggeklare tomter/arealer i Sandnes kommune for bolig, næringsbygg og offentlige bygg, reiseliv/opplevelse/turisme og nødvendige arealer til andre offentlige formål. Byggeklare tomter/arealer overdras til tomtekjøpere og til kommunen. I fremskaffelse av tomter/arealer til boligformål er foretakets primær oppgave rimelige boliger til førstegangsetablerere, barnefamilier og kommunens bolig-sosiale formål.

Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å utøve kommunens grunneierrolle og være pådriver i utvikling og transformasjon av utbyggingsområder, senterområder, i byutviklingsaksen og strategisk prioriterte konsernprosjekter jf. godkjent kommuneplan og sentrumsplan.

Utviklerrollen som foretaket har innebærer at bystyret kan gi foretaket oppdrag om å selge kommunalt eid bebygd eiendom når den har et utbyggingspotensiale, alene eller som del av et større område.

Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre aktører. Hovedprinsippet er at foretaket utøver tomteutviklerrollen frem til salg av byggeklart areal. Der plankrav medfører at felles parkeringsanlegg må oppføres før salg, kan foretaket delta i byggingen av anlegget. Det skjer i regi av datterselskapet når utbyggingsarealer utvikles av selskapet. I områder der foretaket er utvikler alene skjer bygging av felles parkeringsanlegg i regi av eienomsenheten i kommunekonsernet.

Innenfor ny kommune sin satsing på reiseliv, opplevelse og grønn turisme er foretakets primær oppgave å utøve kommunens grunneierrolle og derigjennom bidra til regulering og klargjøring av godkjente områder/arealer for utbygging av destinasjoner, tilrettelegging for opplevelse og eller grønn turisme. Realiseringen av klargjorte områder/arealer tilligger kjøper/utvikler og eller forvaltningsenhetene i

kommunekonsernet. Foretaket kan også delta i utviklingen f.eks. som aksjonær i felles selskap/partner i formelt samarbeid i tilfeller der offentlig engasjement kan styrke gjennomføringen. Risikovurdering skal fremgå av styrets anbefaling til bystyret i slike saker.

Der foretaket har aktivitet i kommunegrensen med nabokommuner kan det inngås avtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med Regionalplan for Jæren og eller Regionalplan for Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner. Engasjement i arealutvikling utover kommunegrensen kan kun skje ved invitasjon om samarbeid fra kommunestyret i nabokommuner.

2.3.2 Organisering, ledelse og styring

Foretakets organisering

Sandnes bystyre er foretakets øverste organ. Sandnes tomteselskap KF sitt styre rapporterer til bystyret. Styret har videredelegert myndighet til daglig leder som har ansvaret for ledelse og styring av foretakets ansatte og den løpende drift. Prosjektlederne i foretaket kan leies ut til datterselskaper i funksjonen som daglige leder ved behov. Det skal inngås avtaler på markedsvilkår for slik utleie. Fullstendig organisasjonskart, se vedlegg 1.

Utviklingen i foretaket viser at hovedtyngden av tomte- og arealproduksjonen skjer gjennom utbyggingsselskaper i samarbeid med andre aktører. Det betyr at foretaket i dag er et konsern. Fullstendig konsernorganisering i foretaket, se vedlegg 2.

Styring av foretaket og dets virksomhet

Bystyret skal utøve en aktiv og forutsigbar styring av foretaket med utgangspunkt i eierstrategien og anerkjente prinsipper for god eierstyring jf. kommunekonsernets eierpolitiske strategi.

Én av de viktigste oppgavene for bystyret er å velge et styre som har kompetanse, erfaring og kapasitet ut ifra foretakets egenart.

Valgnemnda forbereder valg av foretaksstyret.

Bystyret kan fastsette kriterier for nemdas arbeid.

Valgnemnda skal sikre at det er et lovlig sammensatt styre. Kriteriene bør videre omfatte forventinger til kollegiets kompetanse og erfaring innenfor relevante områder for virksomheten Sandnes tomteselskap KF driver og de behov foretaket har til en hver tid.

Foretakets styre, dets leder og nestleder velges av bystyret ved konstitueringen av ny valgperiode. Funksjonstid er 4 år og følger valgperioden jf vedtektene §5.3. dvs. at nyvalgt styre tiltrer umiddelbart etter at det er valgt. Styret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer, herav 5 folkevalgte og 2 eksterne. De fast ansatte i foretaket har rett til å velge 1 styremedlem med varamedlem. Kommunedirektøren har jf. ny kommunelov §9-16 rett til å ha en observatør i styret med møte og talerett i styremøtene. Ordfører har møte-, tale- og forslagsrett i styremøtene jfr. ny kommunelov § 6-1

I den løpende styring av foretakets datterselskaper tilligger det foretaksstyret å påse at virksomhetene drives på forsvarlig måte og i samsvar med lov- og regelverk. De samme krav til styresammensetning som bystyret har for foretaksstyret, skal praktiseres i styringen av datterselskaper. Saker av uvanlig art og stor betydning i datterselskap skal foretaksstyret behandle og fremme for bystyret til endelig avgjørelse. Etablering av nye, avvikling av eksisterende og oppkjøp/nedsalg av aksjer i datterselskaper avgjøres av bystyret etter innstilling fra foretaksstyret da økonomiske konsekvenser og forpliktelser går utover budsjettåret.

Det er styret sitt ansvar å utforme de underliggende mål og strategier for virksomheten jf. foretakets vedtekter og eierstrategi samt økonomiplan. Bystyret forventer at styret er pådriver for forbedringsarbeid og utvikling generelt og gjennom samarbeid med andre spesielt. Tiltak som fremmer boligsosial utbyggingspolitikk skal gis et spesielt fokus

Meroffentlighetsprinsipper

Foretaket er omfattet av kravene i offentlighetsloven. Av dette følger blant annet tilgjengeliggjøring på egen nettside av møteplan for foretaksstyret, saksdokumenter og protokoller. Offentlig postjournal for foretaket skal være tilgjengelig fra nettsiden. Styremøter og annen møteaktivitet i foretaket skal kunngjøres og møtene er åpne hvis ikke annet fremgår av lov eller forskrift i behandlingen av en enkelt sak. Det forutsettes at datterselskaper følger bestemmelsene i offentlighetsloven § 3 og praktiserer meroffentlighet i tråd med lovens § 11.1 Dokumenter skal i størst mulig grad gjøres lett tilgjengelige via foretakets nettside og eller på selskapenes egne nettsider.

Etiske retningslinjer

Det skal være transparente beslutningsprosesser i saker som gjelder kommunekonsernet og foretaket, og foretaket og dets datterselskaper. Sandnes kommune sine etiske retningslinjer gjelder for foretaket og hele dets virksomhet. Etiske retningslinjer skal forhindre forekomst av uønskede hendelser som svart arbeid, sosial dumping eller korrupsjon.

Krav til foretakets samfunnsansvar

Foretaket og dets datterselskaper forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet og bidrar gjennom sin virksomhet til å legge grunnlaget for framtidig vekst og utvikling i regionen. Foretaket og selskapene skal av den grunn være bevisst sitt samfunnsansvar. Samfunnsansvaret skal integreres i foretakets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i rapportering. Foretaket bør også utarbeide etiske retningslinjer tilpasset virksomheten som skjer i datterselskapene. Det tilligger foretaksstyret sitt ansvar å påse at disse utarbeides og følge opp de etiske retningslinjene brukes.

Krav til egenkontroll og styring

Det skal være åpenhet knyttet til kommunenes eierstyring. Viktig verktøy for å oppnå slik åpenhet er egenkontrollansvaret som tilligger foretaksstyret. Styret skal påse at foretaket har dokumentert delegasjon av fullmakter, reglement for økonomistyring, anskaffelser og risikovurderinger ifm strategiske beslutninger samt

avvikshåndteringssystem inkl. rapportering og oppfølging utover det som følger av konsernets reglement og rutiner. Det tilligger videre foretaksstyret å påse at tilsvarende krav til egenkontroll og styring skjer i datterselskapene.

Krav til eierstyring av datterselskaper

Eierstyring skal kun utøves gjennom generalforsamlingen som er selskapets eierorgan. Som aksjonær skal eierskapet utøves i tråd med vedtekter og aksjonærvtalen, så lenge dette er forenelig med relevante lover/forskrifter og forpliktelser overfor tredjepart.

Aksjonærene har rett til å møte i generalforsamlingen, enten selv eller ved fullmektig etter eget valg. Det er ordfører som representerer kommunen i generalforsamlingen. Dersom ordfører ikke har anledning til å møte, utpeker ordfører en fullmektig. Medlemmer og varamedlemmer til styret er avskåret fra å opptre som fullmektig. På generalforsamlingen har hver aksje en stemme. Innkalling og sakspapirer til generalforsamlinger skal sendes ut uten grunnnet opphold senest to uker i forkant av møtet.

På vegne av bystyret kan foretaksstyret ta initiativ til å innkalle samtlige aksjonærer til et eiermøte dersom det er behov for en uformell drøfting av en aktuell sak. Styret i selskapet kan ta tilsvarende initiativ. Formålet med et eiermøte er å foreta prosessuelle avklaringer i aktuelle saker. Eiermøtet har ikke beslutningsmyndighet. På eiermøter skal kommunen være representert ved ordfører og rådmann, eller ved fullmektig.

Den enkelte aksjonær kan også ta initiativ til å avholde egne kontaktmøter mellom selskapet (v/ styreleder og daglig leder) og styret i Sandnes tomteselskap KF. Kontaktmøtene avgrenses til å gjelde informasjonsutveksling mellom partene og bidra til å sette selskapets virksomhet på dagsorden.

Likebehandling av aksjonærene datterselskaper

Likebehandling av aksjonærene er et grunnleggende prinsipp i kommunekonsernets eierstyring. Foretaksstyre skal påse at datterselskapene til enhver tid søker å likebehandle aksjo-

nærene med hensyn til transaksjoner med aksjonærer, informasjonstilgang, involvering mv. Aksjonærene vil på denne måten i all hovedsak være likeverdige samarbeidspartnere.

Merkevarebygging - profilering

I kommune konsernet har bystyret vedtatt å legge til foretaket å yte årlig tilskudd til Blink festivalen. Bykassen bidrar parallelt med egeninnsats ifm rigging av arenaen og ulik type arrangørstøtte under selve festivalen. Oppgavefordeling, økonomisk bidrag og egeninnsats videreføres. Formålet for konsernet er ekstern profilering av Sandnes og regionen, som attraktivt o- arbeids,- og næringsområde samt for turisme/ opplevelse. Nye Sandnes vil også omfatte etablerte reisemål som Lysefjorden. Eventuelle endringer som følge av dette drøftes i konsernet og fastsettes endelig av bystyret.

Næringsadresse Nye Sandnes

Merkevarebygging krever målrettet, systematisk og langsiktig arbeid. Målet er oppnå flere nye etableringer og skape grunnlag for utvikling og satsing i eksisterende bedrifter. I verdikjeden er foretakets produkt byggeklare næringsarealer til ulike kategorier virksomheter. Kultur og næring i linjeorganisasjonen yter næringsutviklingstjenester, byutvikling og teknisk yter plan-, byggesak og tekniske tjenester overfor aktørene. Enhetlig profilering i merkevarebygging av næringsadressen nye Sandnes er vesentlig for å nå målet om flere etableringer, vekst og økt verdiskaping og et mangfold av arbeidsplasser.

Reiseliv, opplevelse, turisme – Nye Sandnes

Nye Sandnes rår over et bredt spekter av muligheter både geografisk og med de naturgitte forhold. Reiselivsstrategien for Nye Sandnes gir rammebetingelsene for foretaket sin innsats med utgangspunkt i grunneier- og arealutvikler rollen det har i kommune konsernet. Samarbeid med Region Stavanger, Reisemål Ryfylke, Lysefjorden Utvikling, Stiftelsen Preikestolen mv. er nødvendig for at ny kommune skal nå målene med reiseliv, opplevelse og turisme som et satsingsområde. Målgrupper er bl.a.

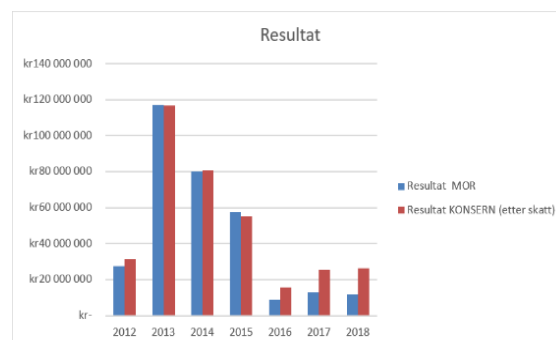
helårsturisme og familier, men også økt verdiskaping i grønn turisme og opplevelser inngår.

2.4 Bystyrets produksjonsmål og resultatkrav

2.4.1 Grunnlaget for bystyrets forventninger

Økonomisk utvikling og produksjon

Siden fusjonen med Sandnes Indre Havn KF i 2012 og frem til i dag har utviklingen i regnskapsmessig resultat variert betydelig per år. Dette har sammenheng med tomteporteføljen og hvor i produksjonsløpet arealene er. Samtidig ser en av fig. 1 nedenfor at fra 2016 har konsernresultatet vært betydelig høyere enn den rene produksjonen som skjer kun i foretaket.



Figur 1

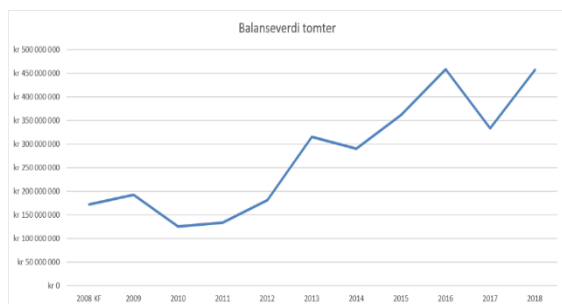
Verdien av prosjektporteføljen i foretaket utgjorde ved utgangen av 2018 om lag 460 mill. og salgskalkyler tett opp mot kr 600 mill. Det er kontinuerlig fokus på risikoeksponering. De to sentrale tiltakene er fullstendig prosjektgjennomgang hvert 3. tertial og forvaltning og styring av eierskapet i datter- og tilknyttede selskaper. Aksjeandeler i hvert enkelt selskap vurderes løpende mht å redusere risikoeksponering. Konsernregnskap pr tertial avlegges til foretaksstyret og tre styringsparametere³ bru-

³ **Lønnsomhet:** Resultat i prosent av salgsinntekt. Måltall i/uten produksjon 10% / 0%

Soliditet: Egenkapital i prosent av total kapital (sum balanse). Måltall i/uten produksjon 30% / 40%

Likviditet: Kontantbeholdning minus opptrekk bygglån i prosent av lånerammen. Måltall innenfor 80% av rammen.

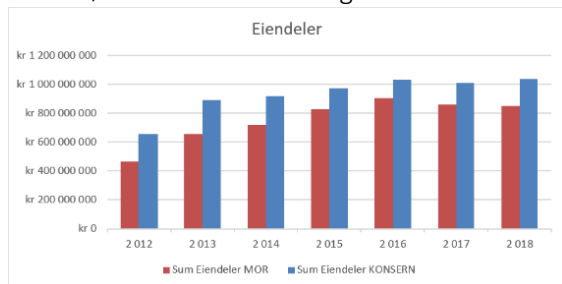
kes. I tillegg måles resultatene pr selskap på utviklingstrend (grønn, gul, rød sone) med tilhørende tiltak.



Figur 2

Utvikling av verdier i foretaket

At økende andel av produksjonen skjer i datter-/tilknyttede selskaper gjør også at eiendeler i foretaket som konsern har økt, og er nå klart større enn foretakets egne sum eiendeler.



Figur 3

Særskilte forhold

Kommuneplanen vedtatt i 2019 og strategidelen av revidert Regionalplan for Jæren legger rammene for fremtidig areal- og transportutvikling. Fremtidig utvikling skal skje innenfor definert byutviklingsakse som innebærer transformasjon og byomforming, og en utvikling av mer kombinerte formål. Hovedutfordringen for foretaket er at gjennomføringen av slike områder både som grunneier, forslagsstiller av reguleringsplan og tomteteknisk opparbeidelse er både tids- og kapitalkrevende og forbundet med annen type risiko enn det som har vært. Tradisjonell feltutvikling vil de nærmeste årene skje i de områdene som allerede er under utvikling/i produksjon. Ny kommuneplan har Stokkeland som nytt område, oppstart ligger etter 2028.

Arbeidet med transformasjon, fortetting og byomforming krever en annen tilnærming, kompetanse og gjennomføringsstrategi. En

sentral utfordring som er erfart er bl.a. komplekse eiendoms- og interessemessige forhold.

Foretaket har startet opp arbeidet med å lage en strategi- og handlingsplan for byutvikling, transformasjon og fortetting langs kollektivaksene. Den vil bli foretakets strategiske verktøy for å løse oppgavene som bystyret har gitt gjennom de overordnede planene og for å nå resultatmålene som er stilt overfor foretaket.

2.4.2 Produksjonsmål

Boligpolitisk

Foretaket er kommunens virkemiddel til å realisere samfunnsoppdraget om å fremskaffe rimelige boliger til førstegangsetablerere. Foretakets verktøy er foruten målrettet akkvisisjon og samarbeid med andre gjennom utbyggingsselskaper, salgs- og utviklingsmetoden prosjektkonkurranse. Det forventes derfor at foretaket til enhver tid har en beholdning av regulerte byggeklare arealer som muliggjør utbud av tomter også i perioder der utbyggingbransjen har nedgangstider/stillstand. Foretaket skal med sin beholdning være kommunens korrektiv i marked.

- 40% av utbudet av byggeklare tomter / boenheter i nye Sandnes
- Levering av tomter til boligsosialt formål ihht vedtatt ØP (fremdrift, kostnader)

Næringspolitisk

Bystyret forventer at foretaket til enhver tid har tilgjengelige, ferdig regulert og byggeklart næringsareal innen ulike kategorier, men med særskilt vekt på kategori 2 og 3 samt arealer godkjent til reiselivsformål, opplevelse og grønn turisme i kommuneplan. Den nye kommunen vil også forvalte ressurser innenfor næringer i blå sektor og byggeråstoffer. Det forventes at foretaket bruker sin grunneierrolle aktivt i å få frem for videre utvikling både landbaserte arealer til sjøretta næringer, byggeråstoff og for kommunens tilrettelegging av grønn turisme og opplevelser.

- Kjernevirksomheten er kategori 2 og 3 arealer, men minst 1 område kategori 1 skal kunne tilbys aktør med oppstart innen

1 år enten alene eller i samarbeid med andre

- Ett ferdig utviklet areal i 4 års perioden (ØP) for regulering til sjøretta næring som kan utvikles når det er kjøper klar
- Ett ferdig utviklet areal i 8 års perioden (2 x ØP) for regulering til reiseliv/ opplevelse/ turisme som utvikles når kjøper/utvikler og forretningskonsept er klart

Offentlige formål

- Levering av byggeklare tomter/arealer ihht vedtatt ØP (lokalisering, fremdrift og kostnader)

2.4.3 Resultatmål

Foretaket skal gjennom sin virksomhet bidra til å realisere kommunens mål om å gjennomføre vedtatt kommuneplan og KDP-sentrum og reguleringsplaner for lokalsentrene. Resultatoppnåelsen innebærer blant annet:

- Tilstrekkelig kapital og kapasitet
- Være aktiv på akkvisisjon i transformasjonsareal
- Aktiv rolle på regulering av byomformingsarealer
- Den foretrukne samarbeidspartner
- Aktivt søke samarbeidspartnere om utviklingen av enkeltområder, markedsmessig, og med profesjonelle utbyggere mv
- Samarbeid fra prosjektering til ferdigstillelse

Finansielle mål

Foretaket skal økonomisk styre sin virksomhet slik at ansvarlig lån og konsernoppdrag til bykassen betjenes i samsvar med den til en hver tid vedtatte økonomiplan.

Bystyrets finansielle måltall for foretakets virksomhet fra og med regnskapsåret 2020 og ut økonomiplanperioden er:

- *Lønnsomhet:* Årlig resultat på min. 10% etter finanstransaksjoner
- *Likviditet:* Til enhver tid ha kontantbeholdning som er kr 100 mill større enn summen av neste 2 års forventede utbetalinger, fratrukket 30% av forventede innbetalinger. Måltallet for perioden er kr 100 mill.
- *Soliditet:* Egenkapitalandel på min. 45%

Med grunnlag i samfunnsoppdraget om fremskaffelse av rimelige boliger og prinsippet om å være selvfinansierende over tid er nøkternhet og realisme sentrale beslutningskriterier for vurderinger av risiko og økonomisk styring i foretaket. Av dette følger at langsiktig mål er lønnsomhet på min. 15%. Revidert kommuneplan legger premisser for foretakets virksomhet. Derfor skal de økonomiske måltallene tas opp til vurdering i det året revidert kommuneplan er godkjent. Eventuelle justeringer får virkning for den kommende 4-årige økonomiplan. Nye bestemmelser mv. som griper inn i foretakets pågående prosjekter vil med dette få nødvendig økonomisk vurdering og de finansielle måltallene bygger på realistiske forutsetninger.

- Omstillings- og endringsfokus

Bystyret forventer at foretaket aktivt utvikler løsninger innfor sitt formål som bidrar til kostnadseffektivitet i kommuneconsernet og i sine leveranser av byggeklare tomter/arealer i markedet. Utvikling av prosjektkonkurranse modellen inngår i dette. Samfunnsutvikleransvaret forventes ivaretatt bl.a. gjennom akkvisisjon og utvikling av arealer i tråd med nasjonal klimapolitikk, tilrettelegging for utvikling av næringer i samsvar med behovene i grønt skifte mv. Det er styrets ansvar å sette nødvendige mål for at foretaket administrativt har nødvendig kompetanse, kapasitet mv. til å drive nødvendig omstilling. Nivå for kapasitet og ressurser fremmes for bystyret i årlig økonomiplan.

- Pådriverrollen

Foretaket forventes å drive aktivt strategisk utviklingsarbeid som bygger opp om kjernevirksomheten, og skaper økt omstilling og demper risiko på lang sikt. Innsatsen må sikre samfunnsøkonomisk og samfunnsutviklingsmessig bærekraftige løsninger som bidrar til å realisere kommuneplanen, KDP sentrum og regionalplanens målsettinger. I pådriverrollen ligger at arbeidet også kan skje i samarbeid med andre gjennom samarbeidsavtaler og eller selskaper.

2.5 Kapitalstruktur og avkastningskrav

2.5.1 Økonomisk fundament

Eierkrav er at økonomisk styring skal være langsiktig og økonomisk bærekraftig. Kjernevirksomhet skal ligge i bunn for videreutvikling gjeldsutviklingen og øvrige forpliktelser som foretaket påtar seg.

Foretaket er opprettet med grunnlag i å være selvfinansierende over tid. Med det menes at bykassen ikke yter årlige tilskudd til foretaket og det budsjetteres ikke med årlig overføring fra foretakets overskudd til bykassen. Situasjoner med underskudd overstyres av bestemmelser i lov- og regelverk og må i slike tilfeller følges. Økonomiske oppgjør av konsernoppdrag følges opp særskilt i samsvar med prinsippene om nettooppgjør av inntekter/utgifter og slik det er nærmere definert i det enkelte oppdraget/økonomiplanvedtaket.

Foretaket kan ihht kommuneloven ikke ta opp lån. Låneopptak skal føres opp i økonomiplan og tas opp av bykassen. Foretaket kan benytte bykassens trekkrettighet på kassakreditt ved likviditetsmessige behov gjennom budsjettåret. Rammen fastsettes av bystyret i økonomiplanvedtaket etter innstilling fra foretaksstyret.

Ansvarlig lån og øvrige transaksjoner mellom foretaket og bykassen skal føres opp i foretakets og bykassen økonomiplan. Dette gjelder også budsjettering av konsernoppdrag. Budsjetteringen skal føres opp etter bruttoprinsippet.

Finansforvaltningen utøves sentralt i kommunekonsernet. Dette omfatter både plasseringer av overskuddslikviditet, låne- og bankavtaler. Foretaket skal avgi årlig ramme for den disponible likviditeten som kan inngå i felles finansforvaltning. Nivået fastsettes utfra dokumentert vurdering av likviditetsbehov og risiko for budsjettåret. Eventuelle justeringer foretas ifm perioderapporteringen.

2.5.2 Avkastningskrav

Bystyret stiller ikke et eksplisitt avkastningskrav overfor foretaket, utover overholdelsen av forpliktelsene som fremgår av ansvarlig lån med årlig betaling av avdrag og rente NIBOR

pluss 3% og leveranse på de tre økonomiske måltallene.

Foretaket som konsern skal overfor sine datterselskaper/tilknyttede selskaper utøve en ansvarlig utbyttepolitikk i samsvar med kommunens eierpolitiske strategi.

Det betyr:

- Ikke utnytte datterselskapene til fordel for egen inntjening på bekostning av målet om rimelige bolig
- 10% resultat til sluttoppgjør i datterselskapene er grunnlag for utdeling av utbytte
- Utbytte tas underveis når det vurderes som forsvarlig. Dvs av banken og styret i fellesskap. Det skal ikke bygges opp unødig kapital i et datterselskap. Det skal ikke drives skatteplanlegging i datterselskapene.
- Unntak fra utbyttekrav i datterselskaper er SIAS⁴. SIAS er et gjennomføringsselskap der utgifter finansieres utelukkende av tilsvarende refusjonsinntekter. Selskapet er etablert med forutsetning om å overtid gå i balanse.

2.5.3 Konsernbidrag

Bystyret yter som hovedregel ikke konsernbidrag til foretaket. I særskilte tilfeller som f.eks. ved årsregnskapsmessig underskudd i bykassen eller i foretaket kan behovet oppstå. Det skal da løses i samsvar med lov- og regelverk.

Foretaket yter ikke eller henter ikke konsernbidrag til datterselskaper. I helt spesielle tilfeller f.eks. i alternativvurdering til en konkurs i et datterselskap kan det være finansielt og produksjonsmessig aktuelt. Løsninger skal da skje i samsvar med lov- og regelverk og for aksjonæren Sandnes kommune fattes vedtaket av bystyret etter innstilling av foretaksstyret.

2.6 Endring av foretakets portefølje

Fusjon

Myndigheten i kommunekonsernet til å beslutte fusjon av to eller flere kommunale foretak tilligger bystyret selv. Før slik beslutning tas,

⁴ SIAS: Sandnes indre havn Infrastrukturselskap AS

skal det foreligge en konsekvensvurdering (økonomi, produksjon, forholdet til ansatte mv). og uttalelse fra berørte foretaksstyrer.

Det skal utarbeides et fullstendig avviklingsregnskap inkl. balanse for hvert av foretakene som grunnlag for fusjonen. Denne oppgaven tilligger normalt foretaksstyret å utføre og avgj. For ansatte i berørte kommunale foretak gjelder reglene i konsernets omstillingsavtale samt Arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Fisjon

For fisjon av deler av foretakets virksomhet, enten til et nytt kommunalt foretak eller til tjenestoområde i linjeorganisasjonen gjelder samme reglene om beslutning og gjennomføring som for fusjon, innenfor kommune konsernet.

2.7 Avvikling av foretaket

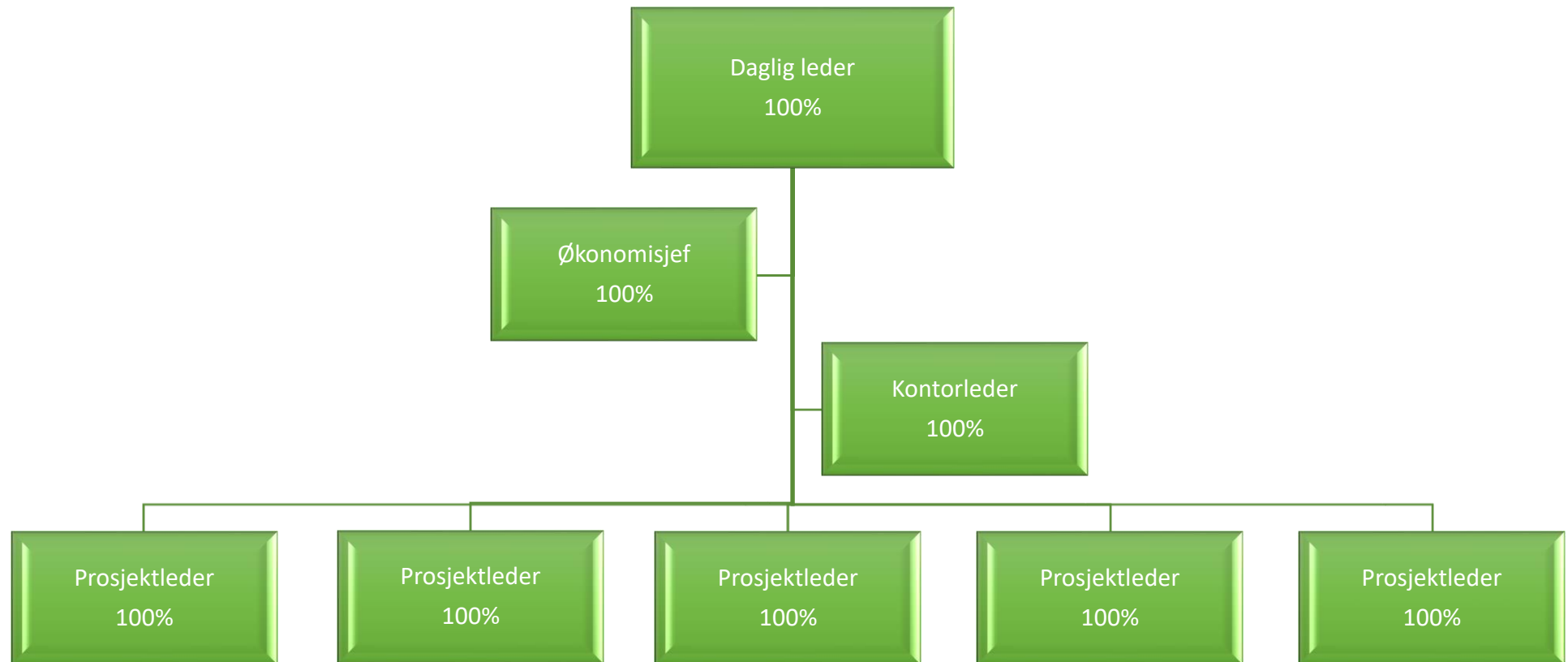
Myndigheten i kommune konsernet til å beslutte avvikling av kommunalt foretak tilligger bystyret selv. Før slik beslutning tas, skal det foreligge en konsekvensvurdering (økonomi, produksjon, forholdet til ansatte mv). og uttalelse fra foretaksstyret.

Bystyret oppnevner avviklingsstyret, som fortrinnsvis bør være det sittende styret da det innehar kompetansen til å forestå avvikling av virksomheten på effektiv og ordentlig måte. Jf. lovens bestemmelser skal avviklingsstyret utarbeide og avlegge et fullstendig og revidert avviklingsregnskap inkl. balanse samt avviklingsberetning. Bystyret fastsetter endelig avviklingsregnskap. Foretaksstyret plikter å melde foretaket inn til sletting. Gjenstående eiendeler og gjeld, og øvrige aktiva fra foretaket tillegges bykassen.

For ansatte i foretaket gjelder reglene i konsernets omstillingsavtale samt arbeidsmiljølovens bestemmelser.

Vedlegg

- 1) Organisasjonskart - Sandnes tomteselskap KF, datert 31.12.2018
- 2) Oversikt – konsernet Sandnes tomteselskap KF med underliggende datter- og tilknyttedeselskaper pr 31.12.2018
- 3) Linker til viktigste lov- og regelverkshenvisninger
- 4) Linker til overordnede reglement Sandnes kommune



Ved utgangen av 2018 hadde foretaket eierskap i følgende selskap:

| | Selskap | Eierandel | Egenkapital i 2018 |
|-------------------------|-------------------------------------|------------------|---------------------------|
| Datterselskap | Brattebø Gård AS | 70,0% | Kr 0,7 mill |
| | Kleivane Utviklingselskap AS | 64,5% | Kr 28,4 mill |
| | Sandnes Næringsareal AS | 60,0% | Kr 4,9 mill |
| | Sandnes Indre Havn Infrastruktur AS | 65,05% | Kr 4,9 mill |
| | Bærheim utvikling AS | 60,0% | Kr -0,6 mill |
| | Bogafjell Vest Utvikling AS | 60,0% | Kr 8,2 mill |
| | Hammaren utvikling AS | 78,0% | Kr 10,9 mill |
| Tilknyta selskap | | | |
| | Sørbø Hove AS | 36,0% | Kr 20,8 mill |
| | Austrått utvikling | 6,7% | Kr 15,2 mill |
| | Vagle næringspark AS | 20,0% | Kr 59,8 mill |

Vedtekter for Sandnes tomteselskap KF

vedtatt av Sandnes bystyre 09.09.2008, justert den 17.11.2009 og 18.12.2012.

§ 1 Navn og forretningskontor

- a. Foretakets navn er Sandnes tomteselskap KF.
- b. Foretakets forretningskontor er i Sandnes kommune.

§ 2 Formål

- a. Foretakets formål er å bidra til å realisere kommunens utbyggingsvirksomhet gjennom å anskaffe og tilrettelegge byggeklare tomter/arealer i Sandnes kommune for bolig-, nærings- og offentlig formål, og overdra disse til kjøpere og til kommunen. Arealer til bruk innenfor reiseliv/turisme, landbasert areal for sjøretta næring og byggeråstoffer inngår i formålet.
- b. I tilfeller der foretaket allerede har aktivitet i kommunegrensen med nabo-kommuner kan foretaket inngå opsjonsavtaler som favner arealer i to eller flere kommuner. Muligheten benyttes i de tilfeller der det er til fordel for en helhetlig utvikling i samsvar med regionalplan for Jæren og Regionalplan for Ryfylke. Initiativet skal skje i forståelse med nabokommuner, og engasjementet utløses ved invitasjon om samarbeid fra kommunestyre i nabokommuner. *(tilføyelse ihht BS vedtak 17.11.2009)*
- c. Der kommunen er vertskommune for nasjonale, regionale/fylkeskommunale og eller interkommunale formål har foretaket ansvar for fremskaffe tomter/arealer til formålene.
- d. Foretaket er innenfor sitt arbeidsområde tillagt oppgaven med å være kommunens aktør og pådriver i utviklingen av senterområder og strategisk prioriterte konsernprosjekter i sentrumsutviklingen, særlig fokus har betydningen av å utøve grunneierrollen i konsernet.
- e. Foretaket kan engasjere seg i virksomhet med relevans for formålet enten selv eller i samarbeid med andre selskaper.
- f. Foretaket kan danne datterselskaper når dette er hensiktsmessig løsning for formålet med virksomheten.

§ 3 Ansvarsforhold

- a. Foretaket er opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr.102 med tilhørende forskrifter. Dagens virksomhet er hjemlet i ny kommunelov av 22.06.2018 med ikrafttredelse hhv. 01.11.2019 og 01.01.2020.
- b. Foretaket er ikke eget rettssubjekt.
- c. Arbeidsgiveransvaret tilligger Sandnes kommune.
- d. Foretaket opptrer på vegne av Sandnes kommune og innenfor den til enhver tid delegerte myndighet og økonomiske ramme som er gitt av Sandnes kommunestyret.

§ 4 Styrende organer

Foretakets øverste organ er kommunestyret. Kommunestyret kan delegerer myndigheten til styret jf. KL bestemmelser, og til formannskapet hva gjelder styring og rapportering av foretakets virksomhet.

§ 5 Kommunestyret

1. Kommunestyret skal hvert år:
 - a) behandle foretakets økonomiplan og årsberetningen ihht. de frister som følger av kommuneloven med forskrifter.
 - b) etter hhv. 30.4 og 31.8 behandle perioderapport og budsjettjusteringer for budsjettåret jfr. økonomireglementet.
 - c) behandle foretakets strategirapport om utviklingen hittil i år og fremtidsutsikter de neste 3-4 årene som skal fremgå av foretakets forslag til økonomiplan.
2. Øvrige saker behandles ihht bestemmelser som fremgår av lovgivning, herunder særlover og delegert myndighet innenfor foretakets virksomhetsområde.
3. Kommunestyret velger foretakets styre, dets leder og nesteleder.

Valgperioden for styremedlemmer følger kommunestyreperioden, når ikke annet følger av lov og forskrift.

Valgperioden går frem til og med dato når nytt styre er valgt i forbindelse med konstitueringen av ny kommunestyreperiode.

Den kommunale valgkomiteen innstiller til kommunestyret på samlet styre med både de folkevalgte og eksterne medlemmer og varamedlemmer til styret.

4. Oppdrag om konsernprosjekter som foretaket utfører vedtas av kommunestyret i økonomiplan, unntaksvis i sakene om perioderapport gjennom budsjettåret. Krav til økonomistyring og rapportering av konsernoppdragene til kommunestyret følger reglene i økonomireglementet for Sandnes kommune.

§ 6 Styret

Foretaksstyret består av 5-8 medlemmer med personlige varamedlemmer som velges av Sandnes kommunestyre. Styret sammensettes av 5 representanter fra de folkevalgte og 2 eksterne representanter, samt 1 representant fra de ansatte når representasjon kreves. Eventuelt 4 (3) folkevalgte og 2 eksterne, samt 1 representant fra de ansatte, når slik representasjon kreves, jf. ny kommunelov §9-6.

§7 Styrets myndighet

- a. Styret skal lede foretaket i samsvar med foretakets vedtekter, de økonomiske rammer, retningslinjer, og delegert myndighet vedtatt av Sandnes kommunestyre, samt eierstrategien overfor foretaket. For øvrig følger den myndighet som er fastsatt i ny kommunelov og særlovgivning med relevans for foretaket.
- b. Styret skal utvikle og utarbeide planer for foretakets virksomhet i samsvar med vedtektenes § 2 og sørge for en forsvarlig organisering og forvaltning av tomteforetaket. Herunder påse at foretaket har dokumenterte rutiner mht reglene for anskaffelser, merverdiavgift, likviditets- og risikostyring, HMS ansvar i operative enheter mv.
- c. Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

- d. Styrets har myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og til å treffe avgjørelser i personalsaker slik det er definert i til en hver tid gjeldende økonomireglement og arbeidsgiverpolitiske strategi i kommunekonsernet.
- e. Styret utøver kommunens aksjonærrolle hva gjelder styring den løpende driften i foretakets datterselskaper og tilknyttede selskaper. Det tilligger styrets ansvar å påse at eierstyring, finansiell risiko, estiske – og samfunnsmessige hensyn blir betryggende sikret gjennom en aktiv konsernstyring av foretakets totale virksomhet.
- f. Det tilligger styrets ansvar å påse at konsernoppdrag gitt av kommunestyret følges opp på betryggende måte og at rapportering underveis skjer til bystyret i tråd med perioderapporteringene.

§ 8 Styrets møter

- a. Styremøter skal avholdes i samsvar med bestemmelsene i ny kommunelov §9-9.
- b. Reglene om fjernmøter gjelder for styrets møter jf ny kommunelov §11-7
- c. Møtene holdes for åpne dører. Ny kommunelov §11-10 om habilitet skal følges ved behandling av saker i styret. Tilsvarende gjelder Offentleglova og Forvaltningslovens bestemmelser. *(tilføyelse ihht. BS vedtak 17.11.2009)*
- d. Kommunedirektøren, personlig eller ved en av sine medarbeidere har møte- og talerett jf. ny kommunelov §9-16, mens ordfører har møte-, tale- og forslagsrett rett i styremøtene jfr. ny kommunelov §6-1.

§ 9 Daglig leder

- a. Foretaket skal ha en daglig leder som ansettes av styret.
- b. Daglig leder forestår den daglige ledelse av selskapet og er direkte underordnet styret og skal følge de instruksjoner og pålegg som styret gir.
- c. Daglig leder skal sørge for at selskapets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter, at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte og har internkontrollansvaret jf ny kommunelov §9-13.
- d. Den daglige ledelsen omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan daglig leder bare avgjøre om styret i det enkelte tilfelle har gitt myndighet til det eller styrets beslutning ikke kan avventes uten vesentlig ulempe for foretaket eller for Sandnes kommune som helhet. Styret skal i så tilfelle snarest mulig underrettes om saken.
- e. Daglig leder er styrets sekretær og forbereder og innstiller i alle saker for styrets behandling. Daglig leder har møte- og talerett i styrets møter, dersom ikke styret i enkeltsaker vedtar at vedkommende ikke skal kunne møte.
- f. De alminnelige reglene om inhabilitet jf. Forvaltningsloven og Offentleglova gjelder for daglig leders virke både i foretaket og mellom foretaket og datter- og tilknyttede selskaper.

§10 Forholdet til rådmannen

- a. Rådmannen har innenfor styrets myndighetsområde ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder. Rådmannen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til bystyret har behandlet saken.
- b. Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av kommunestyret skal rådmannen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Uttalelsen skal legges frem for styret ved dets behandling av saken jf. ny kommunelov §9-16.

§11 Representasjon og fullmakter

Styret eller styreleder ved fullmakt, representerer foretaket utad i saker som faller innenfor styrets myndighet og foretakets formål. Daglig leder representerer foretaket utad innenfor saker som faller innenfor dennes delegerte fullmakter.

Styret godkjenner avtaler på vegne av kommunen, innenfor foretakets formål når den er i samsvar med kommunestyrets vedtatte budsjett og økonomiplan. Avtaler som forplikter utover dette, er av prinsipiell betydning og eller av uvanlig art skal fremmes til kommunestyret for endelig avgjørelse.

Avtaler og transaksjoner mellom foretaket og dets datter- og tilknyttede selskaper, som faller inn under daglig leders delegerte fullmakter skal godkjennes av styreleder eller den styret har bemyndiget, når daglig leder innehar styrefunksjon i det samme selskapet foretaket inngår avtale med.

Den rettslige søksmålskompetansen er jf ny kommunelov § 6-1agt til ordfører og kan ikke delegeres.

§ 12 Budsjett og økonomiplan, regnskap, risikostyring og revisjon

- a. Foretaket er pålagt å utarbeide økonomiplan og årsbudsjett for virksomheten ihht. ny kommunelovs bestemmelser med tilhørende forskrifter. Styrets forslag til økonomiplan og årsbudsjett fremmes for formannskapet og godkjennes endelig av kommunestyret.
- b. Styret har plikt til å påse at det føres lovmessig regnskap og revisjon av foretaket.
- c. All finansforvaltning utøves sentralt i kommunekonsernet. Styret skal sørge for at foretaket har nødvendige rutiner for at likviditetsvurderinger fra foretaket ligger som en del av underlaget til finansforvaltningen.
- d. Konsernprosjekter som kommunestyret vedtar å gi foretaket i oppdrag å utføre skal ha en fastsatt økonomisk ramme og prinsipp for hvordan sluttoppgjøret skal foretas. Ettårige oppdrag skal avsluttes med endelig økonomisk oppgjør innenfor budsjettåret. Oppdrag som går over to eller flere år, foretas det deloppgjør av underveis i perioderapportene når finansieringen ligger i bykassen.
- e. Mellom bykassen og tomteforetaket ytes ikke konsernbidrag, så fremt ikke loven krever det. Tilsvarende gjelder også mellom foretaket og dets datterselskaper / tilknyttede selskaper.
- f. Tomteforetaket skal være selvfinansierende over tid, følgelig skal ikke bykassen stille utbytteforventninger overfor foretaket. Foretaket skal ihht prinsippet om fremskaffelse av rimelige boliger utøve en økonomisk forsvarlig utbytteforventning over datterselskaper/tilknyttede selskaper underveis, men som sikrer aksjonærene en netto inntjening til slutt på lag 10%.
- g. Styret har etter ny kommunelov plikt til å påse at kravene til risikostyring i foretaket er sikret, herunder at budsjett og økonomiplan omfatter alle forpliktelser og avtaler. Kravene til risikostyring gjelder også for konsernkonsolideringen som skjer i foretaket og i styringen av de enkelte datter-/tilknyttede selskaper.

§13 Låneopptak

Foretaket kan gjennom sitt forslag til økonomiplan foreslå låneopptak. Rammen og betingelser fastsettes av bystyret.

Foretaket skal i slike tilfeller fremme et helhetlig forslag som viser foretakets økonomiske evne til å betjene låneopptaket selv.

§14 Konsernstyring i foretaket

- a. Styret har ansvaret for at foretaket har dokumenterte rutiner for egen konsernoppfølging, styring og rapportering. Det skal avlegges tertialvis økonomisk konsernrapport hvor min. utviklingstrender, risiko og prognoser for økonomisk resultat fremgår. Handlingsplikten som aksjonær skal følges opp overfor datterselskaper/ tilknyttede selskaper hvor resultater og utviklingstrend krever det. Handlinger som går utover budsjettåret og som innebærer forpliktelser for kommunen må fremlegges kommunestyret for avgjørelse før tiltakene kan iverksettes.
- b. Oppkjøp/nedsalg av aksjer, avvikling og etablering av nye datterselskaper samt saker om kapitalisering av selskaper skal behandles av foretaksstyret, og innstillingen fremmes deretter for kommunestyret til endelig avgjørelse hos aksjonæren Sandnes kommune.
- c. Styret skal påse at en hver avtale som inngås mellom foretaket og et datterselskap/tilknyttet selskap skjer på betryggende armlengdes avstand og på forretningsmessige vilkår i samsvar med lov og forskrifter. Nødvendig tredjeparts vurdering forestås fortrinnsvis av selskapet og foretakets revisorer,

§15 Endringer av vedtektene

Endringer av disse vedtektene kan kun vedtas av Sandnes bystyre.

Styret skal gis anledning til å uttale seg om forslag til endringer av vedtektene før disse fremmes for behandling i bystyret.

§16 Oppløsning

Kommunestyret kan beslutte å oppløse foretaket Sandnes tomteselskap KF. Hovedregelen er at sittende styre oppnevnes som avviklingsstyre. Styret plikter å melde fra om oppløsning til Foretaksregisteret når endelig revider avviklingsregnskap og avviklingsberetning er fast av kommunestyret.