

Saksframlegg

REFERANSE
JFØ-14/18866-4

JOURNALNR.
51994/15

DATO
20.05.2015

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Administrasjonsutvalget	/	26.05.2015	
Stavanger formannskap (AU)	/	09.06.2015	
Stavanger formannskap	/	11.06.2015	
Stavanger bystyre	/	15.06.2015	

OPPRETTELSE AV ET KOMMUNALT BOLIG- OG UTBYGGINGSSKAP I STAVANGER

Forslag til vedtak:

1. Stavanger kommune oppretter et kommunalt bolig- og utbyggingsselskap slik dette er beskrevet under pkt. 4 II a).
2. Rådmannen bes utforme det formelle grunnlaget for å opprette selskapet organisert som et KF med fremleggelse av sak til bystyret i november 2015 og forventet oppstart 1. januar 2016.

Sammendrag

Saken gjelder opprettelse av et kommunalt bolig- og utbyggingsselskap i Stavanger. Stavanger formannskap ba i møte 13. november 2014 rådmannen om å fremlegge en helhetlig sak om etablering av et selskap for behandling i bystyret innen utgangen av første tertial 2015.

Rådmannen fremlegger nå sak for bystyret for å få en prinsipiell avklaring på hvilken virksomhet selskapet skal drive og valg av selskapsform. Rådmannen presiserer at det i denne saken ikke foretas en drøftelse av om Stavanger kommune skal opprette et selskap idet dette anses avklart gjennom de vedtak som er inntatt nedenfor. Temaet for denne sak er selskapets innretning og selskapsform.

Etter at dette blir avklart, vil rådmannen utforme det formelle grunnlaget for opprettelse av selskapet som det legges opp til vedtas av bystyret i november 2015 med sikte på oppstart den 1. januar 2016.

OPPRETTELSE AV ET KOMMUNALT BOLIG- OG UTBYGGINGSSKAP I STAVANGER

1 BAKGRUNN FOR SAKEN

I forbindelse med at handlings- og økonomiplan 2014-2017 ble behandlet av Stavanger bystyre den 16. desember 2013, vedtok Stavanger bystyre å opprette et utbyggings- og tomteselskap gjennom følgende tekstvedtak:

«Stavanger utbyggings- og tomteselskap

Det opprettes et kommunalt utbyggingssselskap etter modell fra Sandnes, Sola og Oslo som kan forvalte kommunale eiendommer som skal bygges ut. Hensikten med selskaper er å sikre en tilstrekkelig boligproduksjon. Selskapet skal være eid av Stavanger kommune og ha muligheter for å kunne samarbeide med andre aktører om å utvikle kommunens tomtearealer. Selskapet skal også sikre en viss andel kommunale boliger i utbyggingsprosjekter. Utbytte skal i hovedsak gå til videre oppkjøp av areal, anskaffelse av ulike kommunale boliger og vedlikehold. Bystyret ber Rådmann om å legge fram sak om organiseringen av et slikt selskap».

Videre heter det

«Med å opprette Stavanger utbyggings- og tomteselskap gjør bystyret et stort grep for å sikre kontinuitet og kvantitet i boligbygging, og som er riktig både ut fra et samfunnshensyn og med hensyn til kommuneøkonomi».

Som ledd i prosessen frem mot opprettelse av et slikt selskap, ba rådmannen Stavanger formannskap om å gi tydelige politiske styringssignaler for den nærmere innretning av selskapet, se saksfremlegget som inntas som vedlegg 1.

Stavanger formannskap fattet i møte 13. november 2014 (sak 252) slikt vedtak;

«Rådmannen bes arbeide videre med organisering av et kommunalt boligutviklingssselskap med utgangspunkt i følgende føringer:

- 1. Hovedformålet med selskapet er at Stavanger kommune skal bidra aktivt til å få en jevn og tilstrekkelig produksjon av boliger til boligsøkere i Stavanger. I denne sammenheng så er det viktig at det bygges boliger i alle kategorier.*
- 2. Kommunens hovedfokus skal være på erverv og tilrettelegging av tomter og bidra i områdeutvikling, og bidra til en variert boligstruktur. (Det vises i denne sammenheng til erfaringer fra Helsinki, Finland der det legges til rette for boliger til sosiale formål, studentboliger, familieboliger og så videre i prosjekter som i sum gir varierte og gode bomiljø.*
- 3. Det kommunale selskapet skal tilpasse sin rolle til konjunktorene og kan i perioder med lav boligproduksjon innta en mer aktiv rolle i konkrete byggeprosjekt.*
- 4. Når det gjelder organisasjonsform bes det om at rådmannen ser på hvordan staten organiserer egen eiendomsportefølje gjennom Entra og andre selskap, og at man ser på erfaringene fra andre større kommuner som har egne tomte/boligutviklingssselskap. Dersom*

aksjeselskapsformen blir valgt skal finansering i form av lån til selskapet sees på (ref. sak om Forus Næringspark som nå er til behandling).

5. *Utbyggingsområder til boligbygging som eies av kommunen skal legges inn i selskapets eiendomsportefølje.*
6. *For å få ett helhetlig grep om kommunens sosiale boligbygging og boligpolitikk samt vedlikehold skal kommunens eksisterende kommunale boliger legges inn i selskapet.*
7. *Det er en forutsetning at styringsstrukturen gir folkevalgt styring.*
8. *En helhetlig sak om etablering av selskapet legges frem for behandling i bystyret innen utgangen av første tertial 2015».*

I saksfremlegget som lå til grunn for saken til formannskapet, inntatt som vedlegg 1, redegjorde rådmannen for hvilke virksomhets- og selskapsmodeller andre kommuner har valgt. Som det fremgår, har Bergen et tomteutviklingsselskap - Bergen tomteselskap AS. Nytt er at Bergen tomteselskap AS er blitt kontaktet av DnB Eiendomsmegling AS på vegne av en større nasjonal eiendomsaktør med forespørsel om å kjøpe samtlige aksjer i selskapet. Byrådet har på denne bakgrunn nylig fremlagt en sak for Bergen bystyre med anbefaling om at bystyret gir sin tilslutning til at kommunen kan starte en prosess med sikte på å selge sine aksjer i Bergen tomteselskap AS. Det er derfor usikkert om Bergen tomteselskap AS vil bestå som et kommunalt tomteselskap.

2 OVERSIKT OVER DEN VIDERE FREMSTILLING AV SAKEN

Rådmannen bemerker innledningsvis at dette er en kompleks og omfattende sak. For å lette fremstillingen har derfor rådmannen valgt å inndele temaene i underkapitler.

I pkt. 3 redegjøres det for hvorfor det opprettes et kommunalt selskap. Videre gis det en oversikt over kommunens eiendomsportefølje som vil være en sentral premiss for etablering og drift av et selskap.

I pkt. 4 blir det foretatt en gjennomgang av hvilken virksomhet eiendomsporteføljen kan gi grunnlag for med rådmannens anbefaling. Videre drøftes de ulike selskapsformer og rådmannens anbefaling. Deretter finner man en drøftelse av økonomiske konsekvenser av en selskapsdannelse, herunder for bykassen, før det redegjøres for forholdet til ansatte og den videre prosess frem mot en selskapsorganisering.

I pkt. 5 gis det en kortfattet oppsummering av rådmannens anbefaling mens det i pkt. 6 fremkommer forslag til vedtak.

3 FAKTA

I Bakgrunn for at det opprettes et kommunalt selskap i Stavanger

Stavanger kommune har i dag et vedtatt mål om at det skal bygges 1250 boliger årlig. Stavanger kommune har en viktig rolle som planlegger, forvalter og tilrettelegger for boligutbygging.

Bortsett fra selvbyggervirksomheten og kommunale utleieboliger, hybelhus og bofellesskap er det imidlertid ikke Stavanger kommune som bygger boligene. Stavanger kommune har i så måte en begrenset innflytelse på hvor mange boliger som bygges hvert år.

Det er et faktum at det bygges for få boliger i Stavanger, og produksjonsmålet ble ikke nådd i 2014. Det er ikke mangel på ferdigregulerte områder som er hovedgrunnen til dette.

Lav boligproduksjon sammen med høy befolkningsvekst og betalingsevne, har gitt høye boligpriser i regionen. Det er i dag mange som har vanskeligheter med å etablere seg på det private boligmarkedet ved kjøp av egen bolig. Det er for mange også utfordrende å skaffe seg en bolig på det private leiemarkedet.

Stavanger kommune har en aktiv bolig- og utbyggingspolitikk. Dette er uttrykt gjennom utbyggingsplanen og Boligsosial Handlingsplan, som følger opp kommunens byutviklingsstrategi i de prioriterte utbyggingsområdene. Stavanger kommune tar blant annet en aktiv tilretteleggingsrolle for boligutbygging i byomformingsområdene, som Jåttåvågen og Urban Sjøfront, og i den utbygde by. Kommunen har også en aktiv rolle gjennom å utjevne levekårsforskjeller blant annet i Rosenvang (Østre Hageby) og ved å tilrettelegge for selvbyggerboliger og studentboliger.

Tidligere kjøpte kommunen store områder og påtok seg et totalansvar for tilrettelegging og videresalg av tomter. Områdene ble deretter dels bygd ut med en sosial profil av selvbyggere og boligbyggelagene og dels i regi av private gjennom salg av delfelt. Kommunen sikret areal til bolig, næring og offentlige formål gjennom systematisk og strategisk tomtekjøp i hovedutbyggingsområdene og innenfor den utbygde by.

Det fremgår av formannskapsvedtaket som er sitert innledningsvis, at et kommunalt selskap skal ha som hovedformål å bidra aktivt med å tilrettelegge for boligbygging for å sikre at det bygges en jevn og tilstrekkelig mengde boliger. I tråd med dette legger rådmannen til grunn at selskapet både skal bidra til sosial boligbygging og til at det blir bygget ordinære boliger i Stavanger.

Selskapet skal i henhold til vedtaket innta en aktiv rolle også i lavkonjunktur. Neste befolkningsframskriving vil sannsynligvis bli nedjustert. Videre er det i dag over 1000 boliger til salgs i Stavanger, slik at det kan reises spørsmål ved om prognosen som ligger til grunn for produksjonsmålet på 1250 boliger årlig fortsatt står ved lag.

Det er for øvrig heller ikke likegyldig hvilke boliger som blir bygget, og det er naturlig at et kommunalt selskap tar en aktiv rolle for å bidra til at det tilbys rimeligere boliger. Ved å gå aktivt inn i prosjekter vil kommunen kunne være med å bidra til at boligmarkedet korrigeres der det er misforhold mellom tilbud og etterspørsel.

Ved å opprette et kommunalt bolig- og utbyggingselskap tar Stavanger kommune et helhetlig grep for å tilrettelegge for og bidra til at boligpolitikken blir realisert.

Rådmannen har tro på at man ved å opprette et kommunalt selskap i større grad vil kunne oppnå et målrettet fokus på gjennomføring av kommunens boligpolitikk. En virksomhet som skilles ut blir mer synlig og bevisst sitt virkeområde.

Selskapet må gis tydelige rammebetingelser og mandat for sin virksomhet slik at det kan få mulighet til målrettet og konsentrert innsats. Ved en selskapsdannelse vil organisasjonen få et tydelig oppdrag og jobbe mer målrettet. Styret bør sammensettes av personer med relevant kompetanse og erfaring. Dette vil ventelig vil gi en mer effektiv beslutnings- og gjennomføringsprosess i prosjektene.

Selskapet vil få en mer fristilt økonomi i den forstand at det vil kunne finansiere egne prioriteringer og strategisk satsing på nye prosjekter innenfor virksomheten. Dersom virksomheten organiseres som et foretak, vil imidlertid dette være underlagt bystyrets budsjettmyndighet.

Selv om kommunen også i dag samarbeider med private, så vil det kunne fremstå som lettere å samarbeide med private aktører når en organiserer virksomheten i et selskap. Et samarbeid med private kan skje ved at det dannes underselskaper til det kommunale selskapet. Med dette kan en også redusere selskapets risiko i de ulike prosjektene.

Rådmannen presiserer at utformingen av utbyggings- og boligpolitikken skal bli igjen i kommuneadministrasjonen. Det kommunale selskapet vil således være et verktøy og virkemiddel for å få gjennomført utbyggingspolitikken som vedtas i Stavanger og derved bidra til å gjennomføre kommunens fastsatte boligpolitiske mål.

Tilsvarende vil myndighetsrollen, det vil si planleggingsrollen, inngåelse og oppfølging av utbyggings- og momsavtaler samt ekspropriasjon bli værende igjen i kommuneadministrasjonen.

Dette gjelder også koordinering av kommunale utbyggingsbehov (skole, barnehage, idrett, sykehjem m.v.) og bestilling av planer og bygg til disse formålene.

Endelig vil oppfølging av skjenkepolitikken samt kommunens friområdeprosjekt bli igjen i kommuneadministrasjonen.

Når en del av kommunens virksomhet besluttes skilt ut fra organisasjonen i et eget selskap, vil det oppstå et behov for avklaring mellom den utskilte del og den gjenværende del av virksomheten. Dette gjelder både i forhold til de som blir direkte berørt i BMU (Stavanger eiendom, juridisk og utbygging) og de som får bestilling fra samme avdeling (park og vei, plan og anlegg og vann- og avløp). Det vil også være behov for å foreta en avklaring med avdeling innenfor kultur og byutvikling og levekår, som er involvert i gjennomføringen av kommunens utbyggings- og boligpolitikk. I tillegg vil det også være behov for å se på grenseoppgangen mot Stavanger byggdrift KF.

Den nærmere grenseavklaringen mot det som blir igjen i kommuneadministrasjonen, vil en måtte gå opp etter at prinsippavklaringen om selskapets mandat er foretatt og en er over i den formelle selskapsetableringen.

II Rammeforutsetninger for selskapet – eiendomsportefølje

Det følger av formannskapsvedtaket at utbyggingsområder til boligbygging og eksisterende kommunale boliger som kommunen eier skal legges inn i selskapet.

For å avklare selskapets rammeforutsetninger for drift, har rådmannen foretatt en kartlegging av Stavanger kommunes eierposisjon. Dette gjelder både den ubebygde tomteportefølje og de kommunale boligene. Ettersom de fleste arealer innenfor den utbygde by er regulert til kombinerte formål, har rådmannen i eiendomsporteføljen også medtatt eiendommer som ikke er regulert til bolig. Det antas mest hensiktsmessig å overføre all eiendom til et selskap slik at en får en samlet utvikling av områdene.

a) Stavanger kommunes tomteportefølje

Gjennomgangen av den ubebygde tomteportefølje viser at Stavanger kommune fortsatt er en stor tomteeier. Det vises til vedlegg 2 som gir en samlet oversikt over utbyggingsområdene til Stavanger kommune. Av større eiendommer med utbyggingspotensiale nevnes sentrallagertomten på Forus og eiendommer i og rundt SuS i Bekkefaret inkl. tidligere Teknikken.

Dersom en ser kommunens eiendomsportefølje og arealbehov i sammenheng, har kommunen et relativt begrenset areal å disponere over til boligformål i hovedutbyggingsområdene. I alle områder, med unntak av Atlanteren og Husabø ryggen sør, har kommunen et underskudd sett i forhold til arealbehovet og kommunen må derfor erverve areal av private for å realisere sine offentlige fastsatte program.

Stavanger kommune har også en generell underdekning av areal i byomformingsområdene. Et unntak er imidlertid Jåttåvågen 2, der Stavanger kommune er en stor grunneier. Her er det vedtatt en områdeplan som legger opp til totalt 250 000 m² BRA fordelt på ca. 125 000 m² BRA bolig og ca. 150 000 m² næring /barnehage/svømmeanlegg. I tillegg kommer 60 000 m² BRA parkering. Kommunens eiendom i Jåttåvågen 2 vil derfor gi et betydelig bidrag til selskapets tomteportefølje.

b) Stavanger kommunes boligportefølje

Stavanger kommune eier i dag ca. 2500 leiligheter, hvorav ca. 700 er leiligheter i bofellesskap og omsorgsboliger. Disse siste leilighetene er gjennomgående i store bygg som er komplisert å drifte og det kan derfor være aktuelt å la disse bli igjen i Stavanger eiendom. De vil imidlertid kunne gi et betydelig bidrag til selskapets eiendomsportefølje.

Rådmannen foreslår at den nærmere grenseoppgang av hvilke boliger som eventuelt bør bli igjen i kommuneadministrasjonen utstår å ta stilling til i implementerings- og gjennomføringsfasen.

4 VURDERING

I Hvilken virksomhet kan eiendomsporteføljen gi grunnlag for

Grovt sett kan en si at eiendomsporteføljen det er redegjort for ovenfor, gir økonomisk grunnlag for å drive to ulike virksomheter. Område- og eiendomstuvikling og forvaltning, drift, vedlikehold, boligbygging samt utvikling av den kommunale boligmassen.

a) Område- og eiendomsutvikling

20 % av boligproduksjonen foregår i dag i hovedutbyggingsområdene og ca. 80 % foregår innenfor den utbygde byen. Det er således en relativt liten andel boliger som bygges på jomfruelig mark, slik at en stor andel av boligproduksjonen foregår i bynære utbygde områder.

Dersom en velger å opprette et utbyggingsselskap vil dette få i oppdrag å tilrettelegge tomter for utvikling. Det vil si at tomteområdene reguleres og at det blir bygget overordnet infrastruktur. De byggeklare tomtene kan selskapet selge til utbyggere, gjerne gjennom prosjektkonkurranse der selskapet definerer de nærmere kriterier for boligene – kriterier som utbyggingsfirmaene kan konkurrere om. Den som leverer det beste og rimeligste konseptet i henhold til «bestillingen», vinner konkurransen. Erfaringsmessig vil en med en slik konkurranse oppnå en rimeligere pris for boligkjøperen.

Selskapet kan imidlertid også velge å ta en byggherre rolle selv for å bygge boliger som supplerer dagens boligmarked. Det vil si å videreføre og utvikle selvbyggerbolig- og etablererbolig konseptet i tillegg til at selskapet kan prøve ut andre typer boligprosjekter, som for eksempel å bygge rekrutteringsboliger, eie til leie, eller studentboliger.

I den utbygde byen er det enkelte særskilte utfordringer, og det er mer utfordrende enn å bygge på jomfruelig mark. Her er det gjennomgående flere grunneiere som gjerne har ulikt syn på behovet for fornyelse og på utbyggingstakten. Planprosessene er ofte tidkrevende og omfattende, og involvere flere offentlige forvaltningsnivå og aktører (jernbaneverk, statens vegvesen mv.) Utbyggerne pålegges tunge rekkefølgekrav som kan resultere i at idet blir vanskelig å få satt i gang utbyggingen.

I slike områder kan et kommunalt utbyggingsselskap ta rollen som «lokomotiv» for å få gang på byfornyelsen i samarbeid med de private slik Stavanger kommune har gjort i Urban Sjøfront. Her har kommunen tatt et ansvar for gjennomføring av overordnet infrastruktur finansiert gjennom kostnadsbidrag fra private utbyggere.

Rådmannen viser til at det er kommet en henvendelse fra Næringsforeningen der de inviterer Stavanger kommune som deltager i et felles infrastrukturselskap som skal ta hånd om infrastrukturbyggingen i Paradis Hillevåg. Næringsforeningen har for øvrig gitt innspill til etablering av et kommunalt tomteselskap i en uttalelse datert 2. mars 2015. Denne inntas som vedlegg 3 til saken.

Det er naturlig at rollen som områdeutvikler som er beskrevet ovenfor, overføres fra Stavanger kommune til et selskap. Det må imidlertid tilligge selskapet å ta stilling til de henvendelser som kommer fra næringslivet og andre om å bli med inn i et selskap – enten dette gjelder infrastrukturselskaper eller tradisjonelle utbyggingsselskaper.

Rådmannen forutsetter at alle tomter som kommunen eier blir lagt inn i porteføljen til selskapet. Det vil tilligge selskapet å ta stilling til hvor langt selskapet bør være med i tilretteleggingsprosessene etter en forretningsmessig vurdering i de enkelte utbyggingsområdene.

Generelt kan en si at jo lengre i tilretteleggingsprosessen frem mot en utbygging selskapet blir med, jo større blir potensialet for gevinst. Samtidig vil dette gi en større risiko for selskapet når tomtene skal selges ettersom en ikke har garanti for at en oppnår en pris som gir dekning for kostnadene.

Risikoen kan imidlertid reduseres ved å overlate til kjøper å påta seg noen av byggemodningsoppgavene. Men motsetningsvis, jo flere oppgaver en kjøper må påta seg i denne tilretteleggingsprosessen, jo mindre vil de være villige til å betale for tomten ettersom de da må kalkulere inn usikkerheten.

Selskapet kan også redusere risikoen ved å inngå samarbeid med private aktører.

Dette kan skje ved at grunneierne i de ulike områdene går sammen i et utbyggingsselskap om å utvikle eiendommene.

Det kommunale selskapet kan også opprette egne utbyggingsselskaper – for eksempel Jåttåvågen K3 A/S – og legge majoriteten (70 %) av aksjene ut for salg. Da vil man oppnå at de private kommer inn med sin kompetanse og erfaring samtidig som det kommunale selskapet blir med lengre i verdikjeden og får større økonomisk gevinst i enkeltområdene uten å måtte ta all risiko alene. Gevinsten en oppnår vil kunne benyttes til ytterligere investering og utvikling i andre områder.

I tillegg til den typiske utbyggingsvirksomhet som er beskrevet ovenfor, er det naturlig at et utbyggingsselskapet får ansvar for å skaffe tomter til offentlig formål etter bestilling fra kommunen slik at selskapet får et helhetlig ansvar for å anskaffe tomter. Det forutsettes at bestillingen for de

større prosjektene følges opp med midler, idet selskapet vil ha begrensede muligheter for å forskuttere innkjøp av disse tomtene.

b) Drift og forvaltning av den kommunale boligmassen

Den kommunale boligmassen gir grunnlag for en virksomhet som har som formål å bygge, forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle boligene. Det forutsettes at leieavtalene inngås direkte mellom selskapet og den enkelte leietaker.

Kommunen eier flere kommunale boligfelt som har et betydelig potensiale med hensyn til fornyelse og fortetting. En stor andel av de eksisterende boliger er også i relativt dårlig teknisk stand. I sum er feltene bebygd med ca. 240 boliger som antas å kunne erstattes med mer enn 500 nye boliger. Det vil således være en viktig oppgave for selskapet å planlegge og gjennomføre fornyelse av disse boligprosjektene.

Det er naturlig at byggherre - funksjonen i nye kommunale utleieprosjekter også legges til denne delen av virksomheten. For større byggeprosjekter kan det være aktuelt å bestille prosjekterings- og byggeoppgaver fra Stavanger eiendoms prosjektavdeling. Dette vil bli nærmere avklart gjennom en detaljert oppgavedeling mellom selskapet og den gjenværende del av BMU høsten 2015.

Det er et boligsosialt mål og et ledd i utjevning av levekårsforskjeller å redusere konsentrasjon av kommunale utleieboliger og i større grad spre disse i alle bydeler. Dette kan oppnås ved å kjøpe en andel av leilighetene i private boligprosjekter.

Kommunen har også boligområder som er vernet (Vålandhusene, Midjordhusene og Eiganeshusene). Her er det aktuelt med rehabilitering av bebyggelsen og eventuelt å selge en del av boligene for å oppnå ønsket spredning. I denne sammenheng vil selskapet trolig få et større økonomisk handlingsrom enn kommunen har i dag.

For de fleste byggeprosjektene vil det være en utfordring at beboerne må skaffes annen leilighet før byggearbeidene kan begynnes. Her har selskapet mulighet til å finne gode løsninger gjennom samarbeid med private, blant annet boligbyggelagene.

Utleievirksomheten som er beskrevet ovenfor, vil først og fremst være et boligsosialt virkemiddel til vanskeligstilte som ikke selv er i stand til å skaffe seg et bosted.

Pr i dag står 166 vanskeligstilte søkere på venteliste for å få ordinær kommunal bolig eller rehabiliteringsbolig. 164 søkere står på venteliste for bofellesskap. Selskapet bør ha som langsiktig ambisjon å få tilgang til så mange boliger at ventelister unngås.

Det har tradisjonelt vært et høyt prisnivå i det private utleiemarkedet i Stavanger. Nå er situasjonen imidlertid en noe annen ved at leieprisene er betydelig lavere enn for et år tilbake. Hvorvidt dette er forbigående eller om leiemarkedet stabiliserer seg slik, er vanskelig å si noe sikkert om.

Uavhengig av dette foreligger det, slik rådmannen ser det, et behov for et utleiemarked som supplement til det private utleiemarkedet. Utleie i denne kategorien kan være til studenter eller til lavtlønnede med en fagkompetanse som kommunen etterspør og som ikke selv har mulighet for å komme seg inn på det private leiemarkedet. Det kan også være andre som ikke nødvendigvis har et ønske om eller behov for å etablere seg i byen på permanent basis og som derfor ser det som mest hensiktsmessig å leie bolig.

Rådmannen vil derfor tilrå at selskapet har som langsiktig ambisjon å ha tilgang til så mange boliger av ulik karakter at en får et overskudd som kan tilbys for utleie til andre enn vanskeligstilte. Man vil med dette, slik rådmannen ser det, kunne utvikle et nytt konsept som drar omsorg for en større del av byens befolkning – hvilket utelukkende må anses som et positivt boligsosialt tiltak.

Den virksomheten som rådmannen har beskrevet ovenfor, vil få ansvar for å drifte, forvalte og vedlikeholde boligene etter forretningsmessige prinsipper. Samtidig vil det måtte foretas et samarbeid med kommunens levekårsavdeling på samme måte som Stavanger eiendom har i dag når det gjelder tildeling av bolig etter nærmere fastsatte regler. Parallelt med etableringen av selskapet kommer rådmannen til å foreslå en ny organisering av det boligsosiale arbeidet som i dag utføres av en rekke enheter innenfor oppvekst og levekår. Det er avgjørende at det etableres et godt og velfungerende samarbeid mellom selskapet og en evt nyopprettet «boligavdeling» innenfor levekår. Det vil også bli forsøkt lagt til rette for en fysisk samlokalisering slik at det kan opprettes et felles publikumsmottak. Dette er forhold som vil måtte avklares i det videre arbeidet.

II Hvilken virksomhet skal selskapet drive?

Rådmannen har ovenfor beskrevet 2 ulike virksomheter, en tradisjonell område- og eiendomsutvikling samt en virksomhet som omfatter drift, vedlikehold, bygging og utvikling av kommunale boliger.

Spørsmålet bystyret må ta stilling til er hvorvidt det kommunale selskapet skal gis i mandat å drive begge virksomhetene eller om selskapet skal begrense seg til å drive med en.

Slik rådmannen vurderer det, foreligger det 3 alternativer;

- a) Selskapet får i mandat å drive utbyggingsvirksomhet samt boligforvaltning, utvikling og utbygging av den kommunale boligmassen (et kombinert bolig- og utbyggingsselskap)
- b) Selskapet får i mandat å drive utbyggingsvirksomhet (et rent utbyggingsselskap)
- c) Selskapet får i mandat å drive boligforvaltning, utvikling og utbygging av den kommunale boligmassen (et rent boligselskap)

Ad a) Et kombinert bolig- og utbyggingsselskap

Det mest omfattende alternativet er å kombinere et utbyggingsselskap med et boligselskap.

Som det er redegjort ovenfor under pkt. 4, er tomte- og områdeutvikling, herunder boligbygging, og drift /forvaltning av en boligmasse to ulike typer virksomheter.

Fordelen med å samle disse virksomhetene i et selskap, er at en tar et helhetlig grep om kommunens bolig og eiendomsmasse. En vil da få en samlet eiendomsstrategi der en ser kjøp, salg, drift og bygging av kommunale boliger i sammenheng. Det avgrenses mot formålsbygg, så som skoler, barnehager, kommunens administrasjonsbygg.

Ved å kombinere et utbyggingsselskap med et boligselskap, foreligger det imidlertid en risiko for at selskapets mandat blir for stort og omfattende.

Spørsmålet er derfor hvorvidt det er nok likhetstrekk mellom virksomhetene til at det gir synergivirkning å samle de i et felles selskap.

Rådmannen har under saksforberedelsen innhentet råd fra virksomhetsledere og fagkyndige som generelt er skeptiske til å legge eiendomsutvikling sammen med bolig, drift og forvaltning i ett selskap. Begrunnelsen er at det er vanskelig å holde tilstrekkelig oppmerksomhet på så ulikeartede virksomheter, og at virksomhetene i sin rendyrkede form er for forskjellige til at de vil ha glede av hverandre i et felles selskap.

Rådmannen erkjenner at det vil være utfordrende å legge virksomhetene inn i et felles selskap.

Det er en risiko for at den ene virksomheten tar oppmerksomhet fra den andre delen, og det antas særlig å være forvaltning av de kommunale boliger som kan ta fokus fra tomteutviklingsdelen. Typiske utfordringer som kan oppstå er diskusjoner om vedlikeholdsbehov, oppgradering og nybygg. Det vil være selskapet selv som foretar denne prioritering og som fastsetter husleien. Rådmannen presiserer imidlertid at selskapets handlingsrom må fastlegges i de styrende dokumenter som ligger til grunn for selskapsopprettelsen. Det vil få konsekvenser for leietakernes muligheter selv for å betjene husleien dersom selskapet velger å øke husleien med den følge at den individuelle støtten til boutgiftene må økes. Det vil være kommunens levekårsavdeling som fastsetter den enkeltes støtte.

Det er også en risiko for at selskapets rolle som områdeutvikler og tilrettelegger i områder uten egne eierposisjoner kan ta for mye ressurser og fokus fra selskapet.

På tross av de betenkelighetene som fremkommer ovenfor er det, slik rådmannen ser det, synergi mellom virksomhetene. Som det er redegjort for overfor under pkt. 4 b), er en viktig synergi at det i boligmassen til Stavanger kommune er en del boliger som kan brukes som fornyelsesprosjekter og som derved kan gi en økt og bedre utnyttelse enn eksisterende bygningsmasse.

I tillegg bemerker rådmannen at husleieinntekter fra utleie av boligmassen vil gi et visst årlig økonomisk bidrag inn til selskapet. En forsiktig oppstilling av et driftsregnskap basert på dagens tall i kommunal drift, viser at overskuddet om ikke annet vil bidra til å dekke de faste driftskostnader til selskapet (herunder lønnskostnader mv.).

Samtidig ser rådmannen at det vil være utfordringer med en felles selskapsdannelse av virksomhetene. For å avbøte på de utfordringer som virksomhetene støter på når de skal leve side om side i et felles selskap, legger rådmannen til grunn at selskapet organiserer seg på en måte som innebærer at en vil kunne ha fokus på sine respektive oppgaver i faglige enheter. Da vil man sikre at profesjonene drives med faglig fokus for sin virksomhet samtidig som man får en felles leder som tar den overordnede styring og prioritering.

Rådmannen presiserer at alle selskapsalternativene kan få konsekvenser for interne (kommunale) leverandører av tjenester. Plan og anlegg leverer gjennomsnittlig tjenester til utbygging for anslagsvis kr 40 mill. pr år, mens Stavanger Byggedrift KF leverer i snitt drifts- og vedlikeholdstjenester til boligseksjonen i Stavanger eiendom for mer enn kr 50 mill. pr. år.

Tjenestekjøpene kan videreføres etter en selskapsdannelse, men det kan forventes at selskapet ønsker et handlingsrom til å selv velge leverandører ved kjøp av denne type tjenester.

Ad b) Et rent utbyggingselskap

Et alternativ til å etablere et kombinert utbyggings- og boligselskap slik dette er beskrevet ovenfor, er å opprette et rent utbyggingselskap.

Et slikt selskap vil få overført kommunens ubebygde arealer i sin portefølje, både innenfor den utbygde byen og i hovedutbyggingsområdene.

Selskapet vil få i mandat å gjøre tomtene byggeklare for en videre utvikling enten i egen regi eller ved å selge byggeklare tomter til utbyggere. For den nærmere beskrivelse av virksomheten, vises til avsnittet under pkt. 4 a) ovenfor.

Et slikt tomteselskap vil måtte drives kommersielt etter ordinære forretningsmessige prinsipper.

Hvilken rolle selskapet skal ta i de enkelte områder, hvor langt selskapet skal være med i verdikjeden, vil det tilligge selskapet selv å ta stilling til.

Selskapet vil i tillegg få i ansvar å skaffe til veie tomter til offentlig formål etter bestilling fra kommuneadministrasjonen.

Fordelen med dette alternativet er at en rendyrker tomteutviklingsrollen. En vil få fokus på kjerneoppgavene til selskapet og jobbe uforstyrret i henhold til dette. En slipper å konkurrere oppmerksomheten fra annen sidestilt virksomhet.

Ulempen med dette alternativet er at en ikke får en samlet helhetlig strategi. Videre vil det kunne oppstå uklare grensesnitt og generelt være vanskelig å holde samlet fokus på gjennomføring av kommunens boligpolitikk.

Ad c) Et rent boligselskap

Under dette alternativ forutsettes at de kommunale boligene overføres til selskapet. Som det fremgår under pkt. 3 II b), må en i forbindelse med prosessen frem mot selskapsetablering høsten 2015 ta stilling til hvorvidt alle kommunale boliger skal overføres til selskapet eller om leiligheter i bofellesskap og omsorgsboliger fortsatt skal driftes og forvaltes i kommunen.

Et boligselskap vil gis i ansvar å eie, forvalte, vedlikeholde, drifte og utvikle opptil 2500 kommunale boliger. Selve tildelingen av boligene skjer i et organ i regi av kommunen utenfor selskapet, men det vil være selskapet som inngår leieavtale med den enkelte leieboer.

Boligselskapet vil således være et sosialt virkemiddel for å framskaffe boliger til målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig.

I tillegg er det naturlig at selskapet gis ansvar for at det etter behov bygges selvbygger- og etablererboliger, studentboliger og utleieboliger – både til vanskeligstilte og til andre.

Selskapets primæroppgave blir å framskaffe tomter for å dekke disse behovene. Selskapet får eierskap til de boligene som ikke skal selges ut, og selskapet vil administrere utleie.

Planlegging, prosjektering og bygging av bolig-prosjektene vil bli bestilt fra Stavanger eiendomsprosjektavdeling eller gjennom prosjektkonkurranse mellom private utbyggere.

Leieinntektene vil naturlig tilfalle selskapet, som i neste omgang vil gi grunnlag for bedre vedlikehold og nye investeringer til bruk i virksomheten.

Fordelen med en selskapsdannelse etter dette alternativ, er – i likhet med alternativ 2) ovenfor, at selskapet gis et målrettet og tydelig mandat. Selskapet vil videre få bedre rammebetingelser for sin

drift, gis større forutsigbarhet og bedre mulighet til å skaffe midler til kjøp og produksjon av kommunale boliger og ikke «konkurrere» om investeringsmidler med en eiendomsutviklingsvirksomhet.

På den andre siden vil etablering av et boligselskap også gi noen ulemper.

Selskapet vil ikke nyte godt av verdiskapningen som følger av kommunens generelle tomteutvikling.

Størrelsen på fagmiljøet for bygningsdrift vil bli begrenset (betydelig mindre enn i Stavanger eiendom).

Det vil også være utfordrende for selskapet å ha fullt fokus og oppmerksomhet både på prosjektutvikling og drift/vedlikehold av bygninger.

III Rådmannens anbefaling på selskapets mandat

Rådmannen anbefaler at det opprettes et kombinert bolig- og utbyggingsselskap slik dette er beskrevet under pkt. 4 II a). Dette innebærer at selskapet vil få i mandat å drive en aktiv områdeutvikling der tilrettelegging for boligutbygging og kombinerte utbyggingsområder inngår, bidra til økt boligproduksjon i kommunal regi med boligkategorier som supplerer dagens boligmarked samt gis i oppdrag å utøve eierskap, drift og forvaltning av den kommunale boligmassen.

Den nærmere beskrivelsen av selskapets formål og mandat må fastsettes i eierstrategien fra bystyret til selskapet og i vedtektene som vil utarbeides og ligge til grunn for det formelle vedtak om selskapsetablering i bystyret i november 2015.

IV Hvilken selskapsform skal selskapet organiseres som

Stavanger kommune har to valg når det gjelder valg av selskapsform, et aksjeselskap (AS) eller et kommunalt foretak (KF).

a) Nærmere om aksjeselskap

Et aksjeselskap er et selskap der ingen av deltagerne har et personlig ansvar for selskapets forpliktelser. Eierne har således begrenset økonomisk risiko for selskapets økonomiske forpliktelser. Et aksjeselskap er en egen juridisk person som opprettes, avvikles og oppløses i samsvar med aksjeloven av 13. juni 1997 nr. 14.

Det er ingen særregler for kommunale aksjeselskaper, og det er heller ingen begrensninger for kommuner å eie aksjeselskap. Et aksjeselskap ledes av en daglig leder og et styre, og bystyret vil utøve sin eierposisjon i selskapet på generalforsamlingen.

Fordelen med å organisere virksomheten som et aksjeselskap er at en får en tydelig rolleavklaring mellom selskapet og kommunen.

Med et aksjeselskap vil en også få synliggjort hvilke verdier og kostnader som ligger i selskapet ettersom det skal oppstilles en åpningsbalanse ved etablering der eiendommens reelle (og ikke bokførte) verdier skal føres opp. Eiendommene må i denne forbindelse takseres, hvilket vil være svært ressurs- og tidkrevende og det fordrer at takseringsjobben lyses ut på anbud. Det er imidlertid ikke nødvendig å overføre hjemmel til eiendommene til et aksjeselskap, men dersom en velger å

gjøre det, vil overdragelsen utløse dokumentavgift for selskapet på 2,5 % av de enkelte eiendommers omsetningsverdi.

En fordel med å organisere virksomheten som et aksjeselskap, er at det gir fleksibilitet på eiersiden. Private aktører kan være medeiere i selskapet, hvilket gir grunnlag for å samarbeide med de private direkte i selskapet – dette i motsetning til et kommunalt foretak.

Et kommunalt aksjeselskap vil ikke få lån i kommunalbanken med den gunstige lånerenten som tilbys, og må derfor ut på lånemarkedet og betale høyere rente. Dette gir en økonomisk merbelastning for selskapet. Skattemessig er det en ulempe å organisere virksomheten som et aksjeselskap, idet et aksjeselskap må betale skatt på driftsoverskuddet. Dette i motsetning til et kommunalt foretak.

Et selskap organisert som et aksjeselskap løsrives fra kommunen, med den følge at den politiske innflytelse blir svakere. Dette kan dog bøtes noe på med at det etableres gode rapporteringsmekanismer.

Dersom virksomheten organiseres som et aksjeselskap og det viser seg at rammebetingelsene for driften ikke er tilstede, vil de aktiva som er overført aksjeselskapet måtte føres tilbake til kommunen med de merkostnader dette medfører.

b) Nærmere om et kommunalt foretak

Et foretak er ikke en egen juridisk person, men en utskilt del av kommunen.

Kommuneloven gir ingen begrensninger på hvilken virksomhet kommunene kan etablere ved et foretak og det er gitt nærmere regler i kommunelovens kapittel 11 om opprettelse og organisering av kommunale foretak.

Ettersom foretaket er en del av kommunen, innebærer dette at foretaket ikke kan ha private deltagere på eiersiden. Et samarbeid med private må derfor finne sted på andre måter, for eksempel i felles aksjeselskaper for det enkelte utbyggingsprosjekt. Her vises for eksempel til modellen som Sandnes har gjennom Sandnes tomteselskap der de går i fellesskap med private aktører. Tomteselskapet er i dag medeier i flere ulike aksjeselskaper.

En fordel med å etablere et kommunalt foretak, er at det ikke er nødvendig å taksere aktiva ettersom en legger bokførte verdier til grunn for selskapets åpningsbalanse. En sparer således både tid og kostnader ved at en slipper å gå ut på anbud med et takseringsoppdrag.

Et foretak vil, i motsetning til et AS, få lån i kommunalbanken til lavere rentekostnader. Kommunen vil være ansvarlig for de forpliktelsene som foretaket pådrar seg.

Når det gjelder styringsstruktur, ledes et foretak av en daglig leder. Daglig leder er underlagt et styre og ikke rådmannen. Styret på sin side er underlagt bystyret. Rådmannen har imidlertid uttalerett i saker som skal til bystyret og utsettende veto i saker vedtatt av styret som også skal behandles av bystyret.

Dersom det opprettes et KF og det senere viser seg at det ikke foreligger grunnlag for drift, vil det være relativt enkelt å føre virksomheten tilbake til kommuneadministrasjonen – i motsetning til en avvikling av et AS.

V Rådmannens anbefaling på valg av selskapsform

I henhold til eierskapsmeldingen til Stavanger kommune skal valget av selskapsform bero på en helhetlig vurdering av blant annet økonomiske forpliktelser, skatte og avgifter, behov og mulighet for styring, fleksibilitet og risikovurdering.

Den største forskjell mellom de organisasjonsformer som er beskrevet ovenfor, er at et kommunalt foretak er en utskilt del av kommunens administrasjon mens et aksjeselskap er et eget rettssubjekt løsrevet fra kommunen.

Det er fordeler og ulemper forbundet med begge selskapsformer. Som det fremgår ovenfor, foreligger det imidlertid etter rådmannens vurdering klare økonomisk fordeler med å etablere virksomheten som et kommunalt foretak.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det opprettes et kommunalt foretak. Rådmannen presiserer at det må utarbeides styringsdokumenter som gir foretaket et klart mandat, som regulerer grensesnitt og samhandling med resten av kommuneadministrasjonen og avklarer risikodeling osv.

VI Økonomiske rammeforutsetninger for selskapet

Rådmannen har foretatt en innledende analyse av de økonomiske konsekvensene ved å skille ut den aktuelle virksomheten. De økonomiske konsekvensene selskapsorganiseringen gir for bykassen og de økonomiske rammeforutsetningen for selskapet, vil utredes videre i forbindelse med utarbeidelsen av stiftelsesdokumentene som fremmes for behandling i bystyret høsten 2015.

Dersom en virksomhet skilles ut gjennom selskapsorganisering, vil det som regel bli overdratt eiendeler, gjeld, egenkapital, rettigheter og forpliktelser mv. til selskapet. Det utarbeides av den grunn en åpningsbalanse ved etableringen av selskapet. Det vil i dette tilfellet overdras anleggsmidler som hovedsakelig består av kommunens tomter og kommunale utleieboliger/andeler borettslag.

Den bokførte verdien av disse anleggsmidlene er i størrelsesorden 1,5 mrd. kroner. Det vil videre overdras pensjonsmidler/-forpliktelser basert på antallet ansatte som overføres til selskapet. Det vil også bli overdratt eventuelle bundne/ubundne fondsmidler. Det er også naturlig å overdra en forholdsmessig andel av kommunens gjeld til selskapet.

Bykassen har begrensede muligheter for å skyte inn kapital i selskapet.

Det er utarbeidet en skisse til driftsbudsjett for selskapet. Driftsbudsjettet har en tidshorison på 10 år fordi utbyggingsvirksomhet har et langsiktig tidsperspektiv. Skissen er videre basert på en videreføring av gjeldende virksomhet og framdrift. Tall for de kommunale utleieboligene er basert på en framskrivning av historisk tall for leieinntekter og kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Tallene er korrigert for finansutgifter, personalkostnader, andre driftskostnader mv. Av skissen til driftsbudsjett framgår det at virksomheten knyttet til kommunale utleieboliger vil bidra med et positivt resultat for selskapet i størrelsesorden mellom ca. kr. 1 til 10 mill. pr år i 10 års perioden.

Skissen til driftsbudsjett er videre basert på en kartlegging av kostnader og inntekter innenfor byomformings-/hovedutbyggingsområder der kommunen har eierinteresser. Selskapet vil stå overfor betydelige kostnader knyttet til infrastruktur/byggemodning før salgsinntekter kan realiseres. Usikkerhet knyttet til framdriften i prosjektene vil igjen gi usikkerhet knyttet nivået på og tidspunktet for realiseringen av salgsinntekter. Resultatet fra denne delen av virksomheten vil variere betydelig fra år til år (fra ca. kr -100 mill. til ca. kr 200 mill.), men vil de fleste år gi en positiv kontantstrøm.

Forskyvinger i salgsinntekter, forskuttering mv. kan gjøre det nødvendig å lånefinansiere infrastrukturtiltak. Skissen til driftsbudsjett er basert på en videreføring av gjeldende prosjekter. Låneopptaket vil måtte økes basert på f.eks. behov for erverv av nye areal. Som allerede nevnt vil et kommunalt foretak kunne lånefinansiere prosjekter til bedre betingelser enn et aksjeselskap.

Etter en samlet vurdering av den innledende økonomiske analysen, er rådmannen av den oppfatning at selskapet vil kunne få tilfredsstillende økonomiske rammebetingelser. Rådmannen vil imidlertid presisere at det er betydelig usikkerhet knyttet til tallene i denne innledende analysen. Det vil av den grunn være nødvendig med en videre utredning av de økonomiske rammebetingelsene for selskapet i forbindelse med utarbeidelsen av stiftelsesdokumentene.

VII Hvilke økonomiske konsekvenser vil en selskapsdannelse få for bykassen

Det er nødvendig å sikre selskapet et tilfredsstillende økonomisk handlingsrom slik at det kan utgjøre et effektivt verktøy i kommunens utbyggingspolitikk. Selskapsorganiseringen kan imidlertid indirekte bidra til å svekke det finansielle grunnlaget innenfor andre tjenesteområder. Dette kan være utfordrende med henblikk på den nåværende økonomiske situasjonen for bykassen. Ved etableringen av selskapet må det derfor søkes å oppnå en god balanse mellom de forannevnte hensyn.

Overdragelse av anleggsmidler til selskapet vil påvirke nivået på anleggsmidler og egenkapital i balansen til bykassen. Gjeldsforpliktelser vil overdras til selskapet og dermed redusere gjeldsnivået for bykassen. For bykassen kan dette, avhengig av selskapsform, påvirke sentrale finansielle nøkkeltall og andre forhold som f.eks. minste lovlige avdrag og nivået på kapitalkostnader.

Som det framkommer ovenfor så vil virksomheten knyttet til kommunale utleieboliger kunne gi et positivt resultat for selskapet. Den positive differansen mellom leieinntekter og kostnader til FDV inngår i dag som en del av det samlede finansielle grunnlaget for bykassen. Dersom denne virksomheten skilles ut vil det følgelig bidra til å svekke det finansielle grunnlaget for bykassen som igjen vil kunne påvirke andre tjenesteområder. En positiv differanse mellom leieinntekter og kostnader knyttet til utbyggings-områder vil ha en tilsvarende effekt på driftsbudsjettet for bykassen.

Selskapsorganiseringen vil videre påvirke investeringsbudsjettet for bykassen gjennom bortfall av investeringskostnader og inntekter knyttet til salg og tilskudd. Selskapet vil ha ansvar for utvikling av porteføljen med kommunale utleieboliger, og vil således foreta investeringer knyttet til fornying og økt volum. Selskapet vil samtidig motta eventuelle inntekter fra investeringstilskudd og salg av boliger. Selskapet vil samtidig bekoste erverv av areal og ulike infrastrukturtiltak i utbyggingsområder og motta påfølgende inntekter fra salg av tomter i byomformings-/utbyggingsområdene.

Den foreløpige kartleggingen viser at bortfallet av inntekter kan være større enn bortfallet av investeringskostnader med utgangspunkt i gjeldende virksomhet. I så tilfelle vil dette kunne svekke nivået på egenfinansieringen i investeringsbudsjettet og dermed ha innvirkning på investeringsnivået innenfor andre sektorer/tjenesteområder.

Dersom selskapsorganiseringen gir negative økonomiske konsekvenser for bykassen, kan dette utlignes gjennom mekanismer som f.eks. ansvarlig lån og eieruttak/utbytte. Slike mekanismer kan reguleres gjennom ulike styringsdokumenter. Ansvarlig lån og utbytte kan bidra til å sikre en effektiv kapitalisering av selskapet og forhindre en svekkelse av det finansielle grunnlaget for bykassen. Dersom det etableres et kommunalt foretak vil bykassen imidlertid være ansvarlig for de samlede forpliktelsene til foretaket, og dermed stå overfor den samme økonomiske risikoen som i dag.

VIII Forholdet til de ansatte

Tillitsvalgte og berørte ansatte har vært orientert om arbeidet som har pågått i tilknytning til opprettelse av et kommunalt tomte/ bolig selskap både ved møter og ved at det er sendt referat fra møtene i prosjektgruppen til tillitsvalgte.

Ettersom et kommunalt foretak er en del av Stavanger kommune, vil Stavanger kommune fortsatt ha arbeidsgiveransvaret for de aktuelle ansatte. Ansatte opprettholder sine rettigheter og plikter etter Hovedtariffavtalen og Hovedavtalens bestemmelser.

Det forutsettes at ingen ansatte skal sies opp som følge av organisasjonsendringen. Det legges også til grunn at det i utgangspunktet ikke er overtallige ansatte knyttet til omorganiseringen. Bakgrunnen for omorganiseringen er faglige og politiske hensyn, jf. formål for endringen, og ikke økonomiske årsaker som betinger redusert bemanning.

Endringen for ansatte er i hovedsak et rent organisatorisk spørsmål, der ansatte vil kunne overføres fra en (eller flere) avdeling(er) til et kommunalt foretak. Det må avklares hvilke stillinger som er aktuelle for overføring til ny organisasjon. I hovedsak vil samme arbeidsoppgaver ivaretas i et foretak som i dagens organisasjon. Imidlertid kan noen ansatte oppleve at stillingens karakter endres noe, da oppgavene kan bli endret sammenlignet med dagens oppgaver. Dette må avklares i hvert enkelt tilfelle og i dialog mellom leder, ansatte og tillitsvalgt.

Rådmannen har forståelse for at ansatte kan oppleve usikkerhet rundt omorganiseringen og at utskilling av en del av virksomheten til et kommunalt foretak innebærer at en splitter opp gode og etablerte fagmiljøer. Rådmannen presiserer derfor viktigheten av at dialogen med berørte ansatte foregår på en god måte.

IX Den videre prosess frem til selskapsetablering

Stavanger kommune har en eierskapsmelding som vil ligge til grunn for utarbeidelse av eierstrategien fra bystyret til selskapet.

Rådmannen vil utarbeide det formelle grunnlaget for selskapet i overenstemmelse med den formålsangivelse, mandat og selskapsform som bystyret nå fastlegger med sikte på opprettelse av foretaket i bystyremøte i november 2015.

Rådmannen foreslår at bystyret samtidig utnevner styremedlemmer med relevant kompetanse og erfaring slik at styret er klart til forventet oppstart av foretaket 1. januar 2016.

I perioden frem til oppstart av selskapet vil det også måtte ansettes daglig leder og engasjeres revisor.

Rådmannen presiserer at det er mye som må på plass frem til 1. januar 2016, og det er således ikke gitt at en kommer i mål med oppstart denne dato. Rådmannen har imidlertid som ambisjon å få selskapet operativt fra dette tidspunkt.

5 OPPSUMMERING

Rådmannen anbefaler at det opprettes et kombinert bolig- og utbyggingsselskap slik dette er beskrevet under pkt. 4 II a) og at dette organiseres som et kommunalt foretak.

Ved å opprette et kommunalt bolig- og utbyggingsselskap tar Stavanger kommune et helhetlig grep for å tilrettelegge og bidra til at boligpolitikken blir realisert.

Selskapet vil få i mandat å drive en aktiv områdeutvikling der tilrettelegging for boligutbygging og kombinerte utbyggingsområder inngår, bidra til økt boligproduksjon i kommunal regi med boligkategorier som supplerer dagens boligmarked samt gis i oppdrag å utøve eierskap, drift og forvaltning av de kommunale boligene.

Den nærmere beskrivelse av selskapets formål og mandat blir å fastlegge i eierstrategien fra bystyret til selskapet og vedtektene som vil utarbeides og ligge til grunn for det formelle vedtak om selskapsetableringen i bystyret i november 2015.

6 KONKLUSJON - FORSLAG TIL VEDTAK

1. Stavanger kommune oppretter et kommunalt bolig- og utbyggingsselskap slik dette er beskrevet under pkt. 4 II a).
2. Rådmannen bes utforme det formelle grunnlaget for å opprette selskapet organisert som et KF med fremleggelse av sak til bystyret i november 2015 og forventet oppstart 1. januar 2016.

Inger Østensjø
rådmann

Leidulf Skjørestad
direktør

Jostein Førland
prosjektleder

Bjørn Morten Hermansen
rådgiver økonomi

Anita Wirak
fagleder juridisk

Vedlegg:

Vedlegg 1 – Saksframlegg behandlet i formannskapet den 13.11.2014

Vedlegg 2 – Kommunale eiendommer i byomformings- og utbyggingsområder

Vedlegg 3 – Brev fra Næringsforeningen datert 02.03.2015

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.