

## **Eierstrategi for Sandnes Eiendom KF**

Vedtatt av Sandnes bystyre xx.10.2013

### **1. FORMÅL**

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

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

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

### **2. EIERSTYRING AV EIENDOMSFORETAKET**

#### **2.1 Rammebetingelser**

Formålet med foretaksdannelsen er nedfelt i vedtektene §2. Der fremgår det at helhetlig eierskap, forvaltning og utvikling av Sandnes kommunes bygnings-, eiendoms- og boligmasse etter forretningsmessige prinsipper, mål og strategier er bystyrets overordnede mål med opprettelsen av eiendomsforetaket. Videre at opprettelsen skal bidra til at kommunens realkapital ivaretas og kommunens tjenesteproduksjon tilbys tilfredsstillende lokaler.

*Dette betyr* at med vedtak om kommuneplan, miljøplan og tjenesterelaterte planer som skolebyggprogram, omsorgsplan, boligsosial handlingsplan mv. definerer bystyret de langsiktige rammebetingelsene for foretakets virksomhet. Gjennom årlig behandling av økonomiplan fastsettes 4-årige prioritering og økonomiske rammebetingelser..

*Kommuneplanen* gir de langsiktige mål og strategier for utviklingen i Sandnes. Gjennom prioriterte dybdeområder blir særlige områder satt i fokus. Mål og strategier knyttet til disse er direkte styringssignaler til foretaksstyret i sitt strategiske arbeid. Planens generelle tema om tjenester og arealforvaltning, legger tilsvarende rammebetingelser for hvordan bystyret vil styre sammenhengen mellom tjenestebehov og arealutvikling innenfor tilgjengelige økonomiske rammer.

*Bystyret forventer* at foretaksstyret følger opp disse i sitt arbeid gjennom utforming og styring av en helhetlig strategi for forvaltning og utvikling av kommunens bygnings-, bolig- og eiendomsmasse.

*Miljøplan for Sandnes* er hjemlet i kommuneplanens bestemmelser og detaljerer kommunens mål og strategier for en energi-, klima- og miljømessig bærekraftig utvikling. Plandelen angir prioriteringer av tiltak og fastsetter resultatkrav som angår både kommunal bygningsmasse, ubebygde eiendommer og kommunale boliger.

*Bystyret forventer* at foretaksstyret følger opp og konkretiserer gjennomføring av de mål og strategier som blir fastsatt i Miljøplan, herunder spesielt universell utforming og miljøsertifisering. Det legges til grunn at engasjementet knyttet til gjennomføring av tiltakene i handlingsprogrammet i Framtidens byer som angår eiendomsområdet gjennomføres i samsvar med tiltaksplanen.

*Økonomiplan* følger opp kommuneplanens mål om arealeffektivitet innenfor offentlige områder og bygg. Med dette menes både muligheter for gjenbruk av arealer/tomter over tid, sambruk av funksjoner og uteområder etc. og arealeffektive bygg som gir tilsvarende fleksibilitet over tid.

*Bystyret forventer* at styret følger opp disse målene i utførelsen av oppdragene om behovet for lokaler/bygg. Over tid er det bystyrets mål at resultatene kommer til uttrykk gjennom en mer effektiv arealbruk og med tilsvarende eller bedre kvalitet. Mer optimal bruk av de bygningsmessige arealene og økt samlokalisering forventes over tid å bidra til at kostnader forbundet med utviklingen av offentlige bygg reduseres.

Det er pr d.d. tjenesteavtaler mellom eiendom og resultatenehetene som klargjør anvarsforhold, serviceoppgaver mv., herunder praktisering av brukerstyrte midler avsatt av bystyret. Disse tjenesteavtalene skal videreføres og anvarsforholdet mellom eiendomsforetaket, resultatenehetene og Sandnes bydrift opprettholdes uendret med foretaksetableringen. Det skal tilligge eiendomsforetaket å utøve bestillerfunksjonen hva gjelder byggdriftstjenester som renhold, forvaltning, drift fra Sandnes bydrift og eksterne parter.

*Boligsosial handlingsplan* er tuftet på kommuneplanens mål om livskraftige bydeler og likeverdige livsvilkår for alle. En aktiv forvaltning og utvikling av kommunens boligmasse er avgjørende for å nå målet om at flere kan bo i egen bolig (eid eller leid). Bystyrets vedtatte boligsosiale handlingsplan omfatter en rekke tiltak, både nybygg i egen regi, kjøp av boliger og innleie, samt utvikling av botilbud i samarbeid med brukerne/foresatt (foreldreinitiativene).

*Bystyret forventer* at foretaksstyret er en pådriver i gjennomføringen av boligsosialt handlingsprogram, herunder sørger for at foretaket aktivt yter faglig bistand og støtte til boligsosial gruppen. Bystyret har bedt om at det utredes muligheter for en kommunal bostøtte ordning. Dette arbeidet tilligger det rådmannen å fullføre. Husleie i kommunale utleieboliger fastsettes av bystyret, normalt i økonomiplan. Det presiseres at husleien for de kommunale utleieboligene skal følge de til en hver tid politisk vedtatte husleiesatser. Disse satsene er således uavhengige av den interne kostnadsbaserte husleien mellom foretaket og bykassen.

## 2.2 Strategiske mål

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

- a. Utøve en langsiktig og strategisk eiendomsforvaltning som ivaretar kommunens realkapital i bygnings- og boligmassen for å sikre tjenesteområdene effektive og fleksible lokaler som tilfredsstillende fremtidens behov.
- b. Være en profesjonell byggherre.
- c. Være kommunens kompetanseenheter innenfor offentlig eiendomsforvaltning bl.a. gjennom innovasjons- og strategisk arbeid.

- d. Være en kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør av bygg- og boliger til kommunale behov.
- e. Være en aktiv aktør i byutvikling, hvor dette er formålstjenlig

Det er styret sitt ansvar å detaljere disse overordnede mål og strategier for virksomheten. Bystyret forventer at styret vil være en pådriver for forbedringsarbeid, utvikling og proaktiv i gjennomføring av boligsosial handlingsplan.

### **2.3 Resultatkrav**

Bystyret legger til grunn prinsippet om at foretaket skal være selvfinansierende – med det menes at det ikke ytes tilskudd fra bykassen utover det som følger av internhusleiesystemet og definerte investerings- og utviklingsprosjekter fastsatt i økonomiplan.

Foretaket har et ansvarlig lån til Sandnes kommune som reguleres i egen avtale og som ved opprettelsen samsvarer med verdien av overførte eiendommer, bygg og boliger.

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

*I den ordinære rapporteringen til bystyret skal følgende resultatmål fremgå:*

- Eiendomsporteføljen (eiendommer, bygg og boliger)
  - gjennomførte kjøp- og salg av bygg, boliger og eiendommer
  - bygg og boliger under oppføring
  - vedlikeholdsstatus for hovedkategorier av bygg og boligene
  - eiendomsreserver; antatt verdi, utviklingspotensialet
- Gjennomførte anbuds konkurranser; oppnådde priser og deltakere i konkurransene sammenlignet med andre kommuner
- Gjennomførte tiltak innenfor eiendomsområdet ihht tiltaksplan i Framtidens byer
- Gjennomførte tiltak ihht oppdrag gitt jfr boligsosial handlingsplan

### **2.4 Samarbeid**

Bystyret, vil gjennom arbeidet med kommuneplanen, miljøplan, fagplaner, økonomiplan og andre strategidokumenter legge til grunn at foretaket gis en aktiv rolle som faglig bidragsyter. Bystyret forventer at foretaket kan yte slik faglig bistand og at erfaringer og forbedringer spilles aktivt tilbake, slik at dette blir dynamisk.

Utvikling av eksisterende bygg og boliger og nybygg får normalt sin konkrete fremdriftsmessige avklaring i økonomiplanbehandlingen i form av mandat for videre arbeid og eller vedtak om økonomiske avsetninger.

For store overgripende konsernprosjekter og eller større utredningsoppgaver gir bystyret egne oppdrag. Normalt vil rammene for slike oppdrag være forankret i politisk vedtak gjort av formannskapet eller bystyret selv.

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

### **3. KRAV TIL STYRING**

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

Av kommunens økonomireglement jfr. kommunelovens bestemmelser følger at det skal avlegges tertialrapport pr 30.4 og 31.8 i kalenderåret. Gjennomføring og opplegg følger konsernets opplegg og rapporteringen inngår i samlet konsernsak til bystyret. Tilsvarende gjelder for utarbeidelse av økonomiplan og årsrapportering. Styring av byggeprosjekter skal følge det til enhver tid gjeldende økonomireglement.

Bystyret har delegert til formannskapet oppgavene med å utøve den løpende oppfølgingen av kommunens foretak og eierskap i selskaper. Statusrapporter og andre saker som foretaksstyret fremmer skal således saksforberedes politisk av formannskapet.

### **4. LÆRENDE EIERSTRATEGI**

Bystyret vil en gang i valgperioden revidere eierstrategien for Sandnes Eiendom KF. Dette skjer normalt i det 3. året i kommunestyreperioden, og da i tilknytning til foretakets halvårsrapport i september dette året.

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

---