

Saksnr.: 15/1487-25

EIERSTRATEGI FOR SOLA TOMTESELSKAP KF

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET I SOLA KOMMUNE 04.02.16

Innhold

1. INNLEDNING	2
2. FORHOLDET MELLOM SOLA KOMMUNE OG TOMTESELSKAPET	2
3. SOLA KOMMUNES FORVENTINGER TIL TOMTESELSKAPET	2
3.1. Overordnet formål og hovedmålsettinger	2
3.2. Økonomi - forventinger og styringsmål	4
3.3. Tomteselskapets forhold til overordnede kommunale planer	5
4. RAPPORTERING.....	5

1. INNLEDNING

Formålet med opprettelsen av Sola tomteselskap KF er å organisere kommunens samlede ressurser og kompetanse i en hensiktsmessig organisasjonsstruktur som skal sikre at Sola kommunes behov for areal til kommunens tjenesteproduksjon og boligpolitikk dekkes på en økonomisk rasjonell måte.

Eierstrategi dokumentet er et styringsredskap for styret og daglig leder i drift og utvikling av foretaket. Strategidokumentet angir foretakets styringsmål, rapporteringsrutiner og regulerer forholdet til Sola kommunes politiske organer og kommunens øvrige administrative virksomheter.

Endring av eierstrategien kan kun endres gjennom vedtak i kommunestyret.

2. FORHOLDET MELLOM SOLA KOMMUNE OG TOMTESELSKAPET

Som et kommunalt foretak er Sola tomteselskap KF en integrert del av Sola kommune, og kommunen er juridisk ansvarlig for foretakets disposisjoner. Foretaket vil imidlertid ha adskilt økonomi. Regnskap og økonomiske transaksjoner mellom tomteselskapet og kommunen skal være i samsvar med kommuneloven.

Sola kommune har som ambisjon å skille mellom rollene som eier, långiver og tomtekjøper.

Foretaket skal erverve og utvikle tomter i samsvar med vedtatt eierstrategi og kommunens øvrige areal- og økonomiplaner, etter en modell der Sola tomteselskap KF er utfører og Sola kommune bestiller.

Foretaket plikter å holde seg oppdatert på og rette seg etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer- og reglement som gjelder for Sola kommune, for eksempel med hensyn til arbeidsgiverstrategi og personalpolitikk, HMS, etiske retningslinjer mv. Foretaket plikter også å benytte tekniske plattformer, styringssystemer og programvare som er kompatible med Sola kommunes.

I kommunens administrasjon er det rådmannen eller den som bemyndiges av rådmannen som er hovedkontakten mellom foretakets styre og kommunen i strategiske og prinsipielle saker.

Sola kommune er i grunnboken eier av de tomter og eiendommer som Sola tomteselskap KF håndterer. Alle dokumenter som tinglyses, skal tinglyses i organisasjonsnummeret til Sola kommune.

Erverv av grunn fra Sola kommunes eksisterende eller bebygde eiendommer registreres som aktiva i tomteselskapets regnskaper når kommunestyret fatter særskilt vedtak om dette. Eiendommer som foretaket selv erverver følger alminnelige prinsipper for regnskapsføring.

3. SOLA KOMMUNES FORVENTINGER TIL TOMTESELSKAPET

3.1. Overordnet formål og hovedmålsettinger

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

Foretaket skal bidra til å realisere kommunes utbyggingsmål gjennom erverv av tomteareal, klargjøring av tomteareal og salg av tomter, samt bidra til å løse utbygging av infrastruktur ved forskuttering for tiltak som har betydning for utvikling av foretakets framtidige prosjekter.

Foretaket skal som hovedregel kun erverve, utvikle og selge tomter, ikke bygge på tomtene.

Erverv av tomteareal, tomteutvikling og salg av tomter skal ha som primært formål å sikre tilgang på boliger for førstegangsetablerende og vanskeligstilte, samt sikre tilgang på tomter til bruk for kommunale virksomheter, herunder skoler, barnehager, administrasjonsbygg, institusjoner, kommunale utleieboliger og bolig med service. Byggemodning og salg av næringstomter vil normalt bare være aktuelt der hvor slike tomter inngår som en naturlig del av en større områdeutvikling.

Foretaket skal gjennom salg av tomter/prosjektkonkurranser sikre førstegangsetablerende og vanskeligstilte tilgang på rimelige boliger av god kvalitet, som er godt tilpasset behovene til disse kjøpergruppene.

Foretaket skal arbeide langsiktig med grunnerverv for arealer til offentlig formål. Langsiktighet skal bidra til at løsninger finnes gjennom frivillige avtaler, og sikre kommunen forutsigbarhet og en forsvarlig tomtepris for areal som medgår til kommunens fremtidige tjenestetilbud. Tomtebehov og tidspunkt for overdragelse av offentlig areal til kommunen, avklares i forbindelse med vedtak av overordnede planer og kommunens handlings- og økonomiplan. På dette grunnlag iverksetter rådmannen oppdrag til tomteselskapet. For å sikre foretakets evne til å jobbe langsiktig skal foretaket normalt få oppdraget 3-4 år før planlagt byggestart.

Kommunen vil, gjennom arbeidet med kommuneplanen, utbyggingsprogram, økonomiplan og andre strategidokumenter, legge til rette for at foretaket gis en aktiv rolle som faglig bidragsyter, aktør og pådriver på vegne av kommunen. Slikt samarbeid i planprosesser og prosjekter er avgjørende for den totale kvaliteten i kommunens del av utbyggingsvirksomheten. Kommunestyret forventer at selskapet kan yte slik faglig bistand, og at erfaringer og forbedringer spilles aktivt tilbake slik at samarbeidet mellom kommunen og foretaket blir dynamisk og gjensidig.

Herunder skal foretaket:

- Sikre en tilstrekkelig og stabil tilførsel til markedet av rimelige boliger av god kvalitet som samtidig er godt tilpasset behovene til førstegangsetablerere og/eller vanskeligstilte.
- Være en kostnadsbevisst og leveringsdyktig aktør av tomter til kommunale behov.
- Være kommunens samarbeidspartner i boligpolitikk og planlegging, herunder være en aktiv pådriver for utviklingen av nye strategisk utbyggingsområder og prioriterte offentlige utviklingsprosjekter i bysentrum.
- Redusere kommunens økonomiske risiko knyttet til gjennomføringen av kommunens boligpolitiske målsettinger gjennom langsiktighet og fokus på tilrettelegging av tomter fremfor bygging av boliger for videresalg til private.
- Lage og gjennomføre akkvisisjonsplan som sikrer langsiktighet i tilgang på utbyggingsareal.
- Opparbeide en bærekraftig, attraktiv og diversifisert tomtebank.
- Ha en driftsmessig adekvat og solid markedsandel innen utbudet av tomtearealer til boligformål i Sola kommune, utover transformasjonsområdene.
- Være en foretrukken samarbeidspartner ved utvikling av større boligområder i Sola kommune.

- Utvikle prosjektkonkurranser som er et velegnet og effektivt virkemiddel for å kunne tilby gode og rimelige boliger til førstegangsetablerere og vanskeligstilte. Foretaket skal være en pådriver i utviklingen av prosjektkonkurranser som virkemiddel i den boligsosiale utbyggingspolitikken.
- Over tid bidra til økt innflytting og boligutvikling i Sola, i tråd med samfunnets og menneskenes behov for miljøvennlige, bærekraftige og kostnadseffektive løsninger og gode bomiljø preget av arkitektonisk mangfold.
- I samspill med Sola kommune, handels- og næringsforeninger, grunneiere og utbyggere, bidra til markedsføring av Sola som et attraktivt sted gjennom presentasjoner av bomuligheter og næringsarealer i Sola kommune.
- Gjøre foretakets virksomhet tydelig og kjent i markedet gjennom å gi markedet enkel og oversiktlig informasjon om foretakets aktuelle utbyggingsplaner og prosjekter i Sola kommune.

3.2. Økonomi - forventinger og styringsmål

Foretaket skal være selvfinansierende i den forstand at det ikke skal ytes tilskudd eller andre økonomiske bidrag fra kommunekassen. Kommunekassen har ikke krav til årlig utbytte fra foretaket.

Foretaket har et ansvarlig lån til Sola kommune på kr 75 millioner. Finansutgiften for foretaket er årlig rente 3 måneders NIBOR + 3 % og nedbetaling over 30 år.

Foretaket skal drives etter sunne forretningsmessige prinsipper, og bygge opp en egenkapital som er forsvarlig ut fra den risiko som virksomheten er eksponert for og kravet om å være selvfinansierende over tid.

Foretaket profil og virksomhet vil medføre at enkelte tilpassede prosjekter tidvis vil bli gjennomført med lavere marginer enn det som ellers er vanlig, hvilket medfører at inntjeningen i driften forøvrig må være markedstilpasset.

Ved at tomteselskapet ikke skal bygge boliger for videresalg til private, vil risiko i foretaket reduseres. Tomteselskapet vil ha minimal risiko gjennom fokus på langsiktighet ved tilrettelegging av tomter.

Foretaket egenkapitalavkastning skal være konkurransedyktig i markedet, hensyntatt foretakets risikorammer og virksomhetens innretning og omfang.

Foretaket prosjektportefølje skal så langt som praktisk mulig forvaltes slik at det rulleres prosjekter ut for salg hvert år, for å oppnå størst mulig stabilitet i salgsinntektene.

Tomteselskapet skal benytte prosjektkonkurranse som et virkemiddel til å få frem gode og rimelige boliger i markedet.

Byggeklare tomter til Sola kommunes egne behov skal leveres i tråd med behovet og med et påslag på 5 % på selvkost.

Ved større utbyggingsområder og der tomteselskapet skal bygge ut i samarbeid med andre opprettes det egne aksjeselskap for utbyggingen. Foretakets engasjement i selskapet sammen med andre offentlige eller private aktører skal følge ordinære prinsipper for kontraktsforhandlinger og

avtaleinngåelser. Begrensning av risiko skal stå i fokus ved slike avtaleinngåelser. Det gis ikke kommunale garantier til slike datterselskap, og disse kan ikke låne penger i morselskapet.

3.3. Tomteselskapets forhold til overordnede kommunale planer

Kommuneplanen gir de langsiktige mål og strategier for utviklingen i Sola. Mål og strategier vedtatt i denne planen er direkte styringssignaler til foretaksstyret i sitt strategiske arbeid. Planens generelle tema om tjenester og arealforvaltning, legger tilsvarende rammebetingelser for hvordan kommunestyret vil styre sammenhengen mellom tjenestebehov og arealutvikling innenfor tilgjengelige økonomiske rammer. Kommunestyret legger til grunn at foretakets styre følger opp disse i sitt arbeid med akkvisisjon og utvikling av frigitte utbyggingsarealer og transformasjonsområder.

Kommuneplanen omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Samfunnsdelen skal synliggjøre viktige utfordringer, mål, strategier og strategiske valg for kommunesamfunnet som helhet, og for kommunen som organisasjon. Handlingsdelen angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig. Økonomiplanen etter kommuneloven § 44 kan inngå i handlingsdelen. Det kan utarbeides kommunedelplaner for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder. Arealdelen viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den består blant annet av kart som viser arealdisponering, arealregnskap over utbyggingsareal i gjeldende plan, samt behov for framtidig arealbehov. Krav til tetthet, utbyggingstakt og rekkefølgebestemmelser mv. er vedtatt i kommuneplanens bestemmelser.

Kommunestyret vedtar **Boligpolitisk handlingsplan**. Handlingsplanen skal ligge til grunn for foretakets arbeid.

Kommunestyret legger til grunn at tomteselskapet skal bistå i utarbeidelsen av kommuneplan og tilhørende dokumenter, herunder planstrategi, planprogram og kommunedelplaner, på en hensiktsmessig måte.

Et av satsingsområdene i kommuneplanen er helhetlig lokalsamfunnsutvikling – Sola i regionen. Kommunestyret forventer at foretaket engasjerer seg i prosjekter i hele kommunen.

Levekårsundersøkelsen (utarbeides hvert fjerde år) skal legges til grunn slik at utbyggingsprosjekter ikke bidrar til forringelse av områder som skårer lavt. Videre at styret videreutvikler redskaper som prosjektkonkurranse, for å oppnå reduserte kostnader for boligkjøper. Økt tilførsel av rimelige boliger er et prioritert boligsosialt virkemiddel fordi flere da kan kjøpe sin egen bolig. Tomteforetaket er kommunens redskap for å fremskaffe et variert boligtilbud og på den måten forventes et aktivt engasjement i gjennomføring av kommunens boligsosiale handlingsplan. Nasjonalt mål om at alle kan bo i egen bolig (eid eller leid) skal komme til uttrykk i styrets prioriteringer og langsiktige arbeid.

4. RAPPORTERING

Rapporteringen til kommunestyret skal skje årlig. Rapportering av foregående år skal fremlegges første kvartal i påfølgende år det rapporteres for.

Rapporteringen skal gjengi en vurdering om målsetningene iht. strategidokumentet er oppfylt. Herunder en vurdering av de enkelte styringsmålene, selskapets økonomiske målsetninger og en vurdering av eksisterende og framtidig risiko. Det skal i rapporten også henvises til pågående og avsluttede prosesser.

Rapporten skal redegjøre for foretakets vurdering av fremtidsutsikter de neste 3-4 årene. (se vedtektene § 2-2 nr. B)

Det er styrets ansvar at rapporteringen skjer i samsvar med de overnevnte punkter