



STAVANGER
BOLIGBYGG

Eierstrategi for Stavanger bolig KF

EIERSTRATEGI FOR STAVANGER BOLIG KF
VERSJON 1.0 – VEDTATT AV STAVANGER BYSTYRE 09. MAI 2016
STAVANGER KOMMUNE | Øvre Kleivegate 15, postboks 8001, 4068 Stavanger,
Org.nr: 964 965 226 Tlf: 04005/+47 51 50 70 90

Innhold

Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø	2
Eierstrategi for Stavanger bolig KF	3
1. Motivasjonen for foretaksetableringen og mål for virksomheten.....	3
2. Kjernevirksomhet og grensesnitt	4
3. Organisering av virksomheten	6
4. Eierstyring og foretaksledelse	6
5. Kapitalstruktur og resultatmål	9



Alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø

Boligsosialt arbeid

Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Stavanger kommune er at «alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø». Det boligsosiale arbeidet tar utgangspunkt i bl.a. **Boligsosial handlingsplan**, som igjen er forankret i kommunens totale planverk. Planen gir retning og mål som spisses gjennom det årlige arbeidet med handlings- og økonomiplaner.

Ett av hovedsatsningsområdene i det boligsosiale arbeidet er å skaffe til veie boliger som er tilpasset ulike familiestørrelser, ulike økonomiske forutsetninger og ulike typer av behov. Det kan bety hjelp til å få tak i og beholde en leiebolig, hjelp til å skaffe egen eid bolig eller tilrettelegging og oppfølging for at ulike brukergrupper kan leve i egen bolig.

Kommunale utleieboliger er et sentralt virkemiddel i Stavangers boligpolitikk. Pr. januar 2016 disponeres totalt 2 571 boliger, fordelt på

1 792 ordinære kommunalt eide boliger og 779 omsorgsboliger/bofelleskap.

Selv om det er et mål å ha tilstrekkelig med utleieboliger tilgjengelig, er det viktig å samtidig legge til rette for at flest mulig kan eie sin egen bolig. Selvbygger- og etablererboliger vil følgelig være en sentral del av det boligsosiale arbeidet.

Et godt boligsosialt arbeid fordrer en organisering som sikrer et helhetlig arbeid, tilstrekkelig oppmerksomhet på arbeidet og skaper gode forutsetninger for å realisere målene for arbeidet. I 2015 ble det av den grunn vedtatt å etablere både et boligforetak og NOBA (Ny Organisering av Boligsosialt Arbeid).

Stavanger bolig KF skal eie, utvikle, forvalte og drifte kommunens utleieboliger. Foretaket skal også sørge for at det etter behov bygges selvbygger- og etablererboliger, utleieboliger mv. – både til vanskeligstilte og til andre. Stavanger bolig KF vil således være et sentralt virkemiddel i Stavanger kommunes boligsosiale arbeid.



Bilde: Stavanger kommune

Eierstrategi for Stavanger bolig KF

Formålet med eierstrategien

Stavanger bolig KF er et kommunalt foretak etablert med hjemmel i kommunelovens kapittel 11. Stavanger bystyre er foretakets øverste myndighet. Bystyret regulerer virksomheten til Stavanger bolig KF gjennom å godkjenne vedtektene, herunder ved å fastsette den ytre rammen for virksomheten i formålsparagrafen.

Motivasjonen for å etablere foretaket, målene for virksomheten og forventninger til foretakets forretningsdrift utdypes i eierstrategien. Bystyret gir således styringssignaler som vil gjøre det lettere for styret og daglig leder å forvalte foretaket i tråd med bystyrets intensjon. En klar målangivelse vil samtidig gjøre det lettere for bystyret å vurdere foretakets resultater og utvikling. Eierstrategien skal således være et viktig fundament i eieroppfølgingen av foretaket.

Eierstrategien definerer hva som skal være foretakets kjernevirksomhet. Strategien fastsetter videre grensesnitt opp mot andre enheter, bl.a. for å unngå uklare kompetanse- og myndighetsforhold mellom styret og andre kommunale organer. Strategien angir også rammer for organiseringen av virksomheten, samt rammer

for eierstyring og foretaksledelse. Eierstrategien regulerer videre foretakets kapitalstruktur. Eierstrategien skal på denne måte gi foretaket et klart mandat og forutsigbare rammevilkår. Eierstrategien skal revideres ved behov.

1. Motivasjonen for foretaksetableringen og mål for virksomheten

Stavanger bolig KF etableres som et sentralt verktøy i kommunens boligpolitikk. Rammene for foretakets virksomhet vil følgelig fastsettes i ulike kommunale planer og strategier, herunder kommuneplanen, handlings- og økonomiplaner, boligsosial handlingsplan og vedlikeholdsstrategi for bygg og uteområder. Bystyret forutsetter at Stavanger bolig KF bidrar aktivt, med utgangspunkt i de til enhver tid gjeldende budsjettammer, med å realisere målene i kommunens boligpolitikk.

Bystyret legger til grunn at foretaksetableringen i seg selv vil føre til en mer aktiv/målrrettet utvikling, forvaltning og drift av den kommunale boligmassen. Foretaket skal sørge for at det framskaffes et tilstrekkelig antall kommunale boliger gjennom oppføring/erhverv/leie, til mål-

grupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig. Foretaket skal samtidig utvikle den eksisterende boligmassen slik at de aktuelle målgruppene tilbys gode boliger, i et godt bomiljø, i alle bydeler.

Rollen som profesjonell boligeier skal videreutvikles i foretaket gjennom å sikre en god forvaltning av foretakets realkapital, herunder sikre at boligene har en god teknisk tilstandsgrad. Foretaket skal med andre ord ha et langsiktig eierperspektiv og foreta et godt verdibevarende vedlikehold. Foretaket skal videre ha en god oppfølging av leietakerne med utgangspunkt i de rettigheter og forpliktelser som framgår av leiekontraktene. Leietakerne kan gis mulighet til å kjøpe bolig av foretaket. Det skal da utarbeides nærmere retningslinjer for en slik ordning.

Foretaket skal også bidra til et godt «nabolagsarbeid» både i forbindelse med etablering av nye boliger og oppfølging av eksisterende boliger/områder. Foretaket skal som boligeier søke å løse uønskede hendelser på en effektiv og hensiktsmessig måte.

Samlokalisering og samordning med **NOBA (Ny Organisering Boligsosialt Arbeid)/Oppvekst og Levekår** skal bidra til en mer helhetlig tilnærming i det operative boligsosiale arbeidet. Samlokaliseringen vil bidra til bedre utnyttelse av felles ressurser og mer helhetlig oppfølging av leietakere og nabolag. Dette kan f.eks. innebære større oppmerksomhet på «rett bolig til rett person» eller å forhindre utkastelser. Ved å samle ansvaret for boligsosiale virkemidler og funksjoner på ett sted vil brukerne få lettere tilgang til tjenestene og færre å forholde seg til.

Bystyret legger til grunn at Stavanger bolig KF skal sørge for at det etter behov bygges selvbygger-/etablererboliger, utleieboliger mv. til både vanskeligstilte og til andre. Arbeidet med selvbygger-/etablererboliger skal således videreføres i regi av foretaket. Bystyret legger til grunn at foretaksetableringen vil stimulere til utvikling av nye konsepter som kan sikre at ulike målgrupper vil kunne skaffe seg en selveid bolig (med utgangspunkt i en lavere pris enn markedspris, leie-til-eie o.l.).

2. Kjernevirksomhet og grensesnitt

Den vedtektsfestede formålsparagrafen suppleres med en angivelse av foretakets kjernevirksomhet i eierstrategien. Formålet er å gi foretaket et klart mandat, forutsigbare rammevilkår og klare ansvars- og myndighetsforhold. Det legges til grunn at foretaket skal ha følgende kjernevirksomhet:

Kjernevirksomhet

- Foretaket skal eie den kommunale boligmassen.
- Foretaket skal ha ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av de kommunale boligene.
- Foretaket stiller boligene til disposisjon for **Oppvekst og Levekår/NOBA** som tildeler boligene.
- Foretaket skal ha ansvar for utvikling av den kommunale boligmassen. Dette medfører at foretaket kan anskaffe og selge boliger. Dette medfører også at foretaket opptrer som byggherre ved oppføring og rehabilitering av boliger i kommunal regi. Foretaket skal være en profesjonell forvalter og byggherre.
- I forbindelse med utviklingen av den kommunale boligmassen skal foretaket søke samarbeid med prosjektavdelingen i **Stavanger Eiendom** og med private aktører som f.eks. boligbyggelagene. Det forutsettes også et tett samarbeid med **Stavanger utvikling KF**.
- Foretaket skal også ha ansvar for at det etter behov bygges selvbygger-/etablererboliger og utleieboliger – både til vanskeligstilte og til andre.
- Foretaket skal være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til målgrupper som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig.
- Med utgangspunkt i **Boligsosial handlingsplan** og **Boligsosialt velferdsprogram** (strategisk boligsosialt samarbeid med Husbanken) skal Stavanger bolig KF ha et kontinuerlig og tett samarbeid med **Oppvekst og Levekår/NOBA (Ny Organisering Boligsosialt Arbeid)**.
- Foretaket og **NOBA** skal i sum utgjøre kommunens boligsosiale tilbud. Dette fordrer et tett samarbeid mellom de to enhetene.

Samlokalisering av NOBA og Stavanger bolig KF gir gode muligheter til å forbedre det boligsosiale tilbudet. Samarbeid med sikte på effektivisering og forbedret tilbud til leietakerne skal igangsettes så tidlig som mulig.

- Foretaket skal inngå leiekontrakt med den enkelte leieboer.
- Det skal vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig å harmonisere faktureringsrutiner for ca. 220 rehabiliteringsleiligheter med faktureringsrutinen for øvrige boliger. I dag faktureres leietakerne direkte. I perioder uten belegg faktureres imidlertid **Rehabiliteringsseksjonen**. Ved en eventuell endring skal Stavanger bolig KF og **Oppvekst og Levekår/NOBA** sammen finne fram til støttende tiltak som forhindrer flere utkastelser.
- Foretaket skal være kommunens kompetanseenheter innenfor offentlig boligforvaltning bl.a. gjennom plan-, strategisk- og innovasjonsarbeid.
- Foretakets virksomhet skal drives etter forretningsmessige prinsipper. Foretaket skal samtidig være bevisst sitt samfunnsansvar.
- Foretaket skal innenfor sitt ansvarsområde bidra til å realisere mål fastsatt av bystyret i ulike kommunale planer og strategier.

Kjerneområde

Stavanger bolig KF skal være et verktøy i Stavanger kommunes boligpolitikk, og det er således naturlig at foretakets kjerneområde avgrenses til Stavanger. Foretaket kan imidlertid delta i samarbeidsprosjekter mv. i andre kommuner, så lenge dette er bidrar til å understøtte foretakets formål. Stavanger bolig KF vil være skattepliktig for inntekter generert i andre kommuner enn Stavanger.

Grensesnitt

For å unngå uklare ansvars- og myndighetsforhold mellom Stavanger bolig KF og ulike kommunale enheter, søkes det å avklare grensesnittet mellom enhetene i eierstrategien.

Grensesnitt mellom Stavanger bolig KF og Oppvekst og Levekår/NOBA

Oppvekst og Levekår har en sentral oppgave med hensyn til å avklare omfanget av og definere behovene til ulike grupper som ønskes til-

godesett med et kommunalt botilbud. I arbeidet med handlings- og økonomiplaner vil **Oppvekst og Levekår** følgelig synliggjøre/begrunne behovet for å anskaffe flere kommunale boliger (kjøp og oppføring). Det skal fastsettes rutiner og retningslinjer for samhandlingen mellom foretaket og rådmannen i budsjettprosessen. Bystyret vedtar handlings- og økonomiplanen med utgangspunkt i foretakets budsjettforslag med tilhørende merknader fra rådmannen. Når handlings- og økonomiplanen, herunder foretakets budsjetttrammer, er vedtatt skal foretaket gjennomføre de bygningsrelaterte oppgavene som inngår i planen.

Oppvekst og Levekår/NOBA har ansvar for å tildele de kommunale boligene til leietakere. Foretaket skal i denne sammenheng gi råd om bl.a. hvilke boliger som er best egnet for leietakerne med svakest boevne. Det forutsettes at samordning mellom partene skal sikre kortest mulig tildelings- og oppussingstid for boliger som blir ledige.

Samhandlingen mellom Stavanger bolig KF og **NOBA** (med bl.a. felles ekspedisjon) har primært til formål å gi brukerne et best mulig tjenestetilbud. Leietakerne vil finne kommunens boligsosiale tilbud samlet på ett sted (leiekontrakter, drift og vedlikehold av leilighetene, økonomiske støtteordninger mv.). Stavanger bolig KF skal sammen med **NOBA** utarbeide nye rutiner for innkreving av husleie med henblikk på å reduserer faren for utkastelse av leietakere.

Grensesnitt mellom Stavanger bolig KF og Stavanger Eiendom

Eierskap, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den kommunale boligmassen overføres fra **Stavanger Eiendom** til Stavanger bolig KF. I tillegg overføres selvbygger-/etablererboligseksjonen til foretaket.

De aktuelle seksjonene skilles ut fra et større faglig miljø i **Stavanger Eiendom**, og det vil av den grunn i en overgangsfase være behov for tilpasninger. **Stavanger Eiendom** skal i 2016 og 2017 bistå Stavanger bolig KF med planlegging, prosjektledelse og gjennomføring av byggeprosjekter. Ved behov skal **Stavanger eiendom** også

yte støtte i forbindelse med bruk av fagsystemet *ISY-Eiendom*, samt utvikling og oppfølging av plansystemer for bygningsvedlikeholdet. Partene skal sammen bidra til å sikre egnede fagsystem som bl.a. gir en effektiv samhandling.

Grensesnitt mellom Stavanger bolig KF og Stavanger utvikling KF

Stavanger bolig KF har ansvar for å forestå detaljregulering, prosjektering og gjennomføring av byggeprosjekter som omfatter kommunale boliger. Foretaket har i tillegg ansvaret for å oppføre selvbygger-/etablererboliger. Foretaket kan ved behov etablere samarbeid med private utbyggere som f.eks. boligbyggelagene, for å realisere boligprosjekter.

Stavanger utvikling KF har ansvar for utvikling av eiendommer regulert til boligformål, og vil således tilrettelegge for oppføring av ordinære boliger. Stavanger utvikling KF vil også ha ansvar for utvikling av områder regulert til andre formål enn bolig. *Stavanger utvikling KF* forestår erverv av areal, tilrettelegging av tomter og tidlig utvikling av prosjekter.

Det forutsettes at Stavanger bolig KF og *Stavanger utvikling KF* har et tett samarbeid i boligprosjekter der begge foretak er interessenter. Dette omfatter også utvikling/transformasjon av eksisterende kommunale boligfelt. Fordeling av merverdi i prosjektene skal skje i henhold til avtale som inngås før oppstart av det aktuelle prosjektet.

Med utgangspunkt i samlokaliseringen av Stavanger bolig KF, *Stavanger utvikling KF* og *NOBA* skal det samarbeides om å dekke felles behov for fellestjenester og støttefunksjoner som f.eks. resepsjonstjenester, økonomifunksjon, personalfunksjon mv.

Grensesnitt mellom Stavanger bolig KF og Stavanger byggdrift KF

Stavanger bolig KF som vil kjøpe drifts- og vedlikeholdstjenester fra *Stavanger byggdrift KF* og andre aktører. Det bør tilstrebes en forutsigbarhet i tjenesteleveransene fra *Stavanger byggdrift KF* til Stavanger bolig KF. Det skal av den grunn etableres et hensiktsmessig avtaleverk

mellom foretakene knyttet til løpende drift/vedlikehold av boligene.

3. Organisering av virksomheten

Valget om å etablere Stavanger bolig KF er basert på en forutgående analyse av muligheter og konsekvenser ved å skille ut virksomheten i ulike organisasjonsformer. Et kommunalt foretak vil bl.a. gi bystyret mulighet til å utøve tilstrekkelig styring og kontroll overfor virksomheten. Den økonomiske risikoen for bykassen vil være som ved gjeldende organisering.

Stavanger bolig KF vil eie den kommunale boligmassen. Forvaltningsansvaret og de øvrige kjerneoppgavene vil av den grunn utøves direkte av foretaket. Det legges til grunn at behovet for samarbeid med andre kommunale og private aktører hovedsakelig løses innenfor rammen av et avtalebasert samarbeid. Stavanger bolig KF har likevel anledning til å delta i selskap sammen med andre aktører ved gjennomføring av prosjekter som bidrar til utvikling av den kommunale boligmassen.

4. Eierstyring og foretaksledelse

Virksomheten til Stavanger bolig KF skal innenfor rammen av kommuneloven styres med utgangspunkt i anerkjente prinsipper for god eierstyring og foretaksledelse. Vedtektene, eierstrategien og kommunens overordnede prinsipper for eierstyring skal ligge til grunn for eieroppfølgingen av Stavanger bolig KF.

Bystyret

Bystyret er foretakets øverste myndighet (eierorgan), og skal følgelig utøve eierstyringen. Bystyret godkjenner foretakets vedtekter og velger styret. Bystyret kan foreta innskrenkninger i styrets normalkompetanse, som følger av kommuneloven og foretakets formål, ved å ta inn bestemmelser i vedtektene om at visse vedtak må godkjennes av bystyret. Uten en slik godkjenning av styrets vedtak vil ikke vedtaket være bindende for kommunen. Bestemmelsen gir bystyret anledning til å føre en nærmere kontroll med visse typer av saker. Bystyret kan også innskrenke styrets myndighet gjennom generelle og individuelle instruksjoner.

Utarbeidelse og behandling av årsbudsjett for kommunale foretak reguleres av kommuneloven og *Forskrift om særbudsjett, særregnskap og årsberetning for kommunale og fylkeskommunale foretak*. Bystyrets budsjettvedtak skal gi bindende økonomiske rammer for foretakets drift og investeringer. Rammene angir således de økonomiske fullmakter som foretaket må holde seg innenfor. Rammene kan ikke overskrides uten at bystyret på forhånd har foretatt nødvendige endringer i årsbudsjettet. Bystyret skal vedta investeringsrammen for foretaket, herunder finansieringen av investeringene. Tiltak som foretaket skal utføre og som skal lånefinansieres, må føres opp i bystyrets vedtak om foretakets investeringsbudsjett, og bystyret må vedta at det skal tas opplån.

Den ovennevnte forskriften regulerer også utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning for kommunale foretak. Årsregnskapet og årsberetningen til Stavanger bolig KF skal vedtas av bystyret selv senest seks måneder etter regnskapsårets slutt, som en del av kommunens samlede årsrapport.

Styret

Styret i Stavanger bolig KF er direkte underordnet bystyret. Styret ansetter daglig leder og har det øverste ansvaret for forvaltning av foretaket. Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, herunder å opprette og nedlegge stillinger, treffe avgjørelser i personalsaker, samt representere foretaket utad og inngå avtaler på kommunens vegne innenfor foretakets formål.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter, eierstrategi, årsbudsjett og økonomiplan, samt andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av bystyret. Dette omfatter bestemmelser knyttet til arbeidsgiverpolitikk, internkontroll, kommunikasjon, anskaffelser mv.

Styret skal utarbeide forslag til årsbudsjett/økonomiplan som grunnlag for bystyrets budsjettvedtak. Styret har videre ansvar for å fastsette foretakets detaljerte budsjett (særbudsjett) for året i henhold til bystyrets vedtak om årsbudsjett. Styret har fordelingsfullmakt innenfor de rammer som er fastsatt av bystyret. Foretakets

styre skal gjennom budsjettåret legge frem rapporter for bystyret som viser utviklingen i inntekter og utgifter for foretaket i henhold rammene vedtatt av bystyret. Denne rapporteringen inngår som en del av de ordinære tertialrapportene som behandles av bystyret. Bystyret skal foreta endringer i kommunens/foretakets årsbudsjett når dette anses påkrevd.

Årsregnskapet for Stavanger bolig KF skal være avlagt av foretakets styre innen 15. februar året etter regnskapsåret. Styret utarbeider årsberetning som skal avgis uten ugrunnet opphold, og senest innen 31. mars året etter regnskapsåret. Der det er vesentlige avvik mellom utgifter i årsregnskapet og bevilgning til formålet i regulert budsjett, skal det redegjøres for avviket. Tilsvarende gjelder ved avvik mellom inntekter i regnskapet og regulert budsjett. Styret skal vurdere tiltak for å bedre den økonomiske oppfølgingen gjennom året dersom det har oppstått vesentlige avvik fra regulert særbudsjett.

Styresammensetning

Sammensetningen av styret i et kommunalt foretak reguleres av kommuneloven og foretakets vedtekter. Stavanger bolig KF skal i henhold til vedtektene ha et styre bestående av 5 medlemmer, hvorav 1 medlem skal velges av og blant de fast ansatte i foretaket. Én viktig oppgave for bystyret som foretakets øverste myndighet er å velge styremedlemmer, herunder leder og nestleder, som kan forvalte foretaket på en god måte gjennom å ha kompetanse, erfaring og kapasitet ut ifra foretakets egenart.

I kommunens overordnede prinsipper for eierstyring legges det til grunn at krav til kompetanse skal vektlegges ved valg av styre. Hvilken kompetanse styret trenger vil bl.a. avhenge av foretakets formål og virksomhet, fasen foretaket befinner seg i og utfordringene/muligheten foretaket står overfor. Sammensetningen av styret skal gjenspeile kompetansen som er nødvendig for å realisere målene med eierskapet, herunder kompetanse knyttet til f.eks. eienomsforvaltning og boligsosialt arbeid.

Styret skal ved behov tilegne seg nødvendig kompetanse gjennom f.eks. introduksjonsprogrammer, fagseminarer og styreseminarer med

fokus på roller, ansvar og oppgaver. Styret skal årlig evaluere eget arbeid.

Rådmannen

Kommuneloven § 72 angir foretakets forhold til kommunens øvrige administrasjon. Rådmannen har ikke instruksjons- eller omgjørelsesmyndighet overfor foretakets daglige leder innenfor styrets myndighetsområde. Rådmannen har imidlertid myndighet til å instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til bystyret har behandlet saken. Rådmannen har en generell adgang til å forelegge for bystyret vedtak fattet av foretakets ledelse. Når rådmannen har truffet et vedtak om utsatt iverksettelse kan ikke vedtaket effektueres før bystyret har behandlet saken og eventuelt gitt sin tilslutning til saken.

Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av bystyret, skal den forelegges rådmannen slik at vedkommende får anledning til å uttale seg om saken. Foretakets daglige ledelse har et ansvar for å påse at sakene som forelegges styret og folkevalgte organer er forsvarlig utredet. Dersom rådmannen velger å gi en uttalelse skal denne legges frem for styret ved dets behandling av saken. Rådmannen vil således kunne gi styret informasjon om sitt syn på saken slik at styret også kan ta dette med i sin vurdering.

Kontaktmøter

Det skal avholdes årlige kontaktmøter mellom Stavanger bolig KF og den politiske ledelsen i kommunen. Stavanger bystyre er foretakenes eierorgan og er i henhold til kommuneloven det eneste organ som har myndighet til å begrense styrets myndighetsområde og instruere foretakene. Bystyret har vedtatt at kommunalutvalget gis funksjon som kommunens utvalg for eierstrategier. For å lette styringsdialogen skal kontaktmøtene avholdes mellom Stavanger bolig KF (v/ styreleder/daglig leder) og kommunalutvalget. Den direkte eierstyringen av foretakene skal imidlertid utøves av eierorganet.

Møtene har til hensikt å sikre en tilfredsstillende informasjonsutveksling. Foretakets ledelse skal bl.a. redegjøre for resultater, rammevilkår, utfordringer, muligheter mv. Møtene skal videre

benyttes til å avklare målforståelse og sikre at eierstrategiene følges opp av partene.

Meroffentlighet

I kommunens overordnede prinsipper for eierstyring legges til grunn at det skal være åpenhet knyttet til foretakets virksomhet basert på prinsippet om meroffentlighet. Selve prinsippet om meroffentlighet vil i denne sammenheng gjelde åpenhet og innsyn generelt. Kommunale foretak faller inn under virkeområdet til Offentleglova. Saksdokumenter, journaler og liknende register for foretakenes styrende organ skal således være åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov/forskrift. Sakstyper som uansett skal unntas offentlighet er saker underlagt lovbestemt taushetsplikt og saker hvor personvern hensyn eller andre tungtveiende private eller offentlige interesser tilsier dette, herunder saker av forretningsmessig karakter.

Møter i folkevalgte organer skal i henhold til kommuneloven § 31 holdes for åpne dører hvis ikke annet følger av f.eks. lovbestemt taushetsplikt. Møter i foretakets styre vil også være omfattet av kommuneloven § 31. I de overordnede prinsippene for eierstyring legges det til grunn at foretakenes internetsider bør etableres som sentrale informasjonskanaler der aktuell informasjon gjøres lett tilgjengelig for ulike interessenter. Sakspapirer til styret, vedtekter, oversikt over styremedlemmer mv. bør legges ut på internett.

Samfunnsansvar

Stavanger bolig KF skal være bevisst sitt samfunnsansvar. Samfunnsansvaret vil gripe inn i en rekke aspekter ved foretakets virksomhet. Det kan bl.a. omfatte en forvaltning av boligmassen som medfører at verdiene ivaretas, valg av bærekraftige og miljøvennlige løsninger, kostnads-effektiv forvaltning og drift, vektlegging/ivaretagelse av leietakernes behov mv.

Samfunnsansvar bør integreres i foretakets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i foretakets rapportering. Foretaket skal også utarbeide etiske retningslinjer tilpasset foretakets virksomhet. Styret har ansvar for å påse at foretaket utarbeider og følger opp etiske retningslinjer.

Fellestjenester/støttefunksjoner

Kommunale foretak mottar administrative støt-
tefunksjoner/fellestjenester knyttet til IT, regn-
skap/lønn, kompetanseutvikling, arkiv og doku-
menthåndtering, personaltjenester, anskaffel-
ser, kommuneadvokat, kommunikasjon mv. Det
legges til grunn at det skal inngås avtaler knyttet
til disse tjenesteleveransene med en vederlags-
beregning. Foretakene kan også motta flere av
disse tjenestene fra andre aktører. Foretakene
er imidlertid en del av kommunen som konsern
og de bør av den grunn i størst mulig grad be-
nytte fellesløsninger for å sikre stordriftsforde-
ler og effektive løsninger for hele konsernet.

5. Kapitalstruktur og resultatmål

Etableringen av Stavanger bolig KF er motivert
ut ifra ønsket om å disponere strategiske verk-
tøy i kommunens boligsosiale arbeid, sikre en
verdibevarende forvaltning av boligmassen mv.
Eierskapet vil således ikke være finansielt moti-
vert. I det følgende angis det overordnede fø-
ringer for foretakets kapitalstruktur og kommunens
resultatmål.

Langsiktig konsernintern gjeld og eieruttak

I forbindelse med etableringen av Stavanger bo-
lig KF kan det være naturlig å overføre en gjelds-
forpliktelse som reflekterer eiendelene som
overdras til foretaket. Rammefinansiering av
bykassens investeringer innebærer at det ikke
er mulig å henføre det enkelte lån til konkrete
investeringsprosjekter. Det skal derfor i stedet
vurderes etablering av et langsiktig mellomvæ-
rende mellom bykassen og foretaket. Avdrags-
tiden bør fastsettes slik at den reflekterer av-
skrivningene/kommunens øvrige avdragsprofil
(30-40 år). Renten bør baseres på 3 mnd. NIBOR
med et marinpåslag i størrelsesorden 2 prosent-
poeng. Hovedstolen og betingelsene knyttet til
et eventuelt langsiktig mellomværende skal en-
delig fastsettes i forbindelse med behandling av
åpningsbalanse og budsjett.

Stavanger kommune vil også kunne foreta eier-
uttak fra Stavanger bolig KF. Eieruttak skal vur-
deres opp mot foretakets økonomiske stilling,
operasjonelle aktivitet og framtidig evne til å
ivareta formålet på en tilfredsstillende måte.
Foretakets økonomiske stilling skal videre ses i
sammenheng med de juridiske, organisatoriske

og økonomiske rammevilkårene til foretakene,
herunder bykassens ansvar for foretakets for-
pliktelser.

Foretaksetableringen innebærer at det skilles ut
leieinntekter og drifts-/vedlikeholdskostnader
fra bykassen til foretaket. Dersom det skilles ut
høyere inntekter enn kostnader så vil dette
skape et finansieringsbehov for bykassen. Et
slikt finansieringsbehov kan reduseres ved at:

- Foretaket betaler renter og avdrag til bykas-
sen knyttet til et langsiktig mellomværende.
- Det foretas eieruttak.

Det kan også være hensiktsmessig å kombinere
de ovennevnte mekanismene for tilbakeføring
av midler. Dette må endelig avklares ved be-
handling av åpningsbalanse og budsjett.

Investeringsprosjekter

Stavanger bolig KF vil ha ansvar for å utvikle den
kommunale boligmassen, herunder foreta re-
habilitering av eksisterende boliger, samt opp-
føring og kjøp av nye boliger. Foretaket vil etab-
leres i løpet av budsjettåret 2016. Det legges
derfor til grunn at allerede igangsatte prosjekter
eller prosjekter med oppstart i 2016, vil slutfø-
res/gjennomføres i regi av bykassen. Bystyret
legger til grunn at boligene som ferdigstilles i
regi av bykassen skal overdras til foretaket etter
ferdigstillelse, ved at det etableres et mellom-
værende som tilsvarer netto prosjektkostnad. I
den sammenheng skal det også etableres ret-
ningslinjer for overdragelse av boliger med hen-
syn til oppfølging av garantiansvar mv. Dette vil
innebære at foretaket vil få økte anleggsmidler
med tilhørende økte gjeldsforpliktelser i løpet
av kommende planperiode.

Låneopptak

Kommuners adgang til å ta opp lån reguleres av
kommuneloven § 50. Som følge av at kommu-
nale foretak er en del av kommunen som retts-
subjekt vil kommunen være fullt ut ansvarlig for
foretakenes forpliktelser. Etablering av Stav-
anger bolig KF vil således ikke medføre endret
ansvar/risiko for kommunen.

Bykassen finansierer egne investeringsprosjek-
ter i form av rammelån. Det legges til grunn at

foretakets finansieringsbehov knyttet til utviklingen av boligmassen, i all hovedsak løses gjennom utlån fra bykassen til foretaket. På denne måten vil en kunne oppnå gode betingelser og sikre en god forvaltning av passivaporteføljen.

Selvfinansierende

Bystyret legger til grunn prinsippet om at Stavanger bolig KF skal være selvfinansierende, i den forstand at det ikke skal ytes årlige driftstilskudd til foretaket.

Leieinntekter

Stavanger bolig KF inngår leiekontrakter med den enkelte leietaker. Foretaket skal justere leienivået med utgangspunkt i de til enhver tid

gjeldende politisk vedtatte prinsipper for regulering av leienivå.

Drift- og vedlikehold av boligmassen

Bystyret legger til grunn et langsiktig mål om at boligmassen skal ha en god teknisk standard.

Stavanger bolig KF vil ha ansvaret for å sikre at denne målsettingen realiseres. Før det iverksettes vedlikeholdstiltak skal det vurderes hvorvidt det er hensiktsmessig med rivning/nybygg, salg, annen anvendelse mv. Gjennomføringstempo og finansiering må vurderes i tilknytning til fremtidige handlings- og økonomiplaner.