

GJØVIK TOMTESELSKAP AS
EIERSTRATEGI FOR GJØVIK KOMMUNE

Vedtatt kommunestyre 30.09.2021



GJØVIK KOMMUNE

Innhold

Innhold

Sammendrag	3
1.0 Bakgrunn.....	4
1.1 Hvorfor eie.....	4
1.2 Valg av selskapsform	4
1.3 Virksomhetens rolle i forhold til kommunen og kommuneplan	5
2.0 Virksomhetens formål	5
3.0 Eiers forventninger.....	5
3.1 Økonomiske mål	6
3.2 Avkastning og utbytte.....	6
3.3 Effektivitet, kvalitet og utvikling	6
3.4 Etske retningslinjer.....	7
3.5 Samfunns- og miljøansvar	Feil! Bokmerke er ikke definert.
3.6 Konkurrans- og markedsforhold	7
3.7 Virksomhetens økonomiske risikoprofil, herunder finansielle føringer	8
4.0 EIERDIALOG OG STYRINGSMODELL	8
4.1. Oppfølging av målsetninger og rapportering.....	8
4.2 Styringsorgan	8
4.3 Eiermøter og informasjonsdeling.....	8
4.4 Selskapets forhold til Offentlighetsloven	8
4.5 Kontroll og tilsyn i henhold til Lov og Avtaleverk.....	9

Sammendrag

Gjøvik kommunestyre uttrykker gjennom denne eierstrategien sine strategiske styringssignaler og klargjør forventningene kommunestyret har overfor generalforsamling og styret i Gjøvik Tomteselskap AS (heretter kalt «Selskapet») i dets løpende arbeid i selskapet.

Eierstrategien har til formål å definere bakgrunn for eierskap, selskapets formål, eiers forventninger og rammeverk, samt definerer eierdialog og styringsmodell.

Eierstrategien skal revideres ved behov.

1.0 Bakgrunn

1.1 Hvorfor eie

Gjøvik kommune har en visjon om å være en vekstkommune, og i dette ligger det å tiltrekke seg nye innbyggere. Kommunen har også som mål å utvikle en attraktiv by og attraktive tettsteder.

En av flere viktige forutsetninger for å oppnå nettopp dette, er til enhver tid å ha et godt tilbud av attraktive boligtomter og boliger til en akseptabel pris. Et tilbud av attraktive og byggeklare fritidstomter er også et virkemiddel for å nå dette målet.

Gjøvik Kommune har som målsetting å vokse i antall innbyggere. Få byggeklare tomter og et noe ensidig boligtilbud forsterker behovet for nye virkemidler, for å nå målsettingen om flere innbyggere. Etableringen av Selskapet er et av virkemidlene for å styrke kommunens attraktivitet som bostedskommune.

Derfor skal Selskapet være et effektivt virkemiddel som kan tilby byggeklare tomter til akseptable priser.

For å sikre kommunen eierskap til og mulighet for å øke utbudet av tomter til dette markedet gjennom en tydelig eierstrategi er det viktig for Gjøvik Kommune å være eier av dette selskapet.

Denne eierstrategien tar utgangspunkt i Gjøviks vedtatte boligpolitikk, langsiktige strategi, stadfester mål og resultatkrav for selskapet.

Selskapet skal være et verktøy for tomteutvikling etter målsettingene i kommuneplanen, boligstrategisk plan, og andre overordnede planer som definerer målsettinger innenfor dette området.

1.2 Valg av selskapsform

Valgt selskapsform for Selskapet er aksjeselskap, og selskapet er da regulert av Lov om aksjeselskaper (AS).

Selskapet skal operere i et marked som i stor grad preges av private aktører i dag. Aksjeloven gir tydelige rammer for denne type drift, og er derfor å foretrekke fremfor foretaksmodellen.

Samtidig vil kommunens ulike roller skilles, ved at reguleringsmyndighetsrollen ligger i kommunen, mens tomteutviklerrollen skilles ut i eget selskap.

Selskapet er 100% eid av Gjøvik kommune, og selskapet ble stiftet 24. februar 2021.

Et aksjeselskap er et eget rettssubjekt, og kan gå konkurs. I et aksjeselskap har eierne begrenset økonomisk risiko for selskapets økonomiske forpliktelser.

Selskapets øverste eierorgan er generalforsamlingen. Formannskapet i Gjøvik er selskapets generalforsamling. Generalforsamlingen treffer beslutninger med en stemme. Generalforsamlingen utnevner selskapet styre.

Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten og påse at selskapet har en betryggende formuesforvaltning, internkontroll, ledelse av organisasjonen mv.

1.3 Virksomhetens rolle i forhold til kommunen og kommuneplan

Kommunen er opptatt av at det blir et tydelig grensesnitt mellom kommunens egne oppgaver og ansvar, og hva som overlates til Selskapet. Det skal ikke være forskjellsbehandling fra kommunen om det er et privat eller kommunalt eid selskap som planlegger og bygger ut et tomteområde.

Når det gjelder hovedinfrastruktur, vann, avløp og veg, vil kommunen kunne inngå en utbyggingsavtale med Selskapet på lik linje som med private selskaper.

Videre kan Selskapet være tiltakshaver når det gjelder reguleringsplaner, mens kommunen er myndighet og behandler forslag til reguleringsplaner som ellers.

Selskapet kan for selv erverve tomtearealer eller skaffe seg opsjoner i tillegg til de tomtene som overføres fra kommunen. Det vil gi mulighet for en større portefølje og mer stabil virksomhet over tid, slik at det ikke bare blir stor aktivitet i perioder når man har egne arealressurser å utvikle.

2.0 Virksomhetens formål

Selskapets formål er å erverve og utvikle kommunale tomter til bolig- og fritidsboligformål, med et særlig ansvar for å tilrettelegge for boligutvikling for familier i etableringsfasen gjennom tilgang på tomter til en akseptabel pris, samt andre oppgaver som naturlig står i forbindelse med dette.

3.0 Eiers forventninger

Selskapet skal være et verktøy for å oppnå mål i kommunens vedtatte boligpolitikk. Langsiktig målsetting er at disse tiltakene skal bidra til økt tilflytning og gi flere innbyggere i kommunen.

Dette innebærer at:

- Gjøvik kommune skal ha en sosial bolig- og tomtepolitikk ved å engasjere seg mer aktivt i kommunens boligutvikling.
- Gjøvik kommunes boligstrategiske plan skal legges til grunn i det videre arbeid for raskt å kunne imøtekomme økt boliggetterspørrel.
- Selskapet skal ha et mangfold av byggeklare tomter i ulike prisklasser for å øke kommunens attraktivitet som bostedskommune, som igjen fører til attraktivitet blant nye og eksisterende innbyggere.
- Selskapet skal erverve og utvikle kommunale tomter til boligformål, med et særlig

ansvar for å tilrettelegge for boligutvikling for personer i etableringsfasen gjennom tilgang på tomter til en akseptabel pris.

- Selskapet skal ha et mangfold av byggeklare tomter i ulike prisklasser for å øke kommunens attraktivitet som bostedskommune.
- Selskapet skal ha innsikt i flyttemønstre og hvilken etterspørsel som finnes i boligmarkedet for å møte det markedet etterspør. Det forventes videre at selskapet er proaktive og fanger opp trender og jobber med dertil relevante eksterne partnere.
- Selskapet kan stifte datterselskaper og eie aksjer i andre selskaper sammen med offentlige og private deltakere.

3.1 Økonomiske mål

Det er et eierkrav at økonomisk styring skal være langsiktig og økonomisk bærekraftig.

Driften skal generere inntekter som dekker alle kostnader, være kostnadseffektiv, gi avkastning på kapitalen og legge økonomisk grunnlag for videre langsiktig utvikling av selskapet.

Selskapet skal ha som mål at løpende avkastning pløyes tilbake til selskapet for å styrke egenkapitalen, og derved kunne utvikle selskapet i tråd med dets formål.

Kjernevirksomheten skal ligge i bunn for videreutvikling for gjeldsutviklingen og øvrige forpliktelser som foretaket påtar seg.

Økonomisk risiko i forhold til eierskapet i Selskapet er direkte knyttet til verdien av egenkapitalen som kommunen har skutt inn. Selskapets midler disponeres av selskapets styre og daglig leder.

3.2 Avkastning og utbytte

Selskapet er opprettet med et grunnlag om å være selvfinansierende over tid.

Som eier har kommunen ikke til hensikt å yte årlige tilskudd til selskapet, og det budsjetteres ikke med årlig utbytte fra selskapet til kommunen.

3.3 Effektivitet, kvalitet og utvikling

Kommunen legger til grunn at selskapet har en rask oppstart, samt en jevn og effektiv fremdrift mht utvikling og salg av tomter.

Selskapet kan selv erverve tomtearealer eller skaffe seg opsjoner i tillegg til de tomtene som overføres fra kommunen. Det vil gi mulighet for en større portefølje og mer stabil virksomhet over tid, slik at det ikke bare blir stor aktivitet i perioder når man har arealressurser å utvikle.

Selskapet har et ansvar for at byggeklare tomter tilkommer sluttkjøper, jfr selskapets formål, og ikke blir gjenstand for videresalg og/eller spekulasjon, og må utvikle et system for avtaler med tomtekjøpere som ivaretar dette.

Selskapet skal være en profesjonell aktør i markedet for utvikling av byggeklare tomter.

3.4 Etiske retningslinjer, samfunns- og miljøansvar

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

Selskapet forvalter betydelige verdier på vegne av fellesskapet, og bidrar gjennom sin virksomhet til å legge grunnlaget for framtidig vekst og utvikling i regionen. I dette ligger også oppfølging av den boligsosiale handlingsplanen.

Selskapet skal fremme samfunnsansvarlig forretningsdrift og bærekraftig samfunnsutvikling. Samfunnsansvaret skal integreres i selskapets strategiarbeid, den løpende virksomhetsstyringen og i rapportering. Lønn og arbeidsforhold for ansatte skal være i henhold til lov og avtaleverk.

Selskapet skal ha nødvendig rutiner og systemer som sikrer at virksomheten tar nødvendige miljøhensyn.

3.5 Konkurransen- og markedsforhold

Selskapets drift og investeringer skal være i henhold til forretningsmessige prinsipper. Med begrepet "forretningsmessige prinsipper" menes at selskapet skal være en konkurransedyktig leverandør av byggeklare tomter til de grupper som kommunen ønsker å prioritere.

Selskapet skal opptre som andre profesjonelle eiendomsvirksomheter hvor begreper, modeller og rutiner for lønnsomhet, avkastning på kapitalen og risikoberegning inngår.

Samtidig er selskapet heleid av Gjøvik kommune, og må forholde seg til de rammebetingelsene som fremkommer i kommunestyrets eierstrategi for selskapet.

Kommunen har fastsatt som premiss at selskapets oppgaver i prinsippet slutter ved salg av byggeklare tomter, til huskjøper, næringsdrivende eller husbyggerselskap.

3.6 Virksomhetens økonomiske risikoprofil, herunder finansielle føringer

Selskapets overordnede økonomiske risikoprofil skal være moderat.

Selskapet får overført eiendommer fra kommunen i form av tinginnskudd, dvs. at det ikke betales for disse ved hjemmelsoverføring. Men verdien av eiendommene må fastsettes og blir gjennom tinginnskudd til egenkapital i Selskapet. Det gjør at selskapet kan belåne eiendommene i bank og skaffe finansiering til de investeringer som gjøres for å utvikle tomteområdene.

Selskapet vil i tillegg ha behov for arbeidskapital for å iverksette planlegging av ulike prosesser.

Størrelsen på innskutt aksjekapital er 10 mill. kroner.

4.0 EIERDIALOG OG STYRINGSMODELL

4.1. Oppfølging av målsetninger og rapportering

Oppfølging av selskapets målsetninger, rapportering og eierstyring skjer gjennom selskapets generalforsamling.

4.2 Styringsorgan

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet, og velger selskapets styre. Formannskapet i kommunen utgjør selskapets generalforsamling.

4.3 Eiermøter og informasjonsdeling

I tillegg til generalforsamlingsmøter, skal det avholdes eiermøter etter behov, men minimum en gang i året i henhold til kommunens overordnede eierskapspolitikk.

Eiermøter har som formål å sørge for at selskapet (normalt representert ved daglig leder og styreleder) og eierne, ivaretar et gjensidig informasjons- og dialogbehov i perioden mellom generalforsamlinger. Eiermøtene er ikke beslutningsorgan.

Agenda for eiermøte settes av styrets leder (i samarbeid med daglig leder) og eier. Agendaen vil variere, men minst en gang per år skal strategien i selskapet gjennomgås med fokus på måloppnåelse og/eller en revidering av strategisk retning.

For Selskapet skal eiermøter avvikles sammen med eierutvalget i kommunen, som består av medlemmene i formannskapet.

4.4 Selskapets forhold til Offentlighetsloven

Selskapet er ikke omfattet av kravene i offentlighetsloven, men vil blant annet tilgjengeliggjøre på egen nettside og på kommunens nettside, en møteplan for Selskapets styre, saksdokumenter og protokoller. Det forutsettes at Selskapet praktiserer meroffentlighet og dokumenter skal i størst mulig grad gjøres lett tilgjengelig via Selskapets egen nettside.

Av demokratiske hensyn er det viktig med åpenhet om eierskapet i Selskapet.

4.5 Kontroll og tilsyn i henhold til Lov og Avtaleverk

Kommunen har et **kontroll- og tilsynsansvar** overfor sine eierinteresser i selskaper. Kommunelovens § 23-4 gir kommunens kontrollutvalg en selvstendig rolle i forhold til eierne og selskapsledelsen. Kontrollutvalget skal påse at det gjennomføres kontroll med forvaltningen av eierinteressene i de selskapene som er omfattet av slik kontroll, herunder å kontrollere om den som utøver kommunens eierinteresser i selskaper gjør dette i samsvar med kommunestyrets vedtak og forutsetninger (eierskapskontroll). Selskapskontrollen kan også omfatte forvaltningsrevisjon, jf. Kommuneloven § 23-3.

