



Innkalling av Formannskap - styringsgruppe

Møtedato: 19.01.2022

Møtestad: Synfaring Hestdalen vassverk og eigarmøte Alver Tomteselsk.

Møtetid: 09:00 - 16:00

Eventuelle forfall må meldast til <https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/politikk/melde-forfall-til-politiske-mote/>

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

Sakliste

Program onsdag 19.1.22 – eigarmøte og synfaring, Formannskapssalen kommunehuset, Frekhaug. Møte vert halde fysisk, men tek atterhald om at det kan kome endra retningslinjer (Covid19).

Kl 09.00 – 11.30 Eigarmøte Alver Tomteselskap AS

- Velkomen v/ordførar Sara Sekkingstad
- Innleiing v/Ørjan Raknes Forthun Hogne Haugsdal – «Kommunen sine utviklingsbehov på ulike område»
- Gjennomgang/orientering av moglege val/strategiar v/Arnhild Hatland og dagleg leiar Trond Lomsøy (sjå vedlegg – offentleg)
- Dialog (eventuelle vedtak skal gjerast seinare i styret/generalforsamlinga)

I tida mellom kl. 11.30 – 12.30 vert det 30 minutt lunsjpause – det er bestilt lunsj og kaffi/te.

Kl. 12.00 – 13.00 Hestdal – orientering og svar på spørsmål om prosjektet v/Line Valle og Arne Helgesen. Prosjektleiar Ronny Landaas vert med på synfaringa.

Kl. 13.00 – 15.00 Synfaring – vi køyrar i eigne bilar til vassbehandlingsanlegget – og går inn i små grupper (Me planlegg for at det vert med god avstand, munnbind og blåsokkar på sko).

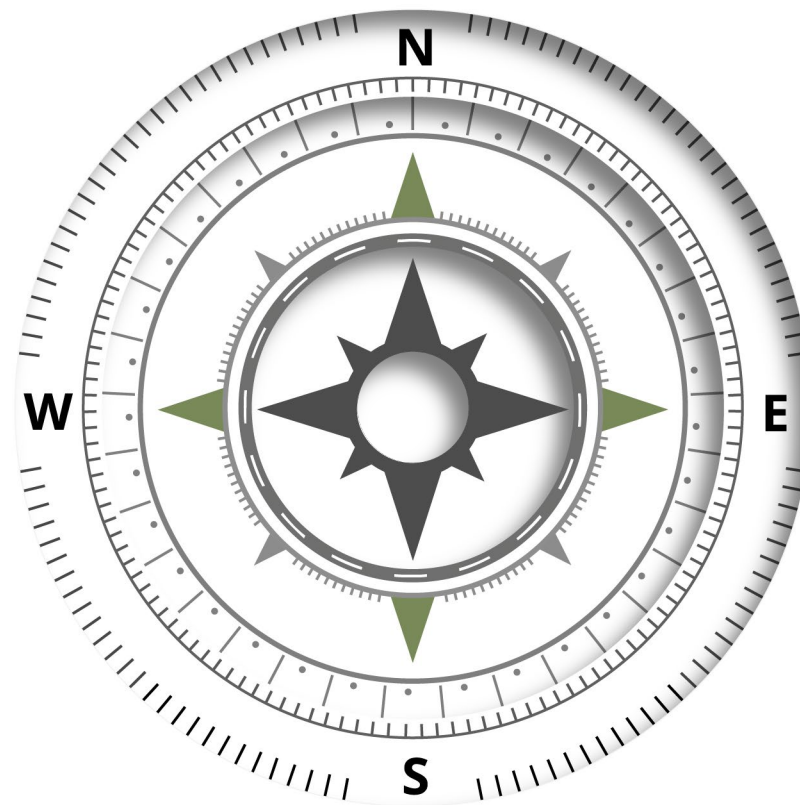
Kl. 15.00 – 16.00 Eventuelle spørsmål (Formannskapssalen, Frekhaug – eller i neste formannskapsmøte, slik de ønsker)

13. januar 2022

Sara Hamre Sekkingstad
ordførar

ALVER TOMTESELSKAP AS

Mål og strategiplan 2021-2025



Innhald

Bakgrunn	3
Strategisk Scenario	4
Visjon & forretningside	9
Mål og strategiar	11



Kva har vi fått til?

Vi...

- er eit selskap med solid økonomi, gode resultat, interessann portefølje av tomtar og eigendomar og med mogelegheit til å jobbe smart i ein kommersiell marknad.
- har fusjonert med Meland Utbyggingsselskap AS.
- har blitt ein del av storkommunen Alver og skifta navn frå Lindås Tomteselskap AS til Alver Tomteselskap AS.
- har heile Alver Kommune som arbeidsområde.
- har videreutvikla samarbeidet med Vestbo om utvikling av integrerte førstegongsbustader (leige-til-eige) og seniorbustadar.
- har utvikla ein unik modell for førstegongsbustadar i samarbeid med kommunen sitt bustadkontor og Husbanken («Hordasmia»).
- har gjennomført stregiske tomtebyter med kommunen, som har auka potensialet i portefølja vår.
- driv selskapet med låge kostnader som gjer at vi kan raskt kan tilpasse oss endringar i marknaden

Strategiske scenario

Vi har nytta scenarioanalyse for å vurdere korleis ulike drivarar verkar inn på oss

Val av strategisk retning

På styremøtet 20.10.21 vart to mulege strategiske alternativ for selskapet presentert.

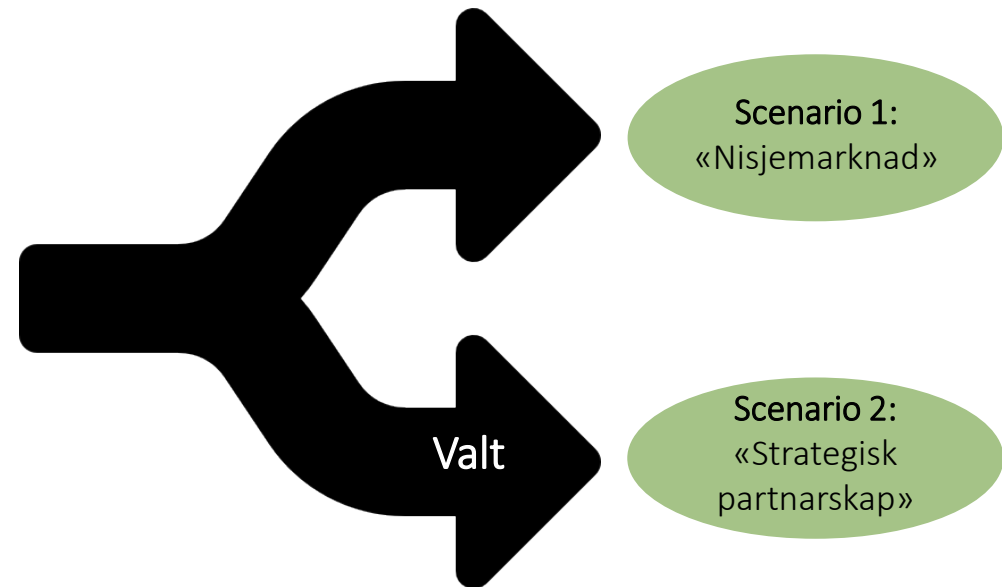
Styret ønska at Scenario 2, «Strategisk partnerskap», skulle danne utgangspunkt for mål og strategiar for selskapet.

Selskapet sin visjon og forretningside er tilpassa ny retning

Sidan Lindås kommune er blitt del av ein større Alver kommune er vedtektene endra noko.

Alternative scenario (vurdert)

Vi har nytta scenarioanalyser på eit overordna nivå for å vurdere korleis ulike drivarar i samfunnet kan verke inn på selskapet



Visjon & forretningside

Visjon og Forretningsidé

Selskapets visjon og forretningsidé er tilpassa ny strategisk retning for selskapet



Visjon for Alver Tomteselskap

- Å vere ein framtidsretta og berekraftig tomte- og bustadsutviklar som ivaretek Alver kommune sine behov på området

Forretningsidéen er formulert i fire punkt (referert i kortform):

1. Selskapet skal erverve og utvikle areal i Alver kommune
2. Selskapet skal drive etter forretningsmessige prinsipp og vere bevisst sitt samfunnsansvar
3. Målet til selskapet er å ha ein tilfredsstillande tomtereserve i alle delar av kommunen
4. Selskapet vil i sine utbyggingsområde vere med å fremje framtidsretta og berekraftige løysingar.

Forretningsidé og strategikart er utvikla med følgande perspektiv:

- Eigar, Kunde, Prosess og Vekst/læring

Mål og strategiar

Målområde for selskapet

Selskapet har definert følgjande målområde:

1. Marknader og produkt/konsept
2. Økonomi
3. Tomteareal og prosjekt
4. Administrasjon og kompetanse





Vi skal vere ein seriøs eigendoms- og tomteutviklar som kan gjennomføre strategisk viktige prosjekt for eigar



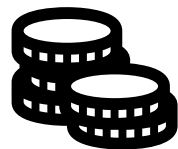
- Vi skal arbeide tett med eigar for å avklare korleis vi best kan utvikle tjenester til nytte for regionen
- Vi skal bidra til at innbyggjarar med ulike behov (og utfordringar) får eit bustadtilbod og vidareutvikle selskapet som eit verktøy for bustadsosial utbygging
- I den grad eigar ønsker det, skal vi vere i stand til å gjennomføre transformasjonsprosjekt
- Vi skal vektleggje samfunnsansvar og bærekraft i utvikling av prosjekt



Vi skal vere konkurransedyktige i våre prioriterte marknader



- Vi jobbar aktivt med Alver Kommune for å frigjere areal til bustadsosiale prosjekt
- Vi jobbar saman i partnarskap med andre for å gjennomføre prosjekt



Selskapet skal drivast etter forretningsmessige prinsipp og årleg levere positive resultat



- Gitt økonomisk bereevne kan vi gjennomføre prioriterte prosjekt for eigar
- Vi prioriterer investeringar i område som har utviklingspotensial
- Vi reserverer oss mot prosjekt med risiko for kostbare rekkefølgjekrav
- Vi skal ha ein utbyttepolitikk som sikrar selskapet sine strategiske ambisjonar



Vi skal framstå som eit selskap med sunn økonomi, der eigenkapitalandelen er tilpassa våre strategiske ambisjonar



- Vi skal søkje partnerar som kan tilføre kapital og kompetanse i prioriterte prosjekt
- I større transformasjonsprosjekt vil vi bidra med kompetanse og kapital. Kapital vil i hovudsak vere i form av tingsinnskudd og gjerne i eigne aksjeselskap for å redusere risiko
- Selskapet skal ha ein eigenkapitalprosent på minimum 50%
- Selskapet skal minimum ha 20% av eigenkapitalen og minst 10 millionar kroner tilgjengeleg i kontantar



Vi skal videreutvikle og opparbeide ein tilstrekkeleg portefølje av tomtar som dekkjer prioriterte prosjekt



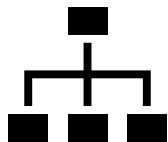
- Vi jobbar strategisk med eigar, for å sikre areal til prioriterte prosjekt mot definerte målgrupper, gjennom for eksempel makebyte og tingsinnskudd
- Vi vil bruke opsjonar og andre tilbod grunneigar etterspør for å sikre ønska utbyggingsareal
- Selskapet skal vere konkurransedyktig i marknaden men ikkje prisdrivande
- Vi jobber aktivt for å fremme bustadsosiale prosjekt i reguleringsplanar



Selskapet skal vere ein aktiv eigendomsutvikler i å utvikle bustadkonsept for prioriterte grupper i utpeikte geografiske områder



- Vi skal ha ei portefølje av prosjekt retta mot førstegongsetablerarar/re-etablerarar og seniorinnbyggjarar.
- Vi skal utvikle næringstomer med sentral plassering
- Vi vil videreutvikle prosjekt basert på «Hordasmia» modellen og på «leige-til-eige» konseptet, retta mot behovet til førstegongsetablerarar/re-etablerarar
- Vi skal tilrettelegge eigne tomtar/prosjekt retta mot seniorinnbyggjarar i definerte kommunesentre/nærsentre
- Vi skal innan første halvdel av 2023 ha utvikla modellar for transformasjonsprosjekt i Alver kommune
- Vi vil utvikle næringsareal som alt er i selskapets-/kommunen sine porteføljer
- Vi skal vektlegga berekraft i vår produksjon, og bidra til å redusera forskjellar ved å tilby marginaliserte grupper muligheter til å skapa seg betre levekår.



Vi skal ha ei profesjonell organisering og leiing



- Vi skal leie og styre prosjekt med egne ressursar. Vi vil nytte våre samarbeidspartnarar til å levere ønska spisskompetanse
- Vi vil utgreie ny styringsmodell i samarbeid med eigar tilpassa forventningar til oss (Etat, Kommunalt foretak, Aksjeselskap)



Vi skal vere ein godt arbeidsstad som evner å tiltrekkje seg og halde på ønska kompetanse



- Vi skal styrkje organisasjonen innan prosjektutvikling og gjennomføring når og det foreligg konkrete behov



Vi skal ha, i eigen regi eller via strategiske samarbeidspartnarar, tilstrekkeleg kapasitet og kompetanse til å gjennomføre selskapet sine prioriterte prosjekt



- Vi ønskjer å finne strategiske samarbeidspartnare som har formålsparagrafar som treff våre verdier
- I den grad det er mogeleg vil vi kjøpe tenester frå eigar eller gjennom å vere part i innkjøpsavtalar



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

This communication and any attachment to it is for internal distribution among personnel of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). It may contain confidential information and is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, please notify us immediately by replying to this email and then please delete this communication and all copies of it on your system. Please do not use this communication in any way.

None of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.