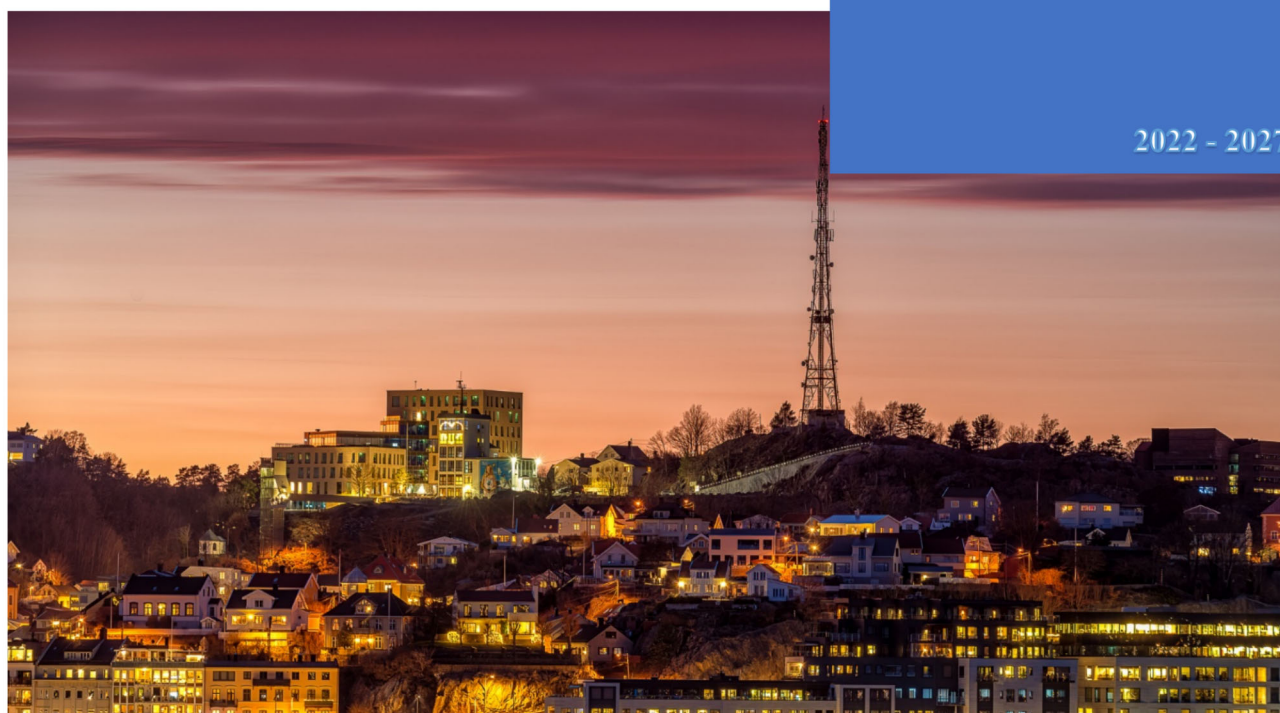




Innholdsfortegnelse

INNHALDSFORTEGNELSE.....	0
1 INNLEDNING	1
2 OVERORDNET	1
3 FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE	2
4 FINANS OG ØKONOMI	3
5 ETIKK	3
6 MILJØ OG BÆREKRAFT	3
7 KOMMUNIKASJONSSTRATEGI.....	4

1 INNLEDNING

Nærværende dokument er en strategisk plan for selskapet i den kommende femårs-perioden.

Strategiplanen er dynamisk i den forstand at hvis et mål, et tiltak/prosjekt oppnås, avsluttes eller på annen måte ikke passer, gjøres det en endring slik at selskapet til enhver tid måler og måles på det som gir det mest riktige bildet av utvikling og leveranse.

Strategiplanen revideres årlig. Strategiplanen skal ved revidering tilpasses styringssignaler fra eier, samt de til enhver tid gjeldende prinsipper for eierstyring, som fremkommer av kommunens eierskapsmelding.

Strategiplanen vedtas av styret, eies og vedlikeholdes av administrasjonen, og vil operasjonaliseres gjennom handlingsplaner.

2 OVERORDNET

Selskapets formål er næringsutvikling, herunder kjøp, salg og utleie av fast eiendom samt hva som hører naturlig sammen med dette. Selskapet kan også opprette selskap og eie andeler i andre selskaper. Selskapet skal innenfor de rammer som aksjeloven, vedtektene og øvrige rammebetingelser gir, bidra til at Arendal kommune når sine mål for næringsutvikling.

Arendal Næringssekskap er et relativt nyopprettet selskap, og mye er fortsatt i støpeskjeen. Administrasjon, roller, systemer og rutiner skal videreutvikles. Selskapet skal være en profesjonell, aktiv og samfunnsengasjert eiendomsaktør i Arendal kommune og skal bidra til at næringsareal til enhver tid er tilgjengelig for både etablerte og nye virksomheter.

Selskapet skal ha en forretningsmessig tilnærming. For å oppnå dette skal selskapet arbeide målrettet for å sikre lønnsomhet, og skal ha en kostnadseffektiv organisering. Selskapet skal kunne snu seg raskt for å utnytte muligheter og samarbeidsformer som er vanskelig å etablere i kommunen eller i kommunale foretak. Selskapet skal bruke sin stilling som selvstendig juridisk person til nå sine mål ved å erverve og utvikle eiendom alene eller ved å inngå samarbeidsavtaler med private aktører.

Selskapet skal ha et langsiktig perspektiv på sin eiendomsportefølje, hvor selskapet på kort sikt vil prioritere hensynet til å erverve, regulere og utvikle eiendom i samsvar med næringslivets behov fremfor økonomisk utbytte til eier.

Selskapet skal ha en forsvarlig drifts- og investeringsprofil.

Eierstyring skjer gjennom vedtekter, generalforsamlinger, eiermøter og kommunens eierskapsmelding.

3 FORRETNINGSMODELL OG PORTEFØLJE

Dagens forretningsmodell er å eie, forvalte og utvikle dagens portefølje, samt erverve eiendom / selskap som eier eiendom enten på egenhånd eller i samarbeid med andre aktører.

Arendal har vunnet konkurransen om etablering av en batterifabrikk, Morrow. Fra Morrow og kommuneadministrasjonen er det fremmet tanker om tilrettelegging for at underleverandører kan etablere seg i umiddelbar nærhet. Selskapet har på denne bakgrunn ervervet arealer på Helle 1 og vil følge tett opp reguleringsprosessen for området med mål om raskest mulig ferdigstilling av byggeklare næringstomter.

Selskapets tomteportefølje representerer en betydelig verdi. Utvikles den klokt, vil det gi muligheter for flere arbeidsplasser, nye virksomheter, utvikling av eksisterende virksomheter og også kunne bidra til å styrke Arendal som destinasjon og merkevare.

Utvikling for senere salg av nye tomteområder for næring er det området som selskapet til nå har vektlagt sterkest. Kommunens signaler tilsier imidlertid at også tilrettelegging for boligbygging på egne eller ervervede arealer bør være del av selskapets langsiktige strategi. Ifølge kommunens analyser er behovet for nye boliger økt fra 250 til 500 per år. Innenfor selskapets portefølje i dag, er det Fløybyen som helt eller delvis kan være egnet for boligbebyggelse.

Selskapet vil også være åpen for ulike samarbeidsmodeller for å øke boligbyggingen i Arendal, forutsatt at selskapets økonomiske situasjon og prosjektets finansiering tilsier dette.

Selskapets tomteområder er i ulike utviklingsfaser, og det er et mål å ha god tilgang på byggeklare næringstomter og -bygg med de rette kvalitetene.

Som følge av utvikling og bearbeidelse av eiendomsutviklingsprosjektene, vil det kunne ta lang tid før salgsinntekter i de enkelte prosjektene vil komme. Det er derfor viktig kommunen som eier har et tilsvarende langsiktig perspektiv i sine forventninger om økonomisk avkastning.

I tillegg til eiendomsutviklingen, har selskapet nå fokus på å ha en mest mulig kostnadseffektiv driftsmodell. I stedet for å øke bemanningen, er selskapets strategi i stedet å kjøpe tjenester. Det vurderes løpende hva som er mest formålstjenlig for selskapet.

Selskapet har videre fokus på muligheten for å skaffe løpende inntekter mens utviklingsarbeidet pågår. Dette er særlig aktuelt for Fløybyen.

Når det gjelder porteføljen, er selskapets målsetting også å skape en god miks mellom svært langsiktige prosjekter og mer kortsiktige posisjoner som gir avkastning på kort- og mellomlang sikt. Selskapet skal være villig til å ta langsiktige posisjoner i eiendom som ikke har – eller er usikkert om har - utviklingspotensial på kort sikt. Dette forutsetter at selskapet har økonomi til å tåle det, noe som igjen påvirker hva som eventuelt kan utbetales i utbytte eller lignende til eier. Selskapet oppfatter det slik at dette er i tråd med de signaler og forventninger eier har gitt uttrykk for.

Selskapet ønsker videre å være en aktør i utviklingen av det/de felter selskapet arbeider på. Nye krav om arealnøytralitet vil kunne innebære blant annet krav om fortetting, transformasjon av utbygde arealer eller restaurering av naturtyper det er lite igjen av. Selskapet ønsker å være en fremoverlent aktør som bidrar til det grønne skiftet og oppfyllelse av kommunens klimamål.

4 FINANS OG ØKONOMI

Selskapet skal ha en bærekraftig økonomi og skape god avkastning for eier over tid. Det er en klar forutsetning at driften skal være lønnsom og på sikt kunne gi utbytte.

Selskapet tar sikte på en betydelig vekst etter hvert som porteføljen utvikles og utvides. Med vekst kommer også økte krav til selskapet, slik som compliance, internkontroll, rutiner og struktur m.m. Å sikre rammene for virksomheten, slik at selskapet til enhver tid er organisert på en god måte, herunder er rigget for vekst, vil være et fokusområde fremover. Å oppnå vekstambisjonen samtidig som lønnsomheten ivaretas vil kreve at selskapet er organisert og arbeider effektivt, samt at selskapet evner å fremskaffe god styringsinformasjon og har tid og ressurser til å analysere, vurdere og agere i det markedet vi opererer i.

Selskapets løfteevne avhenger av soliditet og finansieringsmuligheter. Selskapet har som målsetting å finansiere igangsatte prosjekter i bank, men må også utfordre eier til å avstemme forventningene mot den økonomiske evnen som selskapet har fått ved opprettelsen.

5 ETIKK

Selskapet skal følge Arendal kommunes Etske retningslinjer.

6 MILJØ OG BÆREKRAFT

Bærekraftsmålene - et godt liv for alle, et grønt samfunn og regional vekst, skal være førende for mål og tiltak i Arendal Næringssekskap. Tiltak for å nå målene vil bl.a. være:

Et godt liv for alle	Et grønt samfunn	Regional vekst
Tilby tomter og bygg til riktig tid, sted og pris	Ha fokus på bærekraft, klima og miljø for alle selskapets arbeidsområder	Være en aktiv samfunnsaktør innenfor eget ansvarsområde. Aktivt søke samarbeidsprosjekt med det private næringsliv.
Ha en langsiktig arealstrategi som omfatter erverv og transformasjon av tidligere bebygde områder, hvor hensynet til miljø og menneskers behov får en tydelig vekt	Miljøkrav NOR skal vurderes i alle nye byggeprosjekt (energi, miljø og kvalitet) BREEAM	Være en aktiv og kompetent aktør i utvikling av egne arealplaner. Bidra aktivt til arealtransformasjon der det er hensiktsmessig.
Ha tydelig og tilstedeværende ledelse og korte beslutningslinjer	Miljøaspektet skal være prioritert ved alle anskaffelser. Hensyn til økonomi, kvalitet og fremdrift må ivaretas.	Sikre god samhandling mellom Arendal Næringssekskap AS og Arendal eiendom KF.
Ha et helsefremmende arbeidsmiljø. Trygghet for å unngå fysiske og psykiske skader	Krav om fossilfrie byggeplasser eller bruk av biodiesel	Følge seriøsitetskravene til Arendal kommune mot leverandører og avtalepartnere.

7 KOMMUNIKASJONSSTRATEGI

Selskapet skal bl.a. benytte morselskapet og datterselskapets hjemmesider for å markedsføre selskapene og salgsobjektene. Linker fra Arendal Eiendom KF og Arendal kommunes hjemmesider vil medføre økt trafikk og synliggjøring.

Selskapet skal praktisere åpenhet innenfor de rammer som gjelder for selskapet.