

# Strategi og utviklingsplan 2013-2016

Sortland Boligstiftelse



# **Innholdsfortegnelse**

## **Handlingsprogram 2013-2016**

	<b>Side</b>
<b>0. Innledning</b>	<b>3</b>
<b>1. Hvem gjør hva i boligpolitikken</b>	<b>4</b>
<b>2. Vedtektene</b>	<b>7</b>
<b>3. Suksessfaktorer</b>	<b>12</b>
<b>4. Visjon</b>	<b>13</b>
<b>5. Boligbehovet</b>	<b>14</b>
<b>6. Våre kunder</b>	<b>15</b>
<b>7. Årlige tiltak</b>	<b>16</b>
<b>8. Tiltak for vurdering</b>	<b>18</b>
<b>9. Utviklingsarbeid/utredninger</b>	<b>19</b>
<b>10. Nye tiltak - ad hoc etc</b>	<b>20</b>
<b>11. Hovedstrategi</b>	<b>21</b>

# 0. Innledning

## Hovedstrategi

Styret har besluttet at vår hovedstrategi skal ha utgangspunkt i våre vedtekter § 1, avsnittene 1 og 4:

*“Sortland Boligstiftelse er en selveiende institusjon som er opprettet av Sortland kommune og har som formål å forvalte den kommunale boligmassen, samt forestå oppføring av nye boliger for å dekke kommunens boligbehov.”*

*“Stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, omsorgstrengende samt ungdom i etableringsfasen. (.....)”*

Strategien bør ha en tidsramme på minst inneværende periode (13-16), men med fokus også mot neste periode (2017-2020). Årlig rullering er en selvfølge.

Vår strategi må også tilpasses kommunens strategier og bidra til gjennomføringen av disse. Det vises til rådmannens drøftingsnotat; “Helhetlig kommunal boligpolitikk”.

I dette notat skisseres det følgende strategier:

- Samarbeide tett med Sortland Boligstiftelse i målsettingen om å få flere over fra leie til eie.
- Gjennom utbyggingsavtaler med private utbyggere må kommunen påvirke utviklingen av boligtyper, boligstørrelser, standard og prisleie som sammenfaller med kartlagte behov i det boligsosiale arbeidet.
- Sortland kommune går inn og tar en større risiko enn dagens praksis for å sikre at flere får mulighet til å eie egen bolig.

## Konklusjon

1. Sortland Boligstiftelse bør konsentrere om “fra leie til eie” prosjektet – enten i egen regi eller som støttespiller til kommunens prosjekt eller som begge deler.
2. Sortland Boligstiftelse øker boligporteføljen ved storprosjekt (Strand Hotell / Selnesområdet) eller ved flere mindre prosjekt i egen regi.

# 1. Hvem gjør hva i boligpolitikken

Hvem gjør hva i boligpolitikken:

## **Statens rolle**

Statens hovedoppgave er å fastsette boligpolitiske mål og legge til rette for gjennomføring på lokalt nivå. Tilretteleggingen oppnås gjennom å fastsette juridiske rammevilkår, tilby økonomisk bistand til spesielle formål og bidra med tiltak for å heve kompetansen.

Statens ansvar er i hovedsak tillagt 3 departementer:

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) har hovedansvaret for fastsetting og utforming av boligpolitikken.

I tillegg har KRD ansvar for spørsmål vedrørende bygningspolitikken og deler av arealpolitikken.

Byggesaksdelen av Plan- og bygningsloven (PB) er tillagt KRD.

Plandelen av PB-loven er tillagt Miljøverndepartementet (MD). Det vesentlige av arealpolitikken, fortettingsprosjekter, bomiljø, nærmiljø og storbypolitikk hører inn under MD.

Skatte- og avgiftspolitikken har stor betydning for boligpolitikken. Dette har Finansdepartementet ansvar for.

## **Husbankens rolle**

Målet for norsk boligpolitikk og en av bærebjelkene i den norske velferdspolitikken er at alle skal bo godt og trygt. Derfor er boligsosialt arbeid Husbankens hovedprioritet. Mange trenger støtte til å etablere seg i og beholde en egnet bolig. Husbanken skal bistå den enkelte kommune med helhetlige løsninger for de som trenger hjelp på boligmarkedet. Startlån, boligtilskudd og bostøtte kan hjelpe flere til å eie sin egen bolig, eller til å etablere et stabilt boforhold i en utleiebolig.

Husbanken skal bekjempe bostedsløshet. I dette arbeidet er kommunene Husbankens viktigste samarbeidspartner, men Husbanken samarbeider også med en rekke velferdsaktører for å redusere bostedsløshet. Reduksjon av utkastelser, reduksjon i bruk av midlertidige boliger, og systematisk boligsosial oppfølging er sentrale oppgaver som er innenfor andre velferdsaktørers arbeidsområde.

## Strategier mot bostedsløshet

Husbankens prosjekter "På vei til egen bolig" og "Prosjekt bostedsløse" har vært de to hovedstrategiene for bekjempelse og forebygging av bostedsløshet i Norge siden 2001. De boligsosiale utviklingsprogrammene er et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom kommunene og Husbanken.

I det langsiktige partnerskapet inngår blant annet kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. I programperioden gir Husbanken tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk.

Husbanken har hovedansvar for selve programsatsingen, mens kommunene har ansvar for den lokale gjennomføringen. Det er også kommunene som bærer hovedansvaret for utviklingsprosessene lokalt, selv om Husbanken og andre bidrar. Dette felles løftet vil sikre at flere får muligheten til å bo godt og trygt samtidig som kommunene vil kunne stå sterkere i møtet med de velferdspolitiske utfordringene Norge står ovenfor.

### *Lån- og støtteordninger:*

#### Bostøtte

Bostøtte skal bidra til å redusere bostøttegiftene for husstander med lav inntekt. Husbanken og kommunen samarbeider om bostøtteordningen, og det er kommunen som har all kontakt med søkere.

#### Husbankens låneordninger

Husbanken har to hovedtyper av boliglån: Startlånet blir gitt til kjøp av bolig og er myntet på vanskeligstilte og førstegangsetablerere; grunnlånet er myntet på de som vil bygge bolig eller til utbedring og ombygging av bolig.



### Husbankens tilskuddsordninger

- Husbanken gir tilskudd til mange ulike målgrupper: privatpersoner, kommuner og fylkeskommuner og andre grupper - borettslag, sameier, brukerorganisasjoner, frivillig sektor osv.
- Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Tilskuddet skal også sikre at vanskeligstilte kan bli boende i en egnet bolig.
- Man kan få tilskudd til å tilpasse boligen etter egne behov dersom man har nedsatt funksjonsevne
- Dersom man på grunn av betalingsproblemer har vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk veiledning og støtte til refinansiering av boliggjeld.
- Dersom man har behov for spesialtilpasning av boligen, kan det søkes om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp.
- Det gis tilskudd til utleieboliger som skal bidra til flere egnede utleieboliger for ungdom og vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Husbanken kan gi boligsosialt kompetansetilskudd som skal bidra til å heve kompetansen innenfor boligsosialt arbeid og boligsosial politikk samt å formidle kunnskap om boligmarkedet og offentlig boligpolitikk generelt.
- Husbanken kan gi investeringstilskudd til sykehjemsplasser og omsorgsboliger som skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester, uavhengig av alder, diagnose eller funksjonshemming.
- Husbanken kan også gi kompetansetilskudd bærekraftig bolig- og byggekvalitet. Dette tilskuddet skal bidra til flere miljøvennlige og universelt utformede boliger, bygg og uteområder, og til å heve kompetansen om bærekraftige kvaliteter.
- Husbanken kan gi tilskudd som skal stimulere til prosjektering og installering av heis i eksisterende boligeiendommer (minimum 3 etasjer).

### Miljø og energi

Husbanken arbeider for å øke kompetansen når det gjelder miljø og energi i boligbyggingen. I dette arbeidet samarbeider husbanken med andre offentlige etater, forskningsmiljøer og byggebransjen for en best mulig boligpolitikk når det gjelder miljø og energi.

### **Kommunens rolle**

Det er kommunens rolle å klargjøre boligpolitikken gjennom en oppdatert boligpolitisk plan. Videre er det kommunen som må skissere hva slags forventninger en har til Sortland Boligstiftelse som kommunens «redskap» knyttet til boligpolitiske utfordringer.

### **Stiftelsens rolle**

I kommunestyremøte 29.04.1993 sak 22/93 vedtok Sortland kommunestyre å opprette Sortland kommunale boligstiftelse. Stiftelsen skulle være operativ fra 01.01.1994.

Stiftelsen har vært drevet med «stø kurs».

Til tross for dette så har det vært fremmet sak både i formannskap og kommunestyre om organisasjonsendring – stiftelse/aksjeselskap. Dette ble dengang – i 2003 – ikke vedtatt.

Stiftelsen har fortsatt med sin «stø kurs». Stiftelsen skal ikke drive politikk.

Stiftelsen utfører oppgaver ut fra henvendelser fra offentlige instanser som: Staten, Husbanken og kommunen.

Ut fra hvilken oppgave som gjelder opptrer stiftelsen i forskjellige roller.

Disse kan være:

- Støttespiller.
- Rådgiver.
- Utfører.
- Drifter.

## 2. Vedtektene

I bunnen for alt vi gjør, så ligger vedtektene våre. Spesielt formålsparagrafen (§ 1) er viktig. På de neste sidene følger vedtektene i sin helhet.





**VEDTEKTER**  
**for**  
**SORTLAND BOLIGSTIFTELSE**

Opprinnelig vedtatt av Sortland kommunestyre i møte 29.04.93

§1

Sortland Boligstiftelse er en selveiende institusjon som er opprettet av Sortland kommune og har som formål å forvalte den kommunale boligmassen, samt forestå oppføring av nye boliger for å dekke kommunens boligbehov.

Boligene kan leies uten innskott eller lån fra leietakeren.

Der boliger har fått lån og/eller tilskudd fra Husbanken på spesielle vilkår, gjelder husbankens retningslinjer for utleie av boligen.

Stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, omsorgstrengende samt ungdom i etableringsfasen. Enkelte boliger kan leies ut tidsbegrenset til kommunalt ansatte.

Styret kan fastsette nærmere regler for utleie av boligene, herunder om adgang til å ta opp personer i leierens husstand og adgang til midlertidig utleie eller framleie av boligene når det foreligger særlige grunner for dette.

Utgiftene ved stiftelsens virksomhet dekkes av leieinntektene og eventuelle tilskott fra offentlige myndigheter, herunder Sortland kommune. Stiftelsen skal drives etter selvkostprinsippet.

§ 2

Stiftelsen har sitt forretningskontor i Sortland kommune.

§ 3

Grunnkapitalen i stiftelsen er på kr. 200.000,-.

§ 4

Stiftelsen skal ha et styre som består av leder og 4 andre medlemmer. Leder og tre medlemmer oppnevnes av Sortland kommunestyre. Ett av disse oppnevnes etter innstilling fra beboerne. Rådmannen inngår i styret. Varamenn oppnevnes på tilsvarende måte. Funksjonstiden for styremedlemmene er 4 år og følger den kommunale valgperioden.

Når særlige grunner foreligger, har et styremedlem rett til og tre tilbake før tjenestetiden er ute.

## § 5

Et styremedlem må være myndig. Ingen av styremedlemmene kan ha konkurskarantene etter aksjelovens regler.

## § 6

Styret skal forvalte stiftelsen og det som vedkommer den i samsvar med dens formål og vedtekter, lov om stiftelser og andre lover eller forskrifter som regulerer virksomheten.

Styret representerer stiftelsen utad og tegner dens navn. Styret kan gi prokura.

Styret gjør vedtak i møte. Som styrets vedtak gjelder det som flertallet av de møtende har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er tilstede.

Styret skal føre møtebok. Møteboken skal inneholde de vedtak som styret gjør. Tid og sted for møtene skal gå fram av boken, likeså meningsforskjeller mellom styremedlemmer som er til stede. Boken skal underskrives av de som er tilstede.

## § 7

Stiftelsen skal ha en daglig leder (forretningsfører) som tilsettes av styret. Daglig leder kan også være en juridisk person f.eks. et boligbyggelag eller regnskapsfirma. Han skal forestå den daglige ledelse og skal følge de retningslinjer og pålegg som styret gir. Han skal sørge for at regnskapsførselen er i samsvar med lov og vedtekter og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte. Selve regnskapsførselen mv. kan settes bort til kommunens regnskapsavdeling eller annet godkjent firma som driver slik virksomhet.

Forretningsføreren kan alltid representere stiftelsen utad i anliggender som faller innenfor hans myndighet.

## § 8

Stiftelsens styre har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Regnskapet skal følge kalenderåret og skal avsluttes senest 3 måneder etter dets utgang.

Stiftelsens årsregnskap sendes Sortland kommunestyre til orientering.

§ 9

Stiftelsen skal ha revisor i hht regnskapsloven. Styret i stiftelsen velger revisor.

§ 10

Stiftelsen kan endres eller oppløses i hht stiftelsesloven.

§ 11

Stiftelsen skal følge lov og forskrift om offentlige anskaffelser, samt forskrift mot sosial dumping (forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter).

000000000000000000000000

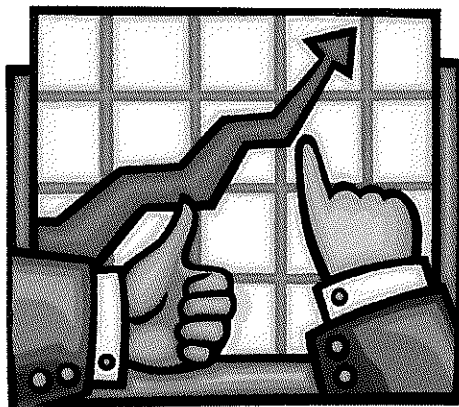
Vedtektene ble endret av kommunestyret i møte 11.11.93 sak nr. 52/93, 16.6.94 sak nr. 29/94, 22.09.94 sak nr. 53/94, 19.09.96 sak nr. 49/96, 11.06.98 sak 31/98 og 17.02.11 Sak 3/11.

### 3. Suksessfaktorer

Gjennomføringen av handlingsplanen avhenger i stor grad av hvilke suksessfaktorer Sortland Boligstiftelse har til disposisjon.

Det har ingen hensikt å formulere mål som ikke lar seg gjennomføre av ulike årsaker, f.eks manglende kompetanse, utstyr, vilje eller økonomi.

Imidlertid må ikke gode ideer "støve ned" i en skuff av nevnte årsaker. I stedet er de nødvendige suksessfaktorer nedfelt i handlingsplanen, og dette skal gjøre de gode ideene gjennomførbare.



#### Hvilke suksessfaktorer har vi?

- A) God og sunn økonomi
- B) Dyktige og motiverte ansatte med allsidig kompetanse
- C) Langsiktige planer
- D) Ryddige kontraktsforhold
- E) Felles forståelse og respekt for de ulike roller
- F) Vilje til og ønske om kompetanseheving
- G) Tilfredsstillende regnskapssystem som gir god kontroll over utgifter og inntekter
- H) Godt sosialt/psykososialt arbeidsmiljø
- I) Nøkternhet i tiltak
- J) Engasjert og dyktig styre
- K) Forholdet mellom styre og ansatte
- L) Nøktern budsjettering
- M) Vilje til eksterne oppdrag
- N) God oversikt over boligene
- O) Ansatte er faglig oppdatert
- P) Sortland Boligstiftelse har "tillit" blant kundene (beboerne)
- Q) Generelt gode leiligheter
- R) Forutsigbare ansvarsforhold
- S) Fleksibilitet

## 4. Vår visjon

### *Visjoner*

En visjon er kort sagt “drømmen om fremtiden”, et bilde av hvordan vi vil at bedriften skal være.

Visjonen bør være lett å forstå, den bør være målbar, ha betydning for alle og være stimulerende og spennende.

### **Vår visjon:**

Sortland Boligstiftelse skal være en anerkjent og respektert aktør i boligmarkedet i Sortland og være til stede for den som trenger bolig.

Stiftelsen skal til enhver tid behandle sine kunder med høflighet og velvilje og der igjennom skape tillit hos dem.

Stiftelsen skal være aktiv i arbeidet med å løse kommunens boligbehov. Dette kan blant annet skje ved at vår boligportefølje økes i forhold til befolkningsveksten i Sortland kommune.

Stiftelsen skal alltid være åpen for samarbeid med Sortland kommune.



## 5. Boligbehovet

Beregning av boligbehovet i Sortland kommune for perioden 2013-2020.

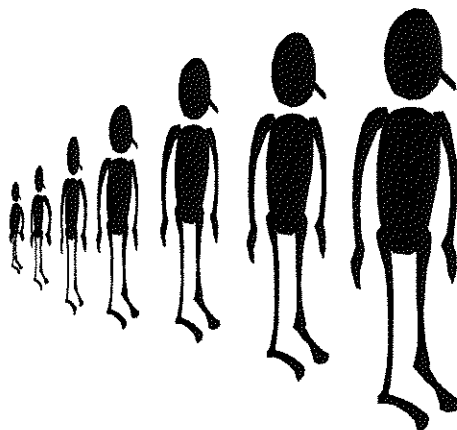
Boligbehovet fremkommer som en relasjon mellom økning i antall husholdninger og tilgangen på boliger. Økningen i antall husholdninger er igjen en relasjon mellom folketilvekst og husholdningenes størrelse. I landsmålestokk viser husholdningenes størrelse en stadig nedgående tendens – fra 3 personer i 1970 til 2,27 personer ved utgangen av 2010.

Det er liten grunn til å anta at husholdningenes størrelse i Sortland skiller seg vesentlig ut fra landsgjennomsnittet. Den siste befolkningsframskrivingen for Sortland viser:

År	Antall	Økning	Utvikling i % (basis 2008)
2008	9 678		
2015	10 282	604	6 % (periode 7 år)
2020	10 680	398	4 % (periode 5 år)
2030	11 428	748	7 % (periode 10 år)

Dette gir en gjennomsnittlig økning av folketallet i Sortland på 0,76 % pr år.

Befolkningstilveksten i perioden 2000-2011 var på 916 personer eller 9,9 %.



Følger utviklingen den samme trend den neste dekadene, vil folketallet være omlag 11000 i 2020 (om 8 år), altså noe mer enn det som fremkommer av tabellen ovenfor. Det kan se ut som at en årlig tilvekst i folketallet på ca. 100 personer kan være et fornuftig utgangspunkt for vurdering av boligbehovet.

Legger vi til et mulig etterslep på 20-30 (?) boliger, bør boligtilveksten ligge på ca. 350-375 boliger frem mot 2020 (strategidelen av kommuneplanen har målsetting om mer enn 12000 personer i Sortland i 2020!).

Sortland Boligstiftelse bør bidra til denne veksten.

## 6. Våre kunder

Hvem er våre kunder?

I følge vedtektenes § 1 har stiftelsen et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, omsorgstrengende samt ungdom i etableringsfasen. I tillegg skal stiftelsen bidra til å dekke kommunens generelle boligbehov.

Med vanskeligstilte mener vi:

Bostedsløse/flyktninger/psykisk lidende/rusmisbrukere/funksjonshemmede/nyetablerere/  
personer med funksjonshemming/reetablerere/personer med demens/økonomisk  
vanskeligstilt.



## 7. Årlige tiltak

Kontroll av:

- Tak
- Kummer
- Røropplegg
- PCB
- Asbest
- Brannsikkerhet

Tiltaksplan økonomi

- Husleiegaranti
- Tilskuddsordninger fra det offentlige
- La større arbeider gå som investeringsprosjekt
- Rammebudsjettering
- Reforhandle innkjøpsavtaler for å oppnå gunstigere betingelser

Tiltaksplan for miljø

- Kurs i destruksjon av farlige stoffer og produkter
- Samarbeid med Reno Vest og kunder om avfallshåndtering
- Alt avfall sorteres og leveres renovasjonsselskap og eventuelt restavfall skal leveres i henhold til gjeldende forskrifter
- Ved innkjøp vektlegges bruk av miljøvennlige produkter
- Kunnskap om miljø, inn klima ++
- Årlig oppfølging med bedriftshelsetjenesten
- Variere jobber/arbeidsstilling så langt det er mulig
- Sosiale arrangement
- Vurdere IA-medlemskap
- Ordnete arbeidsforhold både økonomisk og sosialt
- Oppfølging etter Inspirja-kurset
- Årlig kontroll hos bedriftshelsetjenesten
- Årlige medarbeidersamtaler
- Treningsutstyr i kontorlandskap til bruk i arbeidstiden
- Støtte til sosiale aktiviteter som treningscenter, bowling, quiztevlinger etc.
- Julebord
- Arrangementstur med partnere
- Oppdatere HMS-perm
- Rett verktøy og verneutstyr
- Nødvendig opplæring
- Revisjon av personalhåndbok



#### Kunderelaterte tiltak:

- Ha nær kontakt med administrasjon og politikere i Sortland kommune
- Beboermøter
- Samarbeide med NAV, Namsmannen og Sortland kommune for å forhindre utkastelser
- Kurs og økt kompetanse innen kundebehandling og kommunikasjon



#### Tiltaksplan for våre boliger

- Detaljert plan for vedlikeholdet som oppdateres årlig.
- Oppdatering av brannperm.
- Sende ut kvartalsvise regnskapsrapporter til borettslagene.
- Fortløpende evaluere og forbedre rutineene.
- Utvikling av boliger.
- Oppgradere utomhusarealer.
- Øke innvendig vedlikehold.
- Følge husleieutviklingen for å ha konkurransedyktig husleie.
- Legge til rette for montering av parabolantenne der forholdene tilsier det.
- Jevnlig reforhandle innkjøpsavtaler.

#### Tiltaksplan for administrasjonen/ledelse/utstyr og verktøy

- Bruke tegneverktøy
- Kompetanse og opplæringsplan
- Gjennomføre styreseminar ved utskiftning av styremedlemmer
- Samarbeid med namsmannen
- Beboermøter
- Invitere ordfører/rådmann når det passer
- Rett verktøy og verneutstyr

## **8. Tiltak for vurdering**

### Tiltak for vurdering/gjennomføring

1. Samarbeid med Sortland kommune om støttefunksjoner innen psykiatri/rusmisbruk.
2. Delta i kommunale eller fylkeskommunal innkjøpsordninger
3. Benytte de tilskuddsordninger som er relevante
4. Etterisolere gamle bygg
5. Delta på infomøter i leverandørers regi (nb! etiske regler)
6. Få innspill fra virksomheter som driver stort innen utleie av boliger, også fra utland.
7. Utvikle egne tomteområder.
8. Registrere og systematisere henvendelser.

## **9. Utviklingsarbeid/utredninger**

Varmepumper

Vannmålere

Lesebrett til styret

Gjensidig evaluering av styrets arbeid/daglig leder/ansatte.

Utleieregler og bruksanvisninger oversatt til engelsk eller annet relevant språk.

Radonprosjekt

(Disse prosjektene tidfestes til styremøtene.)

## **9. Ad hoc - nye tiltak**

Aktuelle tiltak  
Akutttiltak  
Ad hoc-tiltak

## 11. Hovedstrategi for perioden 2013-2016

Sortland kommune er i sterk vekst. Den reelle befolkningsveksten ligger tidvis over selv de mest optimistiske prognosene. Dette fører selvfølgelig til stort press i boligmarkedet (se kap. 5).

Med formuleringene i formålsparagrafen, påligger det Sortland Boligstiftelse å gjøre sitt til for å dempe presset. Derfor bør vårt hovedfokus i tiden som kommer ligge på tomteutvikling og boliganskaffelser for øvrig.

Vårt fokus må rettes mot:

- Analyse av boligmarkedet
- Oversikt over våre tomter med størrelse/beliggenhet/adkomst og muligheter.
- Muligheter for nye prosjekt med tilhørende tomteanskaffelser og utvikling.
- "Fra leie til eie"
- Doyen
- Variasjoner i bolig typer
- Leiligheter med spesiell tilpasning (rullestolbrukere, kortvokste)
- Pris, kvalitet og mulige tilskuddsordninger

### Konklusjon:

1. Ut fra en totalvurdering ønsker styret at videre utbygging av boliger til våre kunder skjer ved utbygging på egne tomter.
2. Styret ber administrasjonen utrede hvilket alternativ som er best mht og raskest mulig realisere flest mulig boliger.
3. Styret ber administrasjonen erverve gnr 15, bnr 4 fra Sortland kommune for å se dette i sammenheng med våre nabotomter Søndre Frydenlund alle 8 og Lykkentreffveien 2 B. Hensikten er å bygge ut boliger tilpasset våre kundegrupper slik at vi totalt sett øker boligmassen vår med 10-14 enheter i dette området.
4. Videre skal det vurderes om dette området kan brukes i samarbeid med kommunen i prosjektet «fra leie til eie».

