

# Årsrapport 2021

Sortland Boligstiftelse



## Innholdsfortegnelse

1.	<u>BOLIGFORVALTNING</u>	3
2.	<u>VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT</u>	3
	2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse	3
	2.2 Nye prosjekter	4
	2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer	4
	2.4 Sikkerhet i boligene	4
3	<u>Leie til eie</u>	5
4	<u>TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF</u>	6
	4.1 Tildeling av boliger	6
	4.2 Utleie av boliger generelt	7
5	<u>ØKONOMI</u>	8
6	<u>ADMINISTRASJON OG STYRE</u>	9
	6.1 Kompetanse og organisasjon	9
	6.2 Fravær	9
	6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse	9
7	<u>REGNSKAP</u>	10

## 1. BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse disponerte pr 31.12.21 i alt 357 boliger. Dette inkluderer også boliger som Sortland kommune eier (Margrethe Wiigsvei 6/10, Lamarktunet, Kjempenhøy, Parkveien 2), men som Sortland Boligstiftelse leier ut på vegne av kommunen. Tallet inkluderer også de to borettslagene vi er forretningsfører for.

## 2. BOLIGER OG EIENDOMMER

### 2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse

Totalt sett kjøpte vi vedlikeholdstjenester for ca. 5,1 millioner kroner i 2021, noe som var ca. 1,3 millioner kr mer enn budsjettert. Dersom vi kunne forutsette at mva-kompensasjon ble innvilget, ville totalt kjøp av vedlikeholdstjenester blitt redusert til ca. kr. 4,6 millioner.

Det ble utført takskifte på de to 2-mannsboligene i Skogveien 9 og Sigerfjordveien 268/270, samt Øvermarka 18 (til sammen 5 boliger). Det ble også satt i gang større utskiftning/oppgradering av avløpsanlegg blant annet i Skogveien 9/11.

Utvendig ble totalt 6 bygg beiset/malt.

Det ble utført mye innvendig vedlikehold, eksempelvis skifte/rehabilitering av 5 kjøkken og 4 boliger ble totalrenovert innvendig inkl. bad. 7 boliger ble oppusset innvendig uten at bad/kjøkken ble tatt.

Eksempelvis kan det nevnes at vi på de siste 10 årene har malt/beiset totalt 67 bygg utvendig, vi har skiftet 49 kjøkken og pusset opp 36 bad.

Bortimot 100 % av alle håndverksmessige arbeidsoppgaver som utføres dokumenteres. Det betyr at vi legger inn alle aktiviteter/avvik/arbeidsordrer i vårt FDV system. Totalt i 2021 produserte vi 583 arbeidsordrer, hvorav 406 var interne oppgaver til egne håndverkere, mens 177 var eksterne (rørlegger, elektriker ++).



Stiftelsen hadde i 2021 inntil 6 håndverkere i aksjon (fast ansatte og ulike engasjement). Men av forskjellige årsaker var det flere ansatte som i perioder var borte fra jobb. Dette har medført at vi kjøpte langt mer vedlikeholdstjenester enn budsjettert.

## 2.2 Nye prosjekter

Sortland Boligstiftelse er i posisjon til å øke antall utleieboliger siden vi har flere byggeklare tomter. Tidligere er to eiendommer ferdigregulert, og vi holder nå på å regulere ett område i Buveien/Marg.Wiigsvei.

Vi ferdigstilte 4 nye leiligheter i Buveien 11-15.

## 2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer

I Sørmo Borettslag er samtlige leiligheter solgt slikt at Sortland Boligstiftelse ikke eier noen andeler i borettslaget. Ved årsskiftet 2021/2022 eide Sortland Boligstiftelse totalt 18 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag.

I tillegg kommer kjøp og salg i forbindelse med «leie til eie»-prosjektet (se pkt 3.1).



## 2.4 Sikkerhet i boligene

Sortland Boligstiftelse har hele tiden hatt sterkt søkelys på brannsikkerhet både når det gjelder eksisterende boliger og på nybygg. Resultatet er et godt utviklet system som ivaretar eierrollen på en god måte. Det ble som tidligere år utført «brannsyn» på sju av våre bygg. «Brannsyn» er en gjennomgang med fokus både på rutiner og branntekniske tiltak for bygg. Sortland kommune, teknisk avdeling innkaller og gjennomfører brannsynet sammen med eier (Sortland Boligstiftelse) og brukere (Sortland kommune omsorg).



I 2021 ble det gjennomført elektrisk kontroll i 22 leiligheter (51 i 2020). I fire leiligheter ble det byttet sikringskap. Vi monterte også «komfyrvakter» i sju leiligheter.

I tillegg kontrolleres brannslanger og håndslukkere i de "særskilte brannobjektene" vi har, Parken, Håløytunet, Snorresvei 41/43, Karlesvei 7 og Lykkentreff Borettslag. I løpet av 2021 gjennomførte vi også kontroll av alle røykvarslerne og slukkere i 43 boliger.

### 3. Leie til eie

For å øke servicenivået for våre kunder, samarbeider Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse om en stilling som boligrådgiver. Hovedoppgaven for boligrådgiver er å jobbe med leie til eie.

I løpet av 2021 overtok fire familier som var med i prosjektet boligen de leide av stiftelsen. Til sammenligning ble tre boliger kjøpt for nye deltakere i prosjektet.

Totalt var det pr 31.12.21 bosatt 13 familier i ordningen. I tillegg kommer 11 familier som har overtatt boligen.

Totalt sett ser vi at målet om stabilitet for barnefamilier oppnås.

Det var ved utgangen av 2021 kjøpt 24 boliger til prosjektet for samlet verdi på nesten 56 millioner.

Boligene finansieres med husbanklån, tilskudd fra husbanken samt egenkapital (15 %). Tilskuddet må tilbakebetales til husbanken når boligen overdras til leietaker, men leietaker drar nytte av lavere husleie i leieperioden som følge av tilskuddet.

Stiftelsen har ingen økonomisk fortjeneste på prosjektet. Når boligene overdras til leietaker etter leieperioden skjer det etter selvkostprinsippet. Sortland Boligstiftelse tar heller ikke betalt for det arbeidet som administrasjonen utfører i forbindelse med kjøp, forvaltning og administrasjon i leieperioden.

Anita Auglend er leder for «leie til eie».



## 4. TILDELING OG UMLEIE AV BOLIGER

### 4.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I vår boligportefølje har vi nå totalt 357 boenheter som vi eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 357 boenhetene er 154 "vanlige" gjennomgangsboliger + 13 «leie til eie-boliger». De øvrige 190 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2021 fikk vi 87 søknader om bolig (90 søknader i 2020). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er det omtrent på samme nivå som for tidligere år.

Ved utgangen av 2021 var det 21 kvalifiserte søkere på «venteliste», dvs. søkere som fylte kriteriene, men som ikke hadde fått tilbud om bolig.



Det ble i alt foretatt 73 tildelinger av 40 ledige gjennomgangsboliger. Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2021 ble det sendt ut i gjennomsnitt 1,8 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet de foregående år var hhv 2,5, 2,2 og 1,4.

Antall søknader:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antall totalt	115	108	86	137	98	110	111	87	104	90	87
Antall godkjent											59
Godkjent og på venteliste											21
Avslått											28

Antall oppsigelser eller utgått kontrakt:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Antall	21	16	19	20	16	26	11	16	23	19	40

Av tallet på 40 oppsigelser så er 29 ordinære oppsigelser, 9 er kontrakt som utløp mens 2 er oppsigelse av flyktningeboliger fra Nav Integrering.

Ellers er det verdt å merke seg at 59 av våre søkere fikk tilbud om bolig i 2021. 21 av søkerne hadde imidlertid søkt i 2020.

Totalt var det altså 59 godkjente søkere i 2021 og 38 av disse fikk tildelt bolig. Dette utgjør 64 %.

#### 4.2 Utleie av boliger generelt

Sortland Boligstiftelse utarbeidet i 2020 retningslinjer for å avgjøre om søkere er kvalifisert for bolig eller ikke. Det utferdiges nå enkeltvedtak (med klagemulighet) til hver enkelt søker. Dette ble gjort for å forankre tildeling av boliger til personer innenfor målgruppen vår bedre. I gruppen som avgjør hvem som skal bli godkjent som søker sitter representanter fra NAV sosial, NAV integrering og fra kommunens avdeling for rus/psykiatri.

2021 var dermed det første hele året i forhold til det nye systemet, og noe av statistikken må ses i sammenheng med dette.

Antall oppsigelser har ligget mellom 16 og 26 de siste ti årene bortsett fra i 2017 da antall oppsigelser var nede på 11. I 2021 økte antall oppsigelser fra beboer til 29 (totalt 40 når man summerer oppsigelser og utgåtte kontrakter).

I 2021 ble det sendt 18 begjæringer om utkastelse til Namsmannen, og en utkastelse ble gjennomført. De tilsvarende tallene for 2020 var 16 begjæringer og ingen utkastelser.

De siste årene har det blitt sendt årlig rundt 10-18 begjæringer om utkastelse. Antallet har heldigvis blitt redusert og de siste årene er det nesten ikke gjennomført utkastelser. Sortland Boligstiftelse har rutiner for hurtig purring og begjæringer når husleien ikke betales på forfall. På denne måten forhindrer vi at det oppstår store husleierestanser, noe som er positivt både når leieboer selv skal betale skyldig husleie og i de tilfellene NAV går inn og dekker gjelda.

Sortland Boligstiftelse samarbeider godt med både Namsmannen, kommunen og NAV for å hindre utkastelser.

Ved utgangen av 2021 var 30 av våre 154 gjennomgangsboliger bebodd av flyktninger. Dette tilsvarer 19 %. For 2020 var sammenlignbart tall 22 %.

## 5.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 862.230,- i overskudd for 2021 mot et budsjettert overskudd på kr. 1.234.262,-. Flere ulike elementer bidro tallmessig hhv. både positivt og negativt.



### Kompensasjon for merverdiavgift

Skatteetaten gjennomførte en kontroll innsendt krav for 2019. Vår revisor Ernst & Young AS har bistått oss i prosessen hvor det er nedlagt betydelige ressursen for å tilfredsstille etaten sine dokumentasjonskrav. Selv etter så lang tiden har Skatteetaten fortsatt ikke konkludert i saken. Vi kan risikere tilbakebetaling av tidligere innvilget mva-komp (før 2018), og dette kan dreie seg om et betydelig beløp (over en million). Usikkerheten er imidlertid stor siden det kan dreie seg om delvis tilbakebetaling. **For de tre siste årene har vi tatt høyde i regnskapet for at vi ikke får innvilget mva-kompensasjon.**



## 6.0 ADMINISTRASJON OG STYRE

### 6.1 Kompetanse og organisasjon

Sortland Boligstiftelse har høyt utdannede ansatte med god kompetanse innen sine fagfelt. Gjennom årene har vi opparbeidet en betydelig kunnskap om profesjonell forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommer.

### 6.2 Fravær

Totalt hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 5,8 % i 2021.

Korttidsfraværet var på 2,4 %.



### 6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

I forbindelse med kommunevalget i 2019 ble det noen endringer i styret til stiftelsen. Sigurd Jacobsen fortsatte som styreleder, men Roar Wessel-Olsen og Werna Steffensen kom inn i styret som politisk valgte representanter. Astrid Jensen fortsatte som beboerrepresentant og Sture Jacobsen representerer fremdeles rådmannen.

Det viktigste vedtaket i 2021 var å innføre harmonisert husleie i omsorgsboligene fra 01.01.22. Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse innførte en felles modell for beregning av husleien i omsorgsboligene. På bakgrunn av dette vil stiftelsen få økte inntekter i 2022.

Det ble avviklet 4 styremøter i 2021.



# Regnskap 2021



Sortland Boligstiftelse