

Sortland Boligstiftelse – strateginotat for perioden 2019-2022

Dette strateginotatet legges frem av administrasjonen på bakgrunn av at styret ønsket en plan og oversikt over muligheter og utfordringer for Sortland Boligstiftelse. Saken har tidligere vært drøftet i styremøter 29.mars 2019 og 6.juni 2019. Notatet legges frem for vedtak til styremøtet den 13.september 2019.

Regjeringen:

Regjeringen, ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet, la den 14.mai 2019 frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023. De nasjonale forventningene legges frem hvert fjerde år for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

En del av rapporten omhandler boligplanlegging og regjeringen har listet opp 15 ulike forventninger. Regjeringens forventninger som kan være relevant for Sortland Boligstiftelse er:

- Kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.
- Kommunens boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunens strategi og samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.
- Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
- Kommunene legger til rette for leie-til-eie løsninger for vanskeligstilte i boligmarkedet.
- Kommunene planlegger for et tilbud av tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonshemming.

Sortland kommune:

Kommunen har iverksatt ett prosjekt som heter «Boligsosialt arbeid i helhetlig kommunal planlegging». Her vil kommunens fremtidige behov fremkomme. Kommunens prosjekt skal være et svar på en politisk forventning om å få på plass en effektiv og helhetlig boligplan for Sortland kommune.

Prosjektledelsen ligger hos NAV, og Sortland Boligstiftelse er representert både i styringsgruppen og arbeidsgruppen. Prosjektet skal etter planen være ferdig i slutten av 2020.

Sortland Boligstiftelse:

Formålsparagrafen til stiftelsen er vår rettesnor for hva vi skal gjøre, og denne paragrafen må hele tiden ligge i ryggmargen vår. Vi har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte og omsorgstrengende, og dette er til enhver tid vår hovedoppgave.

Vedtektenes § 1 (formålsparagraf)

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 boligene 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. Boliger som anskaffes til prosjektet «Fra leie til eie» skal leies ut til vanskeligstilte for så innen fem år å kunne selges til leier. Salgssummen regnes ut etter fastsatte regler, og kan være lavere enn markedsverdi.

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.

Når vi skal skaffe boliger til målgruppen vår, må vi i første rekke vurdere videre bygging og utvikling opp mot Sortland kommunes behov, samtidig som vi også må ha med regjeringens forventninger som bakgrunn når vi skal tenke langsiktig.

Stiftelsens planer for bygging av boliger og utvikling av tomteområder var sist gang nedfelt i en strategi og utviklingsplan for perioden 2013-2016. I den rapporten ble det blant annet vedtatt å sette i gang arbeid med reguleringsplaner for noen av våre mest aktuelle tomteområder.

I løpet av de siste fem årene har Sortland Boligstiftelse bygget og kjøpt 20 boliger (i tillegg til « Fra leie- til eie-boligene»). Samtidig har vi også forberedt oss på fremtiden ved å sette i gang arbeid med flere reguleringsplaner.

Sortland Boligstiftelse eier nå totalt 313 boliger. Dersom man også tar med kommunens 38 boliger, så er det totalt 351 utleieboliger i kommunen der målgruppen er vanskeligstilte og omsorgstrengende. Dette gjør at Sortland kommune ligger høyt når det gjelder antall utleieboliger pr innbygger, sett i sammenheng med sammenlignbare kommuner.

Prognosen fremover når det gjelder befolkningsøkning er at den skal øke med 67 personer pr år frem til 2040 (tall fra statistisk sentralbyrå). Dersom prognosene stemmer er det behov for

ca. 35 nye boliger i kommunen pr år (gjennomsnittlig 1,9 personer i hver bolig). Det må understrekes at dette er en prognose, og at dette er det totale antall nye boliger som det er behov for i hele kommunen.

Stiftelsen må se fremover før vi tar avgjørelser i forhold til videre bygging og utvikling av tomteområder. Dette må sees i nær sammenheng med prosjektet «Boligsosialt arbeid i helhetlig kommunal planlegging». Sortland Boligstiftelse ønsker å forankre videre bygging og utvikling av eiendommer i forhold til kommunens behov. Derfor avventer vi å sette i gang boligprosjekter inntil kommunen har konkludert i prosjektet «Boligsosialt arbeid i helhetlig kommunal planlegging».

Stiftelsen må imidlertid være forberedt på de konklusjonene som fremkommer i prosjektet. Det kan vi være med å ha klargjort tomter for bygging.

Sortland Boligstiftelse har samarbeidet nært og godt både med Sortland kommune og NAV i mange år. For at alle skal lykkes er vi i fremtiden avhengig av at dette gode samarbeidet fortsetter og utvikles.

Vi er forpliktet til å følge offentlighetsloven og har rutiner for journalføring. Vi har også vedtatt å følge de offentlige anskaffelsesreglene.

Forberede:

Sortland Boligstiftelse har regulert ferdig et område i Skogveien. Her er det plass til 10 nye leiligheter i størrelsesorden 50-70 m². Prosjektet kan være klart for byggestart ca. 6 måneder etter klarsignal.

Vi har også regulert ferdig et område ved Lykkentreffveien 2 B/Søndre Frydenlund Alle 8 hvor det er plass til 22 nye leiligheter med varierende størrelse (fra 1 til 3 soverom). Eventuell byggestart kan skje relativt raskt.

Sortland Boligstiftelse har også startet et arbeid med å regulere et tomteområde like nedenfor «sentralbanen» (sør for Parken omsorgsboliger). På dette området skal det være mulig å bygge inntil 16 små leiligheter. Her har det vært utfordringer med adkomst, men i tråd med signaler fra styret skal administrasjonen arbeide videre med adkomst langs gangveien som går på vestsiden av tomten vår.

Stiftelsen eier et tomteområde i Lamarka på ca. 11 mål. Dette området blir berørt av kommunens planer om nytt sykehjem, og vi må avvente videre kommunal planlegging før vi kan legge planer for eventuell utvikling av området vårt.

Øvrig utvikling boliger

Sortland Boligstiftelse eier en enebolig (Margrethe Wiigsvei 1) og 4 vertikaldelte leiligheter (2+2) i området ved Håloygtunet og Sortland Arbeidssenter. Den ene vertikaldelte boligen med to leiligheter har adresse Margrethe Wiigsvei 3/Buveien 11 (lengst mot vest). Tilstanden på denne boligen er dårlig. Bygget er i nesten konstant bevegelse siden den er dårlig fundamentert, og har generelt dårlig kvalitet. Vi står overfor betydelige renoveringskostnader for å få boligen opp på et akseptabelt nivå. Boligen må stabiliseres, vinduer må skiftes, den må etterisolerers og taket må skiftes. I tillegg er det nødvendig med omfattende innvendig vedlikehold (kjøkken, bad ++).

Sortland Boligstiftelse vurderer i stedet å rive hele boligen for å erstatte denne med 3-4 nye leiligheter. Dette kan være mer økonomisk gunstig i stedet for å bruke store midler på å rehabilitere eksisterende leiligheter. I tillegg kan vi øke antall boliger ved å bygge en eller to enheter ekstra.

Vi ser også på muligheten for å gjøre det samme med den andre vertikaldelte boligen (Buveien 12 A/B). Dette vil i så fall avhenge av resultatet av eventuell riving/nybygging i Marg.Wiigsv 3/Buveien 11. Lånene på alle disse boligene er nedbetalt.

Sortland kommune leier hele Håløygtunet av stiftelsen. Her er det 13 mindre boenheter + tilhørende felles- og serviceareal. Håløygtunet benyttes som sykehjem, og kommunen planlegger å flytte sykehjemmet når nytt sykehjem er klart om ca. 3 år. Sortland Boligstiftelse må være forberedt og ha en plan for hva boligene skal benyttes til når kommunen sier opp leieavtalen. Mye kan imidlertid skje i løpet av 3 år, så foreløpig er det ikke aktuelt å ha en plan for alternativ bruk.

Sortland Boligstiftelse følger hele tiden med på eiendomsmarkedet og dersom det er mulig å kjøpe leiligheter/boliger til en forsvarlig pris, så vurderes dette fortløpende.

Fra leie-til-eie

Dette prosjektet ble startet i 2014, og målet er å skaffe permanente boliger til vanskeligstilte barnefamilier. Prinsippet er at stiftelsen kjøper bolig og leier ut til kvalifiserte familier. Etter fem år får de tilbud om å kjøpe boligen, med fradrag for den delen av husleien som har gått til å betale avdrag.

Pr. september 2019 er det totalt 18 familier med til sammen 44 barn som har fått bolig gjennom prosjektet og som dermed har fått et stabilt bosted. To familier har overtatt boligen og er blitt eier. Det forventes at ytterligere en familie kjøper boligen de leier i løpet av 2019.

Fra leie-til-eie er et løpende prosjekt hvor vi har som mål at inntil 5 familier får tilbud om bolig hvert år. Det kreves nært samarbeid med NAV, og det er også svært viktig at kommunens ramme for Startlån tar høyde for ordningen. Kommunen/NAV har signalisert at de skal lage en lokal forskrift for Startlån slik at mulighetene kan utnyttes enda bedre.

Avhending av boliger

I utgangspunktet selger ikke stiftelsen boliger eller tomteområder. Men i enkelte situasjoner kan dette være noe som bør vurderes. For ca. 20 år siden bygde Sortland Boligstiftelse 6 omsorgsboliger + omsorgsbasis ved Leirbogen (Liland/Maurnes) og tilsvarende på Kildmyra (Holmstad). I tråd med Husbankens krav garanterte Sortland kommune for husleien i 20 år. Kommunen har gitt beskjed at de ikke vil garantere for husleien utover 20 år. Siden boligene ikke defineres som omsorgsboliger etter disse 20 årene, så kan stiftelsen leie dem ut til andre vanskeligstilte. Men når det oppstår vakanser, så dekker ikke kommunen dette. I lange perioder har flere leiligheter stått ledige både på Kildmyra og i Leirbogen. Dette betyr at boligene kan medføre et potensielt stort tap for stiftelsen dersom trenden fortsetter med at noen blir stående ledige over et lengre tidsrom.

Pr. september 2019 er det totalt kun en av tolv leiligheter som står tomme. Før man eventuelt legger boligene ut for salg, så bør man avvente for å se om det blir ledighet.

For øvrig skal det ikke legges opp til salg av andre boliger.

Kontorlokaler

Sortland Boligstiftelse har ca. to år igjen av leieavtalen med Vestmarka Industribygg AS. I den forbindelse bør vi allerede nå ha en formening om vi ønsker å søke forlengelse av eksisterende avtale, eller finne nye lokaler.

Vi har i dag lokaler beliggende i et industriområde og har kontorer i samme bygg som blikkenslager og maskinentreprenør. Det er ikke til å legge skjul på at ulempene med dette er større enn antatt. Bygget er f.eks. ikke tilstrekkelig lydisolert i forhold til vår virksomhet, og vi opplever periodevis sterk sjenerende støy.

Vi betaler ca. kr. 550.000,- pr. år for å leie lokalene:

	m²
Kontorareal	218
Lager/garasje/verksted	160
WC/garderober	58
Totalt	436

En forenklet modell tilsier at vi kan betjene et lån på ca. 8 millioner med å betale kr. 550.000,- i husleie pr år (30 års løpetid og 5 % rente). Ved å eie egne kontorlokaler oppnår vi at verdistigningen tilfaller oss selv.

Sortland Boligstiftelse har egne områder som vi kan bygge nye lokaler på. F.eks i Vesterålsgt 128/130 (på nordsiden av Montèr). Her står i dag en eldre enebolig som vi leier ut. Andre områder og tomter må også undersøkes/avklares.

Det må også undersøkes om det kan være en mulighet å overta tomt og/eller bygg fra kommunen, eventuelt makebytte dersom vi har arealer som kommunen er interessert i (f.eks. i Lamarka).

Administrasjonen ønsker å gå videre med planene om å bygge egne kontorlokaler. Kontorlokalene bør dimensjoneres slik at disse ikke er en begrensning i forhold til videre utvikling av stiftelsen. For eksempel dersom kommunen eventuelt er interessert i å samlokalisere tjenester med Sortland Boligstiftelse i fremtiden.

Økonomi

Rente

Sortland Boligstiftelse har totalt ca. 95 millioner kroner i lån pr mai 2019. Av dette er ca. 83 millioner på flytende rente. Stiftelsen er svært sårbar for renteendringer, og 2 % økning av renten vil følgelig gi økte rentekostnader med 1,6 millioner kroner pr år.

Det er derfor viktig at det tas strategiske beslutninger om å eventuelt inngå fastrenteavtaler på større deler av låneporteføljen. Hovedvekten av lånene er i Husbanken, og siden Husbanken har en mer forutsigbar fastsettelse av renten så er det lettere å ta en avgjørelse i forhold til fastrente kontra flytende rente.

De siste årene har vært preget av et veldig lavt rentenivå. De 10 siste årene har stiftelsen gått med ett gjennomsnittlig overskudd på ca. 290.000,- kr pr år. I 2009 falt den flytende renten i

Husbanken fra 6,3 til 2,3 %. Etter dette har renten ligget under 3 %, og i lange perioder også under 2 %.

Det er avgjørende at Sortland Boligstiftelse følger nøye med renteutviklingen og er klar til å binde renten på deler av lånene dersom man finner det gunstig. Daglig leder har sammen med styreleder fullmakt til å inngå fastrenteavtaler.

Avskrivning

Boligene til stiftelsen avskrives mellom 25 og 30 år. Verdien bokføres til 0 etter at avskrivningsperioden er over. Stiftelsen har en del boliger som er ferdig nedskrevet om få år. Boligene følger en progressiv avskrivningsmodell, noe som betyr at de nedskrives lite de første årene og at avskrivningene øker utover levetiden.

Oversikt avskrivning de siste 10 år:

År	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beløp (mill. kr)	3,2	3,4	3,8	4,0	4,2	4,9	4,9	5,3	5,8	6,2

Tabellen viser at avskrivningene har øket vesentlig på 10 år. Dette gjenspeiler bygging for 20-25 år siden (f.eks. Parken II og III, rehabilitering av Bjørkmo boligblokk, kjøp av 6 leiligheter i Vesterveien 14).

De neste 10 årene vil vi avskrivningene falle, men etter hvert vil de øke igjen som følge av høy aktivitet fra 2012 og utover (Bakkelia, Vesterålsgt 27 osv.).

Forventet avskrivning de neste 10 år:

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Beløp (mill. kr)	6,1	5,9	5,5	5,8	4,6	4,8	4,9	4,9	2,9	2,7

Det er viktig å være oppmerksom på at dette er avskrivninger ut fra de boligene stiftelsen eier nå. Tilgang/avgang av boliger er ikke hensyntatt, selv om det naturligvis vil bli endringer både når det gjelder salg (fortrinnsvis «Fra leie til eie»-boliger) og kjøp/nybygging.

Revisor har signalisert at vi skal justere/endre avskrivningsmetoden vi bruker. Avskrivningsoversikten antas allikevel å være retningsgivende.

Avskrivningsoversikten viser at vi har nådd «toppen» av avskrivninger innen overskuelig fremtid, og at denne ikke er en begrensning i forhold til videre utvikling av boligprosjekter.

Gjengs leie

Stiftelsen innførte gjengs leie på gjennomgangsboligene i 2014. En årlig effekt av dette er ca. 1,7 millioner i økte husleieinntekter. De økte inntektene går i hovedsak til delvis finansiering av stilling som prosjektleder leie til eie, til utvikling av boliger/tomter (herav reguleringsplaner) og som delfinansiering i nye boligprosjekter.

Sortland Boligstiftelse valgte å holde omsorgsboligene utenfor da vi innførte gjengs leie i 2014.

Sortland kommune har en vesentlig høyere pris på utleie av omsorgsboligene som kommunen eier (Lamarktunet og Kjempenhøy), kontra de som stiftelsen eier. For eksempel leies en 2-roms leilighet i Parken ut for kr. 7.600,- pr mnd. En sammenlignbar leilighet på Lamarktunet leies ut for ca. kr. 10.000,- pr.mnd. Altså en differanse på kr. 2.400,- pr.mnd.

Dersom stiftelsen hevet husleien med eksempelvis 1.200,- kr pr mnd. på samtlige omsorgsboliger, så ville dette medføre ca. kr. 1,4 millioner i økte husleieinntekter pr. år.

Sortland Boligstiftelse har mulighet til å øke husleien på omsorgsboligene, men det bør eventuelt avventes til kommunen selv har bestemt seg for om de skal endre husleienivået på «sine» omsorgsboliger. En annen mulighet er å skrinlegge dette nå, og heller vurdere å øke husleien på et senere tidspunkt dersom det oppstår uventete kostnader (f.eks. stor renteøkning eller andre forhold).

For øvrig har Sortland Boligstiftelse etablert rutiner og et system som skattemyndighetene godtar for at vi skal få kompensasjon for merverdiavgift. Dette gjelder omsorgsboliger som er tilrettelagt for heldøgns pleie og omsorg. Vi får nå årlig kompensert mellom 200.000 og 500.000 kr, avhengig av hvor mye vedlikehold vi utfører på disse boligene.

Organisasjon Sortland Boligstiftelse

Sortland Boligstiftelse har 9 ansatte og 8,5 årsverk. Det er ca. 4 stillinger i administrasjonen og 4,5 stillinger i vedlikeholdet. I tillegg har prosjektleder for «Fra leie-til-eie» kontorfellesskap med stiftelsen, og sammen med kommunen deler vi på lønnen (ansatt i Sortland kommune).

Sortland Boligstiftelse har økt fra 3,5 årsverk 1995 til dagens 8,5 årsverk. Økningen i antall årsverk har fulgt økning i antall boliger og husleieinntekter. Kravene til dokumentasjon (innen f.eks. brann, HMS, regnskap osv.) har imidlertid økt langt mer enn antall boliger skulle tilsi.

Innen vedlikehold utfører vi i dag vesentlig mer vedlikehold enn tidligere, og er også mye mer fleksible siden vi kan ta større vedlikeholdsoppdrag selv.

På planleggingssiden (ingeniør) er vi godt bemannet og kan periodevis ta prosjektledelsen på flere nybygg samtidig.

Med dagens organisasjon er vi godt beredt på de arbeidsoppgavene vi har.

Kompetanseheving

Sortland Boligstiftelse har dyktige ansatte med høy kompetanse innen de fleste fagfeltene som er aktuelle for oss. 3 av håndverkerne tok fagbrev som Byggdrifter for få år siden. I tillegg oppdateres håndverkerne gjennom aktuelle kurs.

Administrasjonen forøvrig oppdateres med fokus på jus og regnskap, samt bygningstekniske fag.

I fremtiden må det fortsatt satses på oppdatering av kunnskap hos alle ansatte, både gjennom kurs og etter-/videreutdanning innen relevante fag.