

Boligstiftelsen status og fremtid

11.06.2019

Hovedtemaene jeg skal innom

- Hvem er vi?
- Hva har skjedd siste tiden
- Tilbud om ny leie
- Fremtiden

Hovedtemaene jeg skal innom

- Hvem er vi?
- Hva har skjedd siste tiden
- Tilbud om ny leie
- Fremtiden

Ringerike Boligstiftelse

Historikk

Stiftelsen av Ringerike Boligstiftelse ble opprettet av Ringerike kommune og Ringbo i 1970. Ringbo trakk seg ut av samarbeidet i 1998. Dette skillet medførte at forvaltningen ble satt ut på anbud.

Formål

Formålet med stiftelsen er å erverve, oppføre og drifte boliger for kommunal omsorg.

Målsetting

Tilby leietaker tilfredsstillende boligforhold med et nøkternt og tidsmessig innhold.

Tilby Ringerike kommune de lokalitetene de til enhver tid etterspør.

Samtidig ivareta verdien av eiendomsmassen gjennom planmessig vedlikehold.

Ringerike Boligstiftelse

Ringerike Boligstiftelse er

1. Omfattet av Lov om stiftelser som fører tilsyn og kontroll med at forvaltningen skjer i samsvar med vedtekter og loven
2. Omfattet av Lov om offentlige anskaffelser
3. Frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet.
4. Forvaltet av ekstern forvalter som er kontraktfestet i 4-8 års intervaller. Forvalter er kontrahert etter Lov om offentlige anskaffelser.

Ringerike Boligstiftelse

Organisering

Ringerike Kommune og Stiftelsen samarbeider aktivt med videreutvikling av eiendomsmassen og har jevnlige møter.

Stiftelsens styret

Velges av Ringerike kommune og har følgende sammensetning i 2019:

Gjermund Riise Brekke	- leder
Arne M. Dølerud	- nest leder
Elsa Lill Strande	- styremedlem
Erna Skaugrud	- styremedlem
Ole Johan Andersen	- styremedlem

Hovedfokus

- ✓ Dekke kommunens behov for eiendom innen Helse og omsorg.
- ✓ Kontinuerlig oppgradering og vedlikehold for å opprettholde en nøktern og tidsmessig eiendomsmasse.
- ✓ Tilby gode boligtilbud for varierte brukergrupper.
- ✓ Ivareta eiendomsmassens langsiktige verdier.

Ringerike Boligstiftelse

Nøkkeltall for Ringerike Boligstiftelse i dag

- Eiendomsmassen består i dag av 555 stk. boliger og 103 institusjonsplasser.
- 48 av boligene er tilknyttet 9 forskjellige borettslag.
- Totalt antall boliger fordeles med 154 stk. omsorgsboliger, 333 stk. utleieboliger, 61 stk. tilrettelagte boliger, 7 stk. småhus.
- Totalt areal utgjør ca. 62.000 m² eiendomsmasse.
- Forsikringsverdi av eiendomsmassen utgjør kr. 1,7 mrd.
- Nøktern markedsverdi utgjør ca. kr. 1,0 mrd.
- Samlet lånegjeld utgjør ca. kr. 250.000.000,-.
- Samlet lånegjeld utgjør ca. 25% av nøktern markedsverdi.
- Lånegjeld pr m² utgjør kr. 4.000,- pr m²
- Bokført egenkapital pr 31.12.2018 (urevidert) utgjør ca. kr. 105.000.000,-.
- Budsjettetert husleie 2019 utgjør kr. 60.735.000,-.

Ringerike Boligstiftelse

Om stiftelser. Klipp fra Stiftelsestilsynets hjemmeside.

► Ingen eiere

Kjernen i stiftelsesbegrepet – det som skiller stiftelser fra andre rettsdannelser – er at formuen må være stilt selvstendig til rådighet for formålet (selvstendighetskravet). En stiftelse har ingen eksterne eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. En stiftelse har derfor heller ikke medlemmer med organisatoriske retter som for eksempel i en forening.

► Oppretter gir fra seg råderett

Av selvstendighetskravet følger også at oppretter ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Det kan ikke gjøres utdelinger til oppretteren, til oppretteren sine nærstående, eller til selskap der noen av disse hver for seg eller til sammen har avgjørende innvirkning. Dersom det foreligger særlige grunner, kan Stiftelsestilsynet gjøre unntak fra dette utdelingsforbudet

Hovedtemaene jeg skal innom

- Hvem er vi?
- Hva har skjedd siste tiden
- Tilbud om ny leie
- Fremtiden

Utvikling i stiftelsens omfang

- Over de siste 10 årene har virksomheten øket betydelig i omfang etter særskilt ønske fra Ringerike kommune.
- Nes og Sokna sykehjem ble overtatt i 2007 og 2008.
- Til sammen 223 utleieboliger og 45 borettslagsleiligheter ble overtatt i løpet av 2010 og 2011.
- I perioden 2008 til 2013 har stiftelsen investert ca. 245.000.000,- i kjøp og oppgraderinger av overtatt bygningsmasse etter Ringerike kommune.
- Eiendomsmassen økte i denne perioden fra ca. 33.000 m² til 62.000 m².

Ringerike Boligstiftelse

Hva har skjedd i stiftelsen de siste årene?

- Kjøpt og solgt eiendom av Studentsamskipnaden (sykehusblokkene og 2 eneboliger). Disse ble kjøpt da vi hadde tro på et akutt behov for boliger til flykninger. Dette ble ikke aktuelt og vi solgte ut igjen blokkene, men beholdt eneboligene.
- Totalt sett gikk transaksjonen med et overskudd

Ringerike Boligstiftelse

Hva har skjedd i stiftelsen de siste årene?

- Bygd hardbruksbolig i:
- Hvalsmoveien
- Høgåsveien, Hallingby
- Haradsbygda



Ringerike Boligstiftelse

Hva har skjedd i stiftelsen de siste årene?

- ▶ Lagesensgate 10-12.
Oppgradering av de
boligene til 3 leiligheter.



Ringerike Boligstiftelse

Hva har skjedd i stiftelsen de siste årene?

- Innhentet anbud for oppsett av 3 boenheter i Slettåkerveien 29. (avventer beslutning hos Ringerike Kommune)
- Vurderte å bygge en boligblokk i Hønengaten 26 (20 leiligheter) – men lagt saken på is pga det vi opplever som overetablering av boliger i sentrum.
- Bygd om Færdenveien 29 til bolig for enslige mindreårige
- Kjøpt og etablert to boliger for enslige mindreårige (Nedre Klekkenvein 1 og Elling M Solheimsvei)
- Bygd 2-mannsbolig i Hov Alle 21
- Bygd om Ve Terrasse 26 til betjent bolig.
- Solgt Ramsrudveien 32, da den ikke lenger var hensiktsmessig.

Ringerike Boligstiftelse

Hva har skjedd i stiftelsen de siste årene?

- Siden 2012 er det oppgradert opp ca. 354 leiligheter og 17 beboelsesrom på institusjoner.
- Før dette ble Nes og Sokna sykehjem fullstendig oppgradert og fornyet. I tillegg er det vært utført betydelig vedlikehold av eiendomsmassen utvendig.
- Bare i år er det pusset opp 11 leiligheter og bestilt utvendig oppmaling for MNOK 2
- Budsjettet i 2019 med vedlikehold for ca MNOK 19,5

Hovedtemaene jeg skal innom

- Hvem er vi?
- Hva har skjedd siste tiden
- **Tilbud om ny leie**
- Fremtiden

Leie for 2019

- ▶ Leie fastsettes av Boligstiftelsen årlig og sendes kommunen juni året før.
- ▶ Dette er i utgangspunktet ikke en leie som skal forhandles, og kan ikke vedtas av kommunestyret. Ref stiftelsesloven.
- ▶ I møte hos Rådmann 6. februar 2019, fremkom et ønske om reduksjon i husleien fra Ringerike Boligstiftelse til Ringerike kommune. Kravet var reduksjon av leien med 5,9 mil pr år.

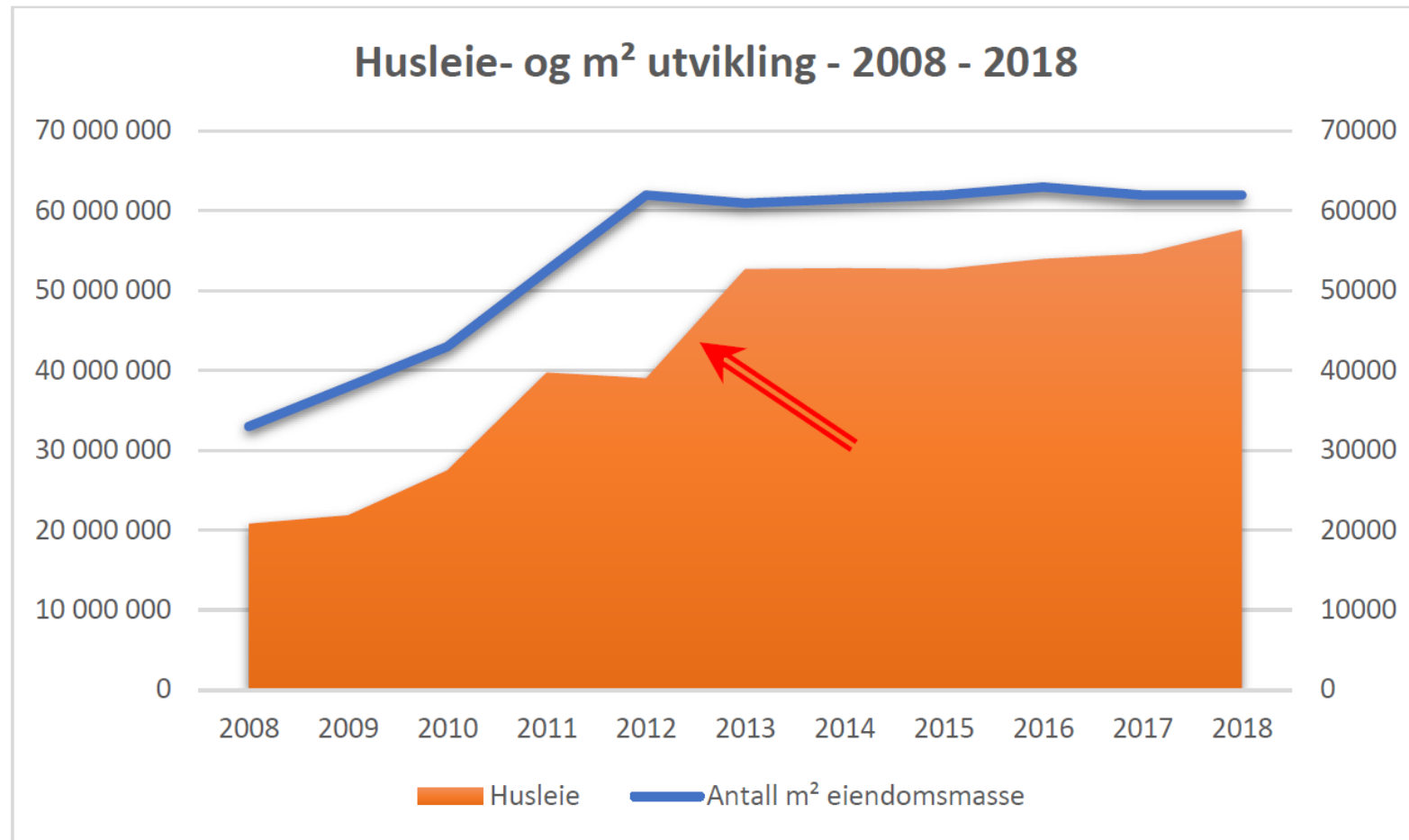
Tilbud fra Ringerike Boligstiftelse

- Ringerike kommune tilbys en samlet reduksjon i husleie på kr. 5,82 mill. i forhold til oversendt budsjett i juni 2018.
- Dette forutsetter at Ringerike kommune overtar brukerrelaterte kostnader stipulert til kr. 1,3 mill. Dette er kostnader kommunen bør kunne fakturere ut på sine leietakere så som: TV abonnement, fjernvarme- og strømkostnader tilknyttet eiendommene som kommunen leier.
- Netto effekt husleiereduksjon utgjør dermed 4,5 mill. for Ringerike kommune på årsbasis.
- Ringerike Boligstiftelse finansierer dette ved å redusere vedlikehold med kr. 2,0 mill. pr. år, samt ved å refinansiere løpende lån slik at årlig avdrag reduseres med ca. 2,5 mill.

- Tilbud om husleiereduksjonen forutsetter:
 - Aksept av over nevnte tilbud innen 01.06.2019
 - Ikrafttredelse pr. 01.07.2019 – dvs. kun 50% reduksjon i 2019.
 - Det inngås en avtale om at husleien KPI justeres 100% hvert år de neste 5 år – 2020-2024
 - Nye prosjekter bestilt av Ringerike kommune belastes med fast %-vis avkastning på investert kapital – 5% som tidligere. Bestillingen skal være skriftlig og signert av begge parter.
 - Kostnadskonsekvenser som følge av endret bruk av de leide lokaler og derigjennom endret fradragsrett for merverdiavgift skal betales fortløpende gjennom husleien.
 - Kontrakten mellom partene for øvrig opprettholdes.

Husleieutvikling

Husleieutvikling



Info gitt underveis

«Orientering budsjett 2013 - Ringerike Boligstiftelse (RB)

....Den store økningen i husleie skyldes i hovedsak økning i budsjetterte vedlikeholdskostnader knyttet til oppgradering av overtatte eiendommer fra Ringerike kommune. Mange av eiendommene bærer preg av etterslep for manglende vedlikehold og styret vurderer nivået av budsjettert vedlikehold som nødvendig i mange år fremover for opprettholdelse og ivaretagelse av eiendomsverdiene. I tillegg utgjør kr. 3,8 mill. av økningen i husleie kjøp av vaktmestertjenester av Ringerike kommune»

I informasjonsbrev til rådmannen for budsjett 2015 ble følgende skissert:

«..Leiesummen er «midlertidig redusert» og vil gi Ringerike Boligstiftelse en noe svekket likviditet i 2015»

Husleie 2016 til 2017

I informasjonsbrev til rådmannen ble følgende skissert:

«..Økning i husleie fra 2016 er kun beregnet ut ifra leie av nye eiendommer til bruk for vanskeligstilte på boligmarkedet i Ringerike kommune...»

Info gitt underveis

Husleieøkningen for 2018 utgjør ca. kr. 3,0 mill. For regnskapsåret 2018 utgjør merkostnaden pga. redusert fradragrett for mva. til sammen kr. 3,6 mill,-. – dvs ca. kr. 0,6 mill, mindre enn husleieøkning i 2018.

Dette betyr at øket husleie i 2018 **ikke** dekker øket kostnad som følge av endret fradragrett for mva. – avvik 2018 utgjør ca. kr. 600.000,-.

Husleie 2018 til 2019

I informasjonsbrev til rådmannen ble følgende skissert:

*«Styret i Ringerike Boligstiftelse har vedtatt et budsjett for 2019 med en samlet husleie for Ringerike kommune på kr. 60.735.000,- eks. mva. – **kopi vedlagt**. Samlet økning i husleie utgjør kr. 2.829.000,- i forhold til 2018.*

Økning i husleie fra 2018 innbefatter nye prosjekter bestilt/planlagt bestilt av Ringerike kommune:

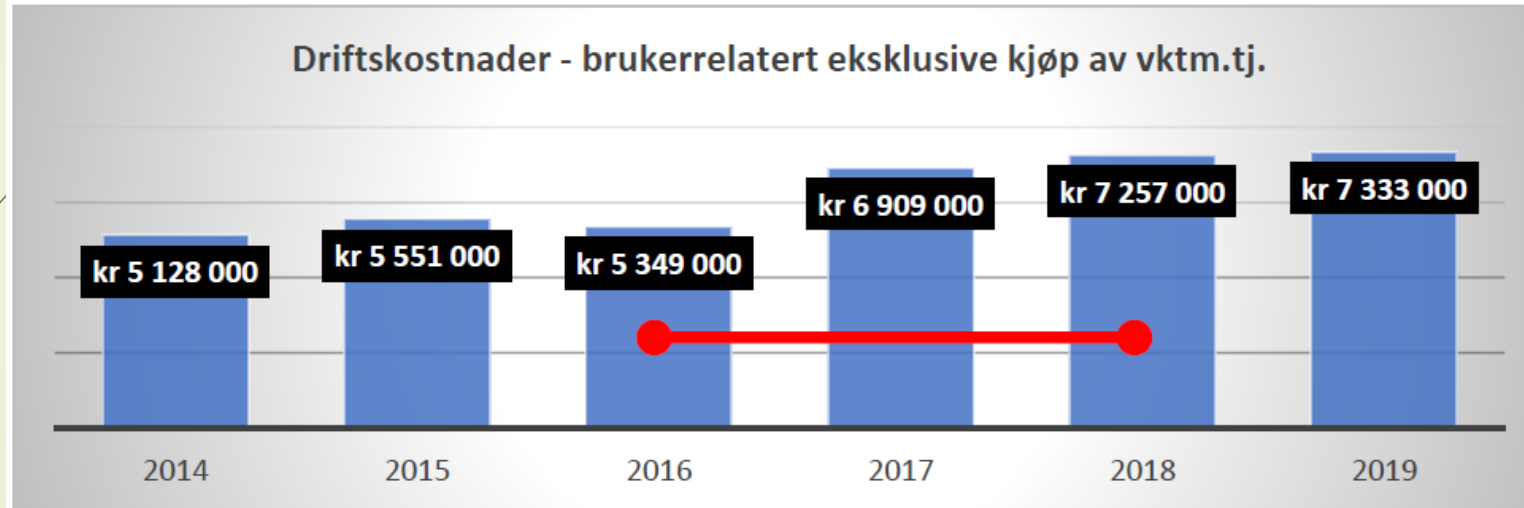
<i>Småhus Høgåsveien på Hallingby</i>	<i>197.000,-</i>
<i>Småhus i Slettåkerveien</i>	<i>300.000,-</i>
<i>Leiligheter i Lagesensgate 10.12</i>	<i>250.000,-</i>

Ringerike Boligstiftelse

Økning i brugerrelaterte driftskostnader

Definert som kostnader direkte tilknyttet leietakers bruk av utleieobjektet – inkluderer strøm, vann- og kloakk, renovasjon og fjernvarme.

Utviklingen i totale brukerrelaterte driftskostnader er vist nedenfor



I perioden 2016 til 2019 har brukerrelaterte driftskostnader øket med ca. 2.000.000,-

Det er grunn til å tro at budsjett 2019 er noe nøkternt pga. økte kostnader for kommunale avgifter til kommunen. Vedtatt økning i vann- og kloakkavgifter utgjør hhv 14,3% for vann og 17,1% for kloakk for 2019.

Hovedtemaene jeg skal innom

- Hvem er vi?
- Hva har skjedd siste tiden
- Tilbud om ny leie
- **Fremtiden**

Hva styrer forholdet mellom Ringerike kommune og Ringerike Boligstiftelse

► **Organisering – overordnet.**

- Samarbeidsavtalen mellom Ringerike Kommune og Stiftelsen beskriver et ønsket samarbeider som skal bidra til videreutvikling av eiendomsmassen og avklaring av fremtidig behov. Denne avtalen ble underskrevet 24.11.2011.
- Leieavtale mellom Ringerike Kommune og Stiftelsen. Denne leieavtalen løper så lenge eiendommene er behengt med gjeld, og det er beskrevet at enkelteiendommer kan tas ut eller inn i avtalen.

Det er beskrevet i kontraktens § 8 hvordan leiesum skal fastsettes: Årlig etter budsjett fra Stiftelsen, og den skal sendes Ringerike kommune innen utgangen av juni. Denne avtalen ble underskrevet 24.11.2011.

- Avtale om vaktmestertjenester mellom Ringerike Kommune og Stiftelsen ble signert i 29.02.2012.
- Hvem behandler saker som det ikke oppnås enighet om? → rettssystemet.
- Kan partene holde igjen betaling? Kun hvis det foreligger mislighold av avtalene.

Hva er en stiftelse?

Stiftelsesloven sier:

§ 2. Definisjon

Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon, selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art. En rettsdannelse som oppfyller vilkårene i første punktum, er en stiftelse etter denne loven, uavhengig av om den er betegnet som legat, institusjon, fond eller annet.

§ 3. Rådighet over formuesverdien

Når stiftelsen er opprettet, jf. § 2, **har oppretteren ikke lenger rådighet over formuesverdien** som er overført til stiftelsen.

§ 18. Forvaltning av stiftelsens kapital

Stiftelsens kapital skal **forvaltes på en forsvarlig måte**, slik at det til enhver tid tas tilstrekkelig hensyn til sikkerheten og mulighetene for å oppnå en tilfredsstillende avkastning **for å ivareta stiftelsens formål**.

Stiftelses modellen

Forvaltning av kommunal eiendom kan organiseres på mange måter.

Ulike organisasjonsmodeller gir ulik grad av distanse til kommunestyret og påvirker de folkevalgtes mulighet for direkte styring.

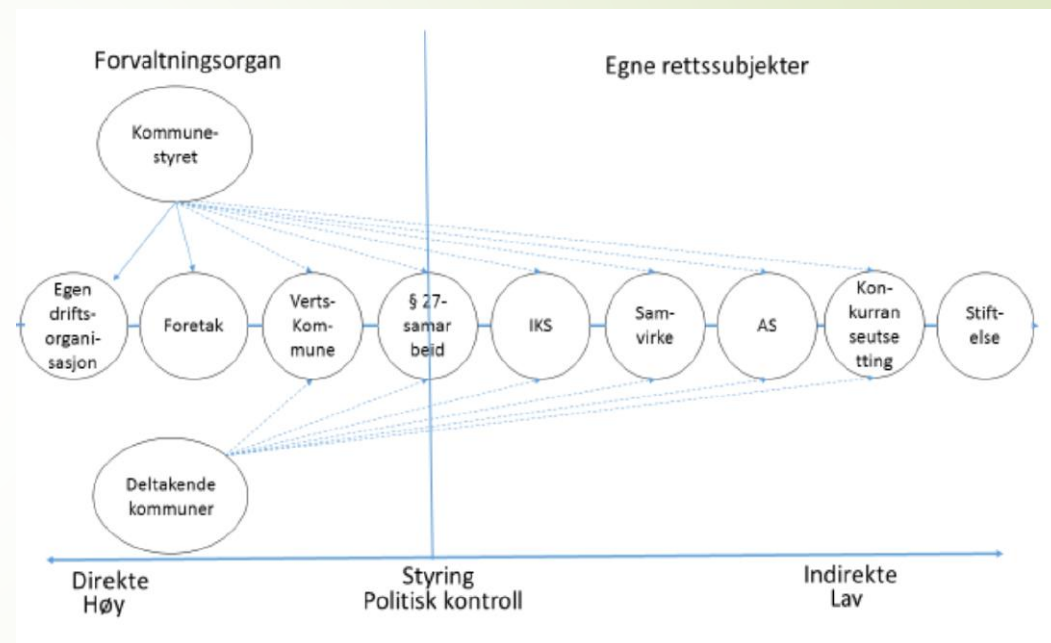
KS beskriver mulige organisasjonsformer i sitt arbeidshefte Folkevalgt lederskap og kommunal organisering.

Figuren under (fra heftet) viser hvordan den politiske styringen av ulike organisasjonsmodeller er direkte og høy der et miljø er organisert som en forvaltningsenhet i kommunen eller kommunalt foretak.

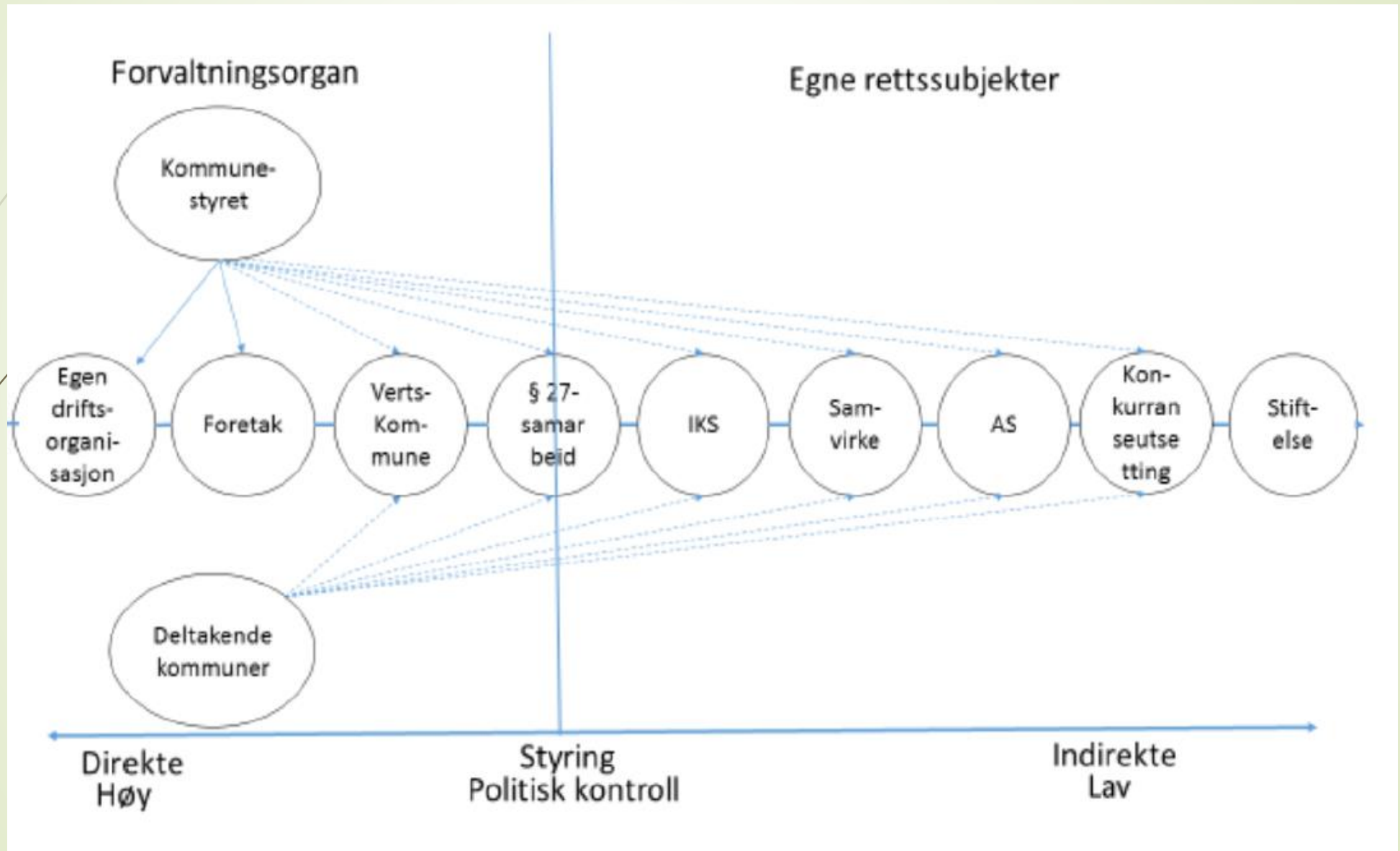
Derimot synker muligheten for direkte styring når et miljø organiseres som eget rettssubjekt.

Skal eierskap legges i egne rettssubjekter krever det at kommunen utøver et aktivt eierskap gjennom eierstyring.

Ringerike Boligstiftelse



Ringerike Boligstiftelse



Vedlikehold

- ▶ Sintef og Multiconsult har sett mye på hva som skal til for å holde en bygningsmasse vedlike over tid. Dessverre har vi sett at kommune Norge ikke har vært flinkest på det. Jeg vet ikke hva Ringerike kommune har av etterslep – stort er det imidlertid. Det har vi sett på det vi har overtatt. Buskerud fylke beregnet etterslepet på BFKs eiendommer for 4,5 år siden. Dette etterslepet var på svimlende 750 MNOK, eller 3.300 kr/m². Et etterslep BFK vil slite med i årevis.
- ▶ RIF (rådgivende ingeniørers forening) har sin i sin hoved parole under årets Arendalsuka «Råtner kommune Norge på rot?»
- ▶ MEN har Ringerike Boligstiftelse vedlikeholdsetterslep – NEI – vi har ikke det. Vi planlegger og gjennomfører vedlikeholdet med mål om å ha tilfredsstillende boligforhold med et nøkternt og tidsmessig innhold. Samtidig ivareta verdien av eiendomsmassen gjennom planmessig vedlikehold.

Fremtid

Kriterier for god eiendomsforvaltning

1. Det foreligger overordnede politiske mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier (presiseres i forbindelse med politiske mål)
 - 3.1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - 3.2. Effektiv arealutnyttelse
 - 3.3. Godt, verdibevarende vedlikehold
 - 3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - 3.5. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - 3.6. En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
 - 3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

Ref. NOU 2004:22

Ref NOU 2004:22, samt KoBE rapport «God kommunal eiendomsforvaltning»
HO-4/2011

Tettere samarbeide om forvaltning?

- ▶ Pr dato synes dette helt uaktuelt.
- ▶ Skulle boligstiftelsen finne seg en partner for fremtidig samarbeide må det fremvises:
 - ▶ Høy faglig kompetanse innen eiendomsfaget (FDVU)
 - ▶ Vise til et klart mandat og rammer som er levedyktig
 - ▶ Styrt via en klar eierstrategi fra eier, med vedtekter som klart definerer mål og fullmakter.
 - ▶ Om dette er en kommunal virksomhet, må rapporteringen til politisk miljø skje direkte.

Oppsummering om fremtiden

- Dagens situasjon tilsier at stiftelsens mål for eiendommene, nøkternt og tidsmessig innhold, verdibevarende vedlikehold samt å ivareta verdiene på eiendommene, tilsier at tiden ikke er inne for endringer i stiftelsens virke.
- Stiftelsen har et klart krav til forutsigbar styring, klare rammer, og høy eiendomsfaglig kompetanse på de som forvalter eiendommene.