



RINGERIKE
KOMMUNE

Ny hjemmel i stiftelsesloven som åpner for å oppheve såkalte kommunale boligstiftelser ? Hvor godt forberedt er vi på å gjøre dette?

Rådmannen



Denne saken gjelder hvordan Ringerike kommunen stiller seg til å bruke ny lovfestet hjemmel i stiftelsesloven for å innlemme Ringerike boligstiftelse i den kommunale driften.

Etter kontakt med dep. får vi informasjon om at stortingsprop. er forsinket og iverksettelsestidspunktet nok ikke blir før 1. juli 2022.

Rådmannen har siden kommunestyrevedtaket arbeidet aktivt med egen organisasjon for å kunne få til en god overtakelse av Ringerike boligstiftelse dersom kommunestyret etter lovendring ønsker det.

I denne økten ønsker rådmannen å vise hva en overtakelse vil kunne innebære både økonomiske og driftsmessig.



Hvorfor opprettet så mange kommuner egne boligstiftelser?



Kommunene ble på 60 og 70-tallet sterkt oppfordret av departementet til å bruke stiftelsesmodellen, blant annet fordi:

- denne modellen ga stifteren en mulighet til indirekte styring av boligstiftelsene.
- Stiftelsesformen måtte dessuten benyttes for å komme i posisjon til å oppnå statstilskudd og lån fra Husbanken.
- Ved å velge stiftelsesformen, ville kommunen oppnå samme finansieringsmulighet som borettslag - dette var eneste mulighet for kommunen til å få denne statsstøtten. Husbanken stilte for øvrig krav om godkjenning av stiftelsens vedtekter.

Stiftelsesformen ga med andre ord insentiver for den enkelte kommune.



Hvorfor foreslår departementene nå dette?



- Da boligstiftelsene ble opprettet, gjaldt lov om sosial omsorg av 5. juni 1964. Kommunens boligpolitiske ansvar var imidlertid ikke lovfestet i denne loven. Dette skjedde først ved innføring av lov om sosiale tjenester i 1991.
- Etter at boligstiftelsene ble opprettet, har utviklingen for kommunene gått i retning av flere lovpålagte oppgaver og klarere rettigheter for innbyggerne på flere områder der bolig er et sentralt virkemiddel (f.eks. for vanskeligstilte boligsøkere, flyktninger, innen psykiatri etc.).
- Denne rettighetsforankringen skjedde parallelt med flere viktige reformer, blant annet kommunenes ansvar for HVPU-reformen på slutten av 1980-tallet og kommunenes ansvar for å bosette nyankomne flyktninger. Av nyere områder kan særlig nevnes behovet for boliger innenfor psykiatri.
- Samtidig er stiftelsene gjennom nye tilskudsregler (investeringstilskudd) avskåret fra å skaffe kommunene det de mest trenger av boliger, - omsorgsplasser med fast bemanning.



Har tiden løpt fra boligstiftelsene?



Det er stor forskjell på de 123 kommunale boligstiftelsene i Norge. Ringerike boligstiftelse er godt drevet og godt forvaltet. Samarbeidet er godt, men utfordrende. Nye lover og regler som er innført er vanskelig å etterkomme, og vanskeliggjør å benytte de kommunale boligstiftelsene slik det var tenkt. Dette gjelder spesielt:

- Momshåndtering, som er krevende på grunn av taushetsplikt og dokumentasjonskrav
- Det er krevende å holde kostnadene nede, uten samtidig å bryte loven om ulovlige utdelinger. Vi greier heller ikke å imøtekomme krav som er satt i anskaffelseslovgivningen.

Rådmannen innstilte positivt ovenfor kommunestyret når det gjelder høringsuttalelsen til tillegget i stiftelsesloven. Kommunestyret støttet rådmannens innstilling. En lovendring vil gjøre det mulig for kommunestyret å vedta å innlemme boligstiftelsen i kommunens drift.





- **Historikk**

Opprettet av Ringerike kommune og Ringbo i 1970. (Ringbo trakk seg ut i 1998)
Forvaltningen ble da satt ut på anbud.

Formål

Erverve, oppføre og drifte boliger for kommunal omsorg

Målsetting

Tilby leietaker tilfredstillende boligforhold med et nøkternt og tidsmessig innhold.

Tilby RK de lokalitetene de til enhver tid etterspør.

Samtidig ivareta verdien av eiendomsmassen gjennom planmessig vedlikehold.





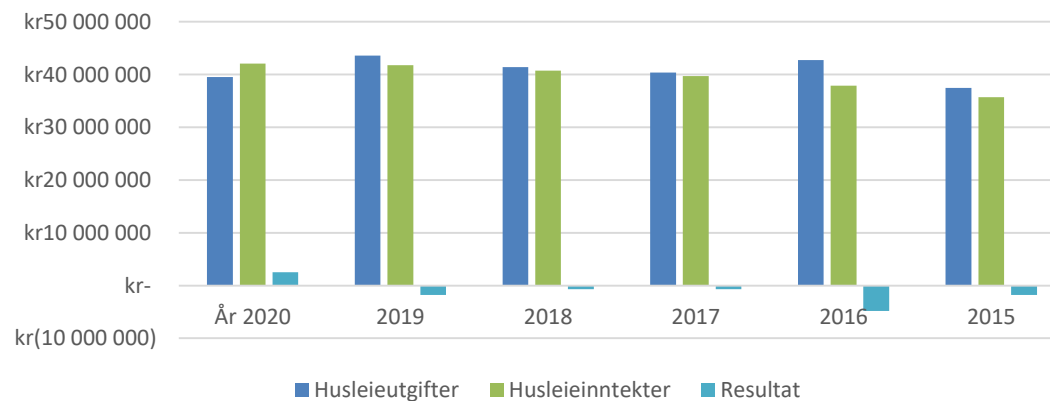
- Stiftelsen er omfattet av lov om stiftelser og lov om offentlige anskaffelser
- Nøkkeltall 2020:
 - 562 leiligheter og 89 rom i sykehjem.
 - 62 000 m eiendomsmasse (2008 – 2013 investert 245 mill. og økte eiendomsmassen fra ca 33 000 m til 62 000 m.)
 - Forsikret for 1,7 mrd
 - Markedsverdi over 1 mrd
 - Lånegjeld 250 millioner (pr. m ca 4000 kr)
 - Bokført egenkapital ca 110 millioner
 - Husleie i 2020 ca 60 millioner (forhandles ikke om og kan ikke vedtas av KS)
 - Samarbeidet med RK er nedfelt i en samarbeidsavtale.

Husleieutgifter og husleieinntekter i boliger som leies fra Boligstiftelsen



	År 2020	2019	2018	2017	2016	2015
Husleieutgifter	39 518 407	43 583 338	41 433 992	40 389 652	42 717 299	37 487 503
Husleieinntekter	42 063 422	41 770 407	40 745 541	39 679 406	37 893 137	35 729 524
Resultat	2 545 015	- 1 812 931	- 688 451	- 710 246	- 4 824 162	- 1 757 979

Husleieutgifter og inntekter i boliger som leies fra Boligstiftelsen



Tall for kommunens bygningsmasse



År 2021	Prognose	m2	Kr/m2						
Fovaltning	9 600 000	160 000	60	Justert for poster som ikke er forvaltning (vedl, felleskost, leiekost, renovasjon....)					
Drift	16 890 000	160 000	106	Jutsret ned mht brukeroppdager på drift					
Vedlikehold	11 000 000	160 000	69						
Kostra tall vedlikehold (kr/m2)									
2017	102								
2018	70								
2019	70								
2020	136								
Gjennomsnitt	95								



Sammenligning institusjoner



Sammenligning i kr/m ²						
	Ringerike kommune	Austjord	Nes omsorgssenter	Sokna omsorgssenter	Snitt BS	Diff
Forvaltning	60					
Drift	106					
Vedlikehold	95					
Sum (leie)	261	808	524	395	576	315
Mrk:	Gitt at kommunen skulle disponere 576 kr/m ² vil dette i all hovedsak gå til økt vedlikehold. Dvs at RK vil øke fra 95 kr/m ² til 410 kr/m ²					

