

Presentasjon av Ringerike
Boligstiftelse

Formannskapsmøte 04.12.2012

Hvem er boligstiftelsen?

Historikk

Stiftelsen ble opprettet av Ringerike kommune i 1970 og det var RINGBO som var forretningsfører de første årene.

Styret

Stiftelsen blir ledet av et styret som igjen utnevnt av Ringerike Kommune.

I dag består styret av:

Gjermund Riise Brekke	- leder
Dag Stenersen	- nest leder
Berit Watne Andersen	- styremedlem
Marit Bolstad	- styremedlem
Arne Dølerud	- styremedlem

Hvorfor er stiftelsen opprettet?

Vedtektenes § 3 Formål

Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføringen av trygdeboliger, samt boliger og institusjoner til bruk for pleie- omsorg, helse og sosialtjenesten og leie ut leiligheter etc. i slike bygg i Ringerike kommune.

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.

Ansvar og låneopptak

- Ringerike Kommune er den som etablerte stiftelsen men har ingen ansvar for dennes drift eller resultater.
- Låneopptak i Stiftelsen baserer seg på ordinære forretningsmessige vilkår.
- Stiftelsen har en leiekontrakt med Ringerike kommune – noe som gir gode lånebetingelser.

Målsetting

Tilby leietaker tilfredsstillende boligforhold med et nøkternt og tidsmessig innhold. Samtidig ivareta verdien av eiendomsmassen gjennom planmessig vedlikehold.

Kunne tilby Ringerike Kommune hensiktsmessige eiendommer som er godt vedlikeholdt, samt kunne forestå utbygning/ombygninger av disse.

Litt om virksomheten

Virksomhetens omfang

Stiftelsen eier 654 boenheter i Ringerike kommune.

Byggene inneholder:

- Sykehjems plasser
- Omsorgs- trygdeboliger
- Hospits avd.
- Rehabilitering og avlastning avd.
- Servicesenter og dagtilbud
- Boliger for vanskeligstilte og personer med lav boevne

Litt om økonomi

Fullverdiforsikring i 2012 MNOK: 1 300

(tilsvarer teknisk verdi/oppbygning eks tomt)

	MNOK
Budsjettert husleieinntekter i 2012	45,1
Renter og avdrag 2012 (B)	21,6
Opptak banklån v/kjøp eiendommer 2008-2011	155
Opptak banklån v/rehabilieringsprosjekter	110
Samlet Banklån 31.12.12	269
Lånereserver (antatt)	150-200
Antatt markedsverdi	600-700

Vedlikehold pr kvm/år i snitt: 100 kr/m²

Noen rammevilkår

Ringerike Boligstiftelse er underlagt:

1. Lov om stiftelser (stiftelsesloven).
2. Lov om Offentlige anskaffelser
3. Frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet.

Drift av stiftelsen

Forvaltet av eksternt forvalter som er kontraktfestet i 5-års intervaller. Forvalter er kontrahert etter offentlige innkjøpsregler.

I dag har vi en forvaltningsavtale med EiendomsService Ringerike as.

Viktige kriterier ved valg av forvalter:

- Generell eiendomskompetanse
- Økonomikompetanse innen eiendom
- Kompetanse innen drift og vedlikehold av eiendom
- Prosjektlederkompetanse
- Arkitekt kompetanse

• Samarbeid mellom kommunen og stiftelsen

Organisering

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

Sett fra Stiftelsens side fungerer samarbeidet vesentlig bedre etter at ny avtale ble signert.

Nye eiendommer 2007-2011

Ringerike kommune solgte Nes sykehjem til stiftelsen fom. 01.01.2008 – 28,5 mill.

Ringerike kommune solgte Sokna sykehjem til stiftelsen fom. 01.01.2009 – 20,0 mill.

Ringerike kommune solgte 269 boenheter/leiligheter til stiftelsen 2010/2011 - kr. 105 mill.

Samlede kjøp fra Ringerike kommune – kr. 153,5 mill

Ombygging og vedlikehold av eiendomsmassen

Hva har Stiftelsen utført frem til 2012

- ✓ Krokenveien 17 er renoverert og bygget om 56 leiligheter
- ✓ Nes sykehjem er renoverert og bygget om 16 sykehjems- og 7 omsorgsleiligheter.
- ✓ Austjord ny hospits fløy og kontor plasser
- ✓ Sokna sykehjem – 9 sykehjem og 6 omsorgsleiligheter
- ✓ Valhallveien 15 – ombygging 7 leiligheter - kr. 8.1 mill. eks. mva.
- ✓ Rehabilitering av boliger og HVPU boliger

➤ **Samlede prosjekt- og vedlikeholdskostnader ca. 110 mill**

Planlagt vedlikehold neste 5 år (ikke løpende vedlikehold)

Med en gjennomsnittlig avskrivningstid på 20 år – vil det være behov for oppussing av ca. 30 boenheter i året . (600 leiligheter over 20 år) til en årlig kostnad på 10-12 mil pr år.

- ✓ **44 stk. leiligheter er oppusset i 2012**

Salg

Boligstiftelsen har fått frigitt noen eiendommer som ikke lenger brukes av kommunen.

Disse er lagt ut for salg etter forretningsmessige vurderinger. Noen eiendommer selges med leiekontrakt. Antatt salgsverdi ca. MNOK 15 - 20

Solgte eiendommer gir en årlig husleiereduksjon på ca. MNOK 1,0 eks. vaktmestertjenester.

Prosjekter nå.

- Vedlikehold
- Småhus for vanskeligstilte. Foreløpig 6 boliger. 3 stk i Hvalsmoveien og 3 stk på Monserud.
- Heis i Krokenveien 19
- Oppføring av ny bolig etter brannen i Hov Alle 21

Vedtekter

I av 2

Ringerike Boligstiftelse ble formelt opprettet i Ringerike rådhus den 24.11.97 av representanter fra Ringerike kommune. Stiftelsen har drevet sin virksomhet fra 05.02.70.

Ringerike Boligstiftelse er en alminnelig stiftelse. Stiftelsens hovedformål er å skaffe boliger for tidsbegrenset utleie uten eget økonomisk formål, og opererer ikke som forretningsdrivende boligstiftelse på det ordinære boligmarkedet.

§ 1.

Ringerike Boligstiftelse er opprettet av Ringerike kommune. Forretningskontoret er i Ringerike kommune.

§ 2.

Stiftelsen har en grunnkapital på kr 200.000,-.

§ 3.

Formål

Stiftelsen har til formål å erverve eller forestå oppføringen av trygdeboliger, samt boliger og institusjoner til bruk for pleieomsorg, helse og sosialtjenesten og leie ut leiligheter etc. i slike bygg i Ringerike kommune. Stiftelsen har dessuten til formål i å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for leietakerne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med stiftelsens øvrige virksomhet.

§ 4.

Leilighetene skal bare leies av personer som utpekes av Ringerike kommune.

§ 5.

Styret

Stiftelsen ledes av et styre på inntil 5 medlemmer med like mange varamedlemmer.

4 medlemmer oppnevnes av kommunen, hvorav 3 medlemmer med varamedlemmer av formannskapet og 1 medlem med varamedlem fra humanitært hovedstyre.

Ringerike Eldreråd velger blant leietakerne i representant med vararepresentant.

Ved valg av styre skal det tas hensyn til lik kjønnsfordeling. Styret velger selv leder og nestleder.

Styremedlemmer tjenestegjør i 4 år. Ved første oppnevning etter vedtektsendring tjenestegjør 2 styremedlemmer i 2 år, slik at ikke hele styret blir skiftet ut samtidig.

Styret avgjør selv hvilke medlemmer som skal tre ut etter 2 år.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 3 er enig i vedtaket.

Vedtekter 2 av 2

§ 6.

Styrets oppgaver

Styret representerer stiftelsen utad og har ansvar for forsvarlig forvaltning av stiftelsen og dens midler. Styret har ansvar for at stiftelsens regnskap og revisjon utføres forsvarlig og i overensstemmelse med lov og forskrifter.

Styret kan gjennom styrevedtak meddele prokura. Styret kan gi leder, eventuelt nestleder, og et styremedlem fullmakt til å tegne stiftelsens firma i fellesskap.

Beslutning om å rive, selge eller foreta ombygginger av vesentlig karakter av de bygg stiftelsen eier fattes med 2/3 flertall av et fulltallig styre, og må ikke være i strid med formålet.

§ 7.

Revisjon av stiftelsen utføres av statsautorisert revisor.

§ 8.

Eventuelt overskudd på drift av stiftelsens eiendommer skal disponeres på følgende måte:

- a. Nedbetaling av gjeld
- b. Reparasjon og vedlikehold og/eller forbedring av boligene
- c. Tas til inntekt i Ringerike Boligstiftelses budsjett/regnskap.

Styret avgjør prioriteringen i årets budsjettforslag.

§ 9.

Endring av vedtektene kan bare skje med 2/3 flertall i et fulltallig styre etter regler om omdanning i stiftelseslovens kapittel 6.

§ 10.

Bestemmelse om omdanning eller oppløsning av stiftelsen krever enstemmighet i et fulltallig styre.

Ved eventuell oppløsning skal stiftelsens eiendeler overføres til Ringerike kommune til bruk for tilsvarende formål.

Eventuelt skal boliger stiftelsen eier overføres til annen institusjon eller organisasjon med formål kommunal boligforvaltning.

§ 11.

Reglene i Lov om borettslag av 6.juni 2003 nr 39 skal gjelde for stiftelsens virksomhet i den utstrekning de passer.