

**Orientering til  
Formannskapet 15.10.2013 :**

- Kort om Ringerike Boligstiftelse**
- Samarbeidet mellom  
Boligstiftelsen og kommunen.**

# Bakgrunn for denne orienteringen.

Ordfører har bedt om at Stiftelsen redegjør for sitt syn på arbeidsform og utfordringer.

I henvendelsen henvises det også til representantene Bolstad og Stenersens mail til Ordfører om teamet. Herunder også en orientering til Formannskapet om stiftelsens arbeid.

Stiftelsens presentasjon deles derfor i to:

1. Kort om stiftelsens og dennes arbeid.
2. Samarbeidet med Ringerike kommune.

## Del I

- Kort om Ringerike Boligstiftelse

# 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 styre 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 å 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.
- Kommunen har heller ingen rett eller mulighet til å styre Stiftelsen. Dette har Fylkesmannen tidligere påpekt ovenfor kommunen.
- Låneopptak i Stiftelsen baserer seg på ordinære forretningsmessige vilkår. Dog er det slik at vi har en leiekontrakt med kommunen på våre bygg – noe som gir gode betingelser.

## Målsetting

- Stiftelsen jobber etter stikkordene: Nøkternhet, verdig boform, ivareta verdiene, planmessig drift og vedlikehold og minimalisere kostnadssiden.

Vi opplever at brukerne er fornøyde med boligens standard.

Det at vi er en oversiktlig enhet, og har fokus på våre verdier, rammevilkår og rolle kan vi:

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 økonomien

- Stiftelsen benyttet alminnelige regnskapsprinsipper – ikke kommunale regnskapsprinsipper.
- Stiftelsen finansierer alle sine kjøp via lån.
- Renter og avdrag er en del av husleien.
- Alle stiftelsens kostnader tas inn i husleien.
- Husleien fastsettes en gang pr år, i mai mnd. Eneste tillegg som kommer utover dette er bestillinger fra kommunen.
- Stiftelsen skal i prinsippet ikke tjene penger.
- Det er viktig å understreke at jo lavere kostnader stiftelsen har, desto lavere leie og derved kostnader for kommunen.
- Eventuelle år med overskudd – hensyn tas i senere års budsjetter og leie.
- Budsjettene/husleien sendes rådmannen til orientering. Rådmannen kan ikke gi pålegg om endring, men forretningsmessige henvendelser om budsjettene/husleien kan, og blir behandlet.
- Det er viktig å ta med seg at:
  - kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle underskudd.
  - eventuelle overskudd kan ikke tas ut av kommunen.
- Årlige oppussingskostnader for leiligheter aktiveres i balansen og avskrives over 10 år. Det er ingen avskrivning på disse eiendommene utover dette. Oppgradering av institusjonsplasser følger ordinære regnskapsprinsipper.

## Litt om økonomi - fortsettelse

- Salg av eiendommer:

Vi har denne perioden frigitt noen eiendommer for salg. Hvordan påvirker dette husleien:

- Fra det tidspunktet enheten frigis faller husleien bort.
- Overskuddskapital fra salget går enten til nyinvesteringer eller nedbetaling av lån. Noe som medfører lavere husleie.

# Drift av stiftelsen

Stiftelsen er forvaltet av ekstern 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

Denne måten å drifte stiftelsen på gjør at vi er fri til raskt å kunne bemanne opp og ned. Tatt i betraktning stiftelsens omfang og aktivitetsnivå er forvaltningskostnadene lave.

## Drift av stiftelsen

- Det er viktig å merke seg at Stiftelsen leier ut hele porteføljen til Ringerike Kommune, som igjen har ansvaret for fremleie til beboerne. Ledighet i porteføljen har vi med andre ord ikke innvirkning på.
- Stiftelsen leverer tre typer utleie:
  1. leiligheter iht lovpålagte krav,
  2. leiligheter for ikke lovpålagte behov
  3. sykehjemsplasser.

Dette medfører igjen at kommunen har behovet for å holde orden på bruken gjennom året og kategorisering dette iht gjeldene merverdiglovgivning. Lovpålagte tjenester er mva fritt.

# Vedlikehold av eiendomsmassen

## Hva har Stiftelsen utført frem til 2013

- ✓Krokenveien 17 er renoveret og bygget om 56 leiligheter
- ✓Krokenveien 19, ny heis med utvendig ny sjakt er bygget.
- ✓Nes sykehjem er renoveret og bygget om 16 sykehjems- og 7 omsorgsleiligheter.
- ✓Austjord ny hospits fløy og kontor plasser
- ✓Sokna sykehjem – prosjekt gjennomføres i 2010 19 sykehjem og 6 omsorgsleiligheter
- ✓Valhallveien 15 – prosjekt gjennomføres i 2011/2012 - kr. 8.1 mill. eks. mva.
- ✓Rehabilitering av boliger og HVPU boliger
- **Samlede prosjektkostnader ca. 110 mill eks. mva**

## Planlagt vedlikehold neste 5 år.

Med en gjennomsnittlig avskrivningstid på 20 år – vil det være behov for oppussing av ca. 30 boenheter i året, til en årlig kostnad på 8,3 mil pr år.

## Om vedlikeholdet:

Vedlikeholdet tilpasses løpende det behovet som er i porteføljen, med nøkternhet, men med fokus på langsiktighet. Erfaringen med porteføljen danner grunnlaget for metoder og kvaliteter. Vedlikeholdsarbeidene blir hovedsakelig utført via anbudskonkurranser/rammeavtaler, men noe er også satt bort som dugnadsjobber for lag og foreninger.

Stiftelsen har en liten administrasjon og utfører vedlikeholdet raskt og kostnadseffektivt. Alt vedlikehold utføres iht oppsatte vedlikeholdsplaner, dog er det slik at oppussing av boenhetene fortrinnsvis tas i forbindelse med bytte av leietakere.

Akutte hendelser tas omgående, slik at skader ikke får utvikle seg og bli for store.

# Nye eiendommer 2010-2011

Ringerike kommune solgte 269 leiligheter til stiftelsen 2011.

Målsetting den gang var:

- oppgradere og vedlikeholde til en nøktern og tidsmessig eiendomsmasse.
- tilby gode boligtilbud for varierte brukergrupper.
- ivareta eiendomsmassens verdier.
- Vedlikeholdsetterslepet på disse eiendommene var stort og standarden er løftet betydelig.
- Ordet standardheving er ofte brukt rundt denne overtagelse. I realiteten er det snakk om at verdireduksjon pga manglende vedlikehold er stanset.

## Prosjekter nå.

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



## Del 2

- Samarbeidet mellom Boligstiftelsen og kommunen.

# Samarbeid mellom kommunen og stiftelsen

## 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 skrevet i 2011.

Sett fra Stiftelsens side fungerer samarbeidet bedre etter at ny avtale ble signert, men sett fra Stiftelsen side fremdeles ikke optimalt.

# Hva skal til for å redusere kostnadene?

- Har vi riktige boliger mht plassering og størrelse?  
Boligsosial handlingsplan som er varslet i Q1/2014, vil forhåpentligvis gi litt svar på dette. Men vi ser at det å få samlet en del av våre boliger vil gjøre driften av dette mer hensiktsmessig. Spredde boliger gir høye driftskostnader.
- Avhending av eiendommer som er i bruk/lite i bruk.
- Rasjonelt vedlikehold av boligene.
- Vaktmestertjenester:  
Her er vi forpliktet til å kjøpe av RK – pt en del innkjøringsproblem og en lav fleksibilitet til å gjøre mindre vedlikeholdsoppdrag. En noe mer fleksibel avtale her ville være økonomisk gunstig.

# Erfaringer i samarbeidet

## **Vaktmestertjenestene:**

(Her er Ringerike Kommune leverandør.)

- Disse tjenestene fremstår ikke markedsmessige med hensyn på kvalitet og fleksibilitet.
- Kan virke som kommunen har tatt noen grep og vi har fått signaler om endringer.

# Erfaringer i samarbeidet

## Utleie til Ringerike Kommune.

Det som er viktig for Ringerike Boligstiftelse for at samarbeidet skal gå bra er:

1. Boligsosial handlingsplan blir vedtatt slik at fremtiden for noen av våre eiendommer blir bekreftet.
2. Evne i Samarbeidsmøtene til å heve seg over den daglige driften og også å ha et fremtidssyn. Hva skal leveres på sikt, hva skal utvikles videre og hva skal avhendes.
3. Evnen til å ta beslutninger i enkeltsaker, eventuelt å forankre disse slik at byggesaker og andre saker som går mellom partene har en progresjon.
4. Etterleve rutiner som er lagt slik at rapportering kommer uten opphold. En del av vår virksomhet, herunder mva, er følsom for avvik og det kan fort koste mye arbeid og penger å rette opp feilrapporteringer til avgiftsmyndigheter.
5. Skal vi greie å opprettholde vår målsetning om «nøkterne og godt vedlikeholdte» boenheter er vi avhengig av tilkomst. Med god planlegging fra kommunens side her vil også tomgangsleien bli minimalisert. Får vi ikke varsel om mulige objekter i tide vil oppussing kunne hindre bruk.