Sortland Boligstiftelse

Hvem er vi?

- Roy Helge Bergheim – ansatt i Sortland Boligstiftelse i 1996. Daglig leder siden 2002.
- Stiftelsen har totalt 10 fast ansatte. Regnskap, prosjektledelse/utvikling, ingeniør, vedlikehold, fagarbeidere ++. Lokaler i Verkstedveien 31 (Vestmarka Industriområde) siden mai 2016.
- År 1993/94 – 160 boenheter – overtok boligene fra kommunen inkl. alle lånene.
- År 2024 – 290 boenheter. Av dette er 118 omsorgsboliger. Dersom man inkluderer boligene som er eid av kommunen (og som vi forvalter på vegne av kommunen) og to borettslag (bygget/opprettet av stiftelsen) blir summen 366 boenheter. I hovedsak sentrumsnære mindre boliger.

Hvorfor ble Sortland Boligstiftelse etablert (1993)

- Skille ut boligforvaltningen som egen enhet
- SBS gjennomføringsorgan for Sortland kommune
- Kortere vei til beslutningsorganet
- Mindre administrasjon
- Synliggjøre økonomi og ikke berøre kommunens låneramme
- Rene linjer for boligforvaltning
- Ulike etaters interesser mindre fremtredende
- Beboerne egen representant i styret

Økonomi - diverse

- Årlige inntekter på ca. 31 millioner (99,9 % er husleieinntekter) – forretningsmessig drift, siste 5 år samlet underskudd på ca. kr. 1,6 millioner (sett bort fra salg/innløsning tomteområde). Sunn drift ligger i bunnen.
- Husleienivå – hva går husleieinntektene til?
  - Forvaltning, Drift og Vedlikehold
  - Nye prosjekter
  - Leie til eie
- Har over 100 millioner i lån. Svært sårbar for renteøkning – fast/flytende.
- Stiftelse – Selskapsform som ikke har eiere (og kan dermed ikke ta utbytte). Styret øverste organ hvor flertallet oppnevnes av kommunestyret. Alt eventuelt overskudd går tilbake til boligene.
- Lovendring som gjør at oppretter (Sortland kommune) nå har anledning til å tilbakeføre stiftelsen. Må fatte vedtak innen 31.12.28.

Hva gjør vi?

- Leier ut boliger til målgruppen: **vanskeligstilte, omsorgstrengende samt ungdom**.
- Planlegger og regulerer nye boligprosjekter – ønsker å være «fremoverlent» selv om vi ikke har fått noen bestilling på bygging av boliger fra Sortland kommune på mange år (men fått nylig). Med ønske om å være offensiv, så har vi derfor bygget og kjøpt mange boliger opp gjennom årene.
- Er offentlig, dvs. at blant annet Lov om offentlighet og lov om offentlige anskaffelser (bygging boliger og andre anskaffelser) gjelder for oss.
- Husleieloven sentral – utleiers og leietakers plikter.
- Kommunen og NAV skal yte nødvendige tjenester og oppfølging.
- Firkantig? Ja, noen kan oppfatte oss slik. Nødvendig noen ganger, men ønsker å være rettferdig og forutsigbar, men samtidig fleksibel og løsningsorientert. Ikke ta andre sitt ansvar, men i en viss grad har vi gjort det tidligere.

Hva gjør vi?

- Større slitasje enn andre utleiere – krever svært aktivt vedlikehold – årlig rullering av 10 års vedlikeholdsplaner
- Bruker årlig ca. **350 kr/m²** på vedlikehold
- Hovedregel: Vi utfører vedlikehold ihht Husleieloven og utleiers ansvar. Vaktmestertjenester som f.eks skifte lyspærer, pakninger osv er leietakers ansvar.
- Nedgang i antall boligsøknader (67 stk. i 2023, gjennomsnitt fra 2013-2022 er på 101 stk./år)
- Etterspørsel boliger – 21 søkere på venteliste ved årsskiftet
- Det som konstant ligger i bunnen for vår drift er formålsparagrafen vår:
  - ***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.***

Aktivitet siste 10 årene

- Bygget 31 boenheter siden 2014. Inneværende år 8 boenheter.
- Kjøpt 52 boenheter siden 2014 (inkl leie til eie) til en pris av ca. 125 mill.
  Solgt leie til eie - boliger, samt Lilandsveien 26 (6 enheter)
- Vi (og SK) har ca. **35 utleieboliger pr 1000 innbygger**. I samme KOSTRA gruppe er gjennomsnittet 20 boliger pr 1000 innbyggere. Andre eksempel: Vågan 25, Hadsel 32
- Etablerte tiltaket «leie til eie» i 2014 sammen med Sortland kommune

Leie til eie

- Samarbeid mellom Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse. Rådgiver i 50 % stilling.
- Oppstart 2014 – tar inn 5 barnefamilier pr år. Styringsgruppe. Familier som ellers ikke har mulighet til å kjøpe egen bolig (økonomi, helse, språk, utdanning, jobb++).
- Ikke bruke av våre eksisterende boliger - SBS kjøpe bolig å leie ut – etter 5 år kjøper leietaker boligen av SBS – Veldig boligsosial profil.
- Del av husleien som dekker avdrag på lån gir avslag i kjøpesum.
- Verdiøkning tilfaller leietaker. Eks. kjøpe bolig for 3 mill. Etter 5 år er lån redusert til ca. kr. 2,7 mill. Boligen økt i verdi til ca. kr. 3,3 mill. Da er det «skapt» en egenkapital på 600.000,- (bankene krever 15 %, i dette tilfellet ca. 500.000,-).
- Hittil har 18 familier overtatt boligen. 16 familier leietakere. Stabilitet for ca. 75 barn.
- Erfarer at dette er en av de beste boligsosiale leie-til-eie modellene i Norge. Suksesskriterie: Egen stilling (50 %), vilje og økonomi til å satse. Stor samfunnsmessig gevinst.

Nært samarbeid med NAV og Sortland kommune

- Opptatt av samarbeid og å utføre tjenester for oppretter (Sortland kommune) og NAV. Må skje etter forretningsmessige prinsipper
- Ingen områder hvor vi ikke har funnet løsninger
- Tildeling av «gjennomgangsboliger» – gjøres av en vedtaksgruppe bestående av NAV sosial, NAV integrering og Sortland kommune v/rus/psykiatri – vi utfører alt det praktiske med å sende ut boligtilbud, kontrakter, innflyttingsbefaringer ++.
- Tildeling av omsorgsboliger – gjøres av tjenestekontoret i kommunen – vi utfører alt det praktiske på samme måte som for gjennomgangsboligene.
- Altså: Sortland Boligstiftelse tildeler IKKE boliger eller avgjør hvor boligsøkere skal få tilbud.

Nært samarbeid med NAV og Sortland kommune

- Samarbeid i boligene med ansatte fra rus/psykiatri og NAV integrering. Mer ressurser ville medført bedre oppfølging fra de som leverer tjenester, som igjen ville hindret unødig slitasje og skader på boligene. Ønsker å oppdage skader og feil bruk tidlig.

- Ny boligsosial lov i 2023 – medfører nærere kontakt siden hensikten er enda bedre samarbeid på tvers av sektorer. Loven skal bl.a. bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde egnet bolig.

Utfordringer

- Bygge og kjøpe boliger uten at husleien blir for høy.
- Tatt inn kraftig etterslep på vedlikehold – men fortsatt utfordringer.
  - Heldig som kan vi bruke husleieinntektene kun på bolig.
- Nok boliger? Ved årsskiftet 2023/24 hadde vi 21 personer på «venteliste», dvs godkjent søknad og venter på ledig bolig.
- Gjennomgangsboliger med 5 års botid – dette frigjør nye boliger, men noen strever med å finne egen bolig etter at leiekontrakten utløper. Mulig å søke forlengelse.