

VERDAL BOLIGSELSKAP AS

Informasjon fra selskapet 24.05.18



Orientering 24.05.18

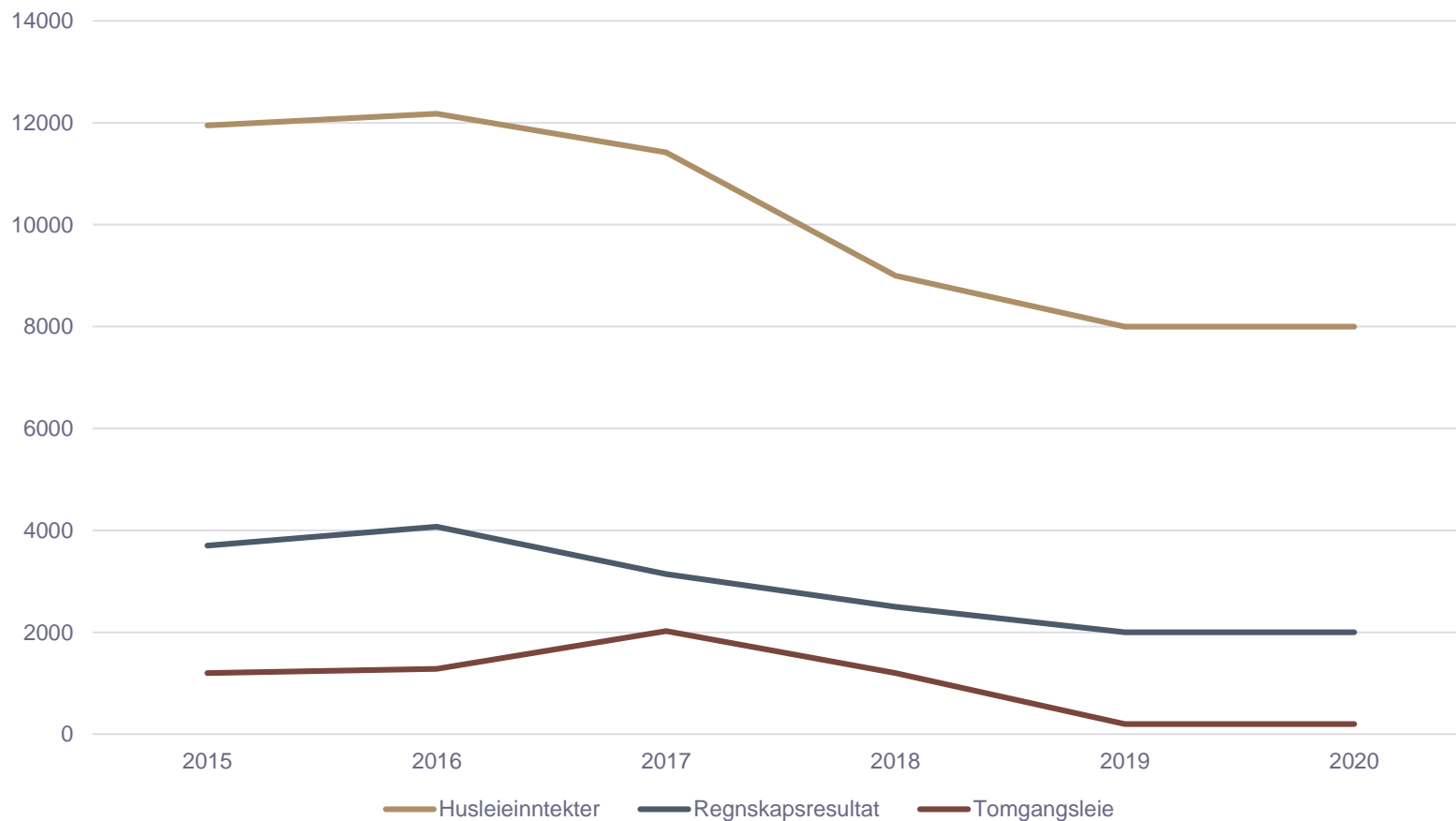
- Overordnet om økonomi
 - Tall for 2017
 - Utsikter 2018 – 2020
- Kort om status omdanning av boligmasse
 - Status planer
 - Hva vil skje i 2018?
- Avvikling tjenesteavtale og kommende anbudsprosess

Driftsøkonomi - 2017

- Resultat etter finans ca 3 mill. kroner. Dette er noe bedre enn forventet.
- Redusert husleienivå i 2017 – reduserte inntekter.
 - Husleiegarantien for Einervegen fjernet fra 01.07
- Kommunens husleiegaranti:
 - Større gjennomsnittlig ledighet i boligmassen i dette året.
 - Lensevegen brått fristilt ved årsskiftet
 - Einervegen lagt ut for salg og fraflyttet
 - I perioder mellom 40 og 50 leiligheter stående uutnyttet.
- Kostnadssiden
 - Kostnadssiden reduseres, men ikke tilsvarende inntektsreduksjonen
 - Ekstrakostnader omdanning
 - Vedlikeholdsinnsatsen opprettholdes relativt

Hovedtall – utvikling over tid

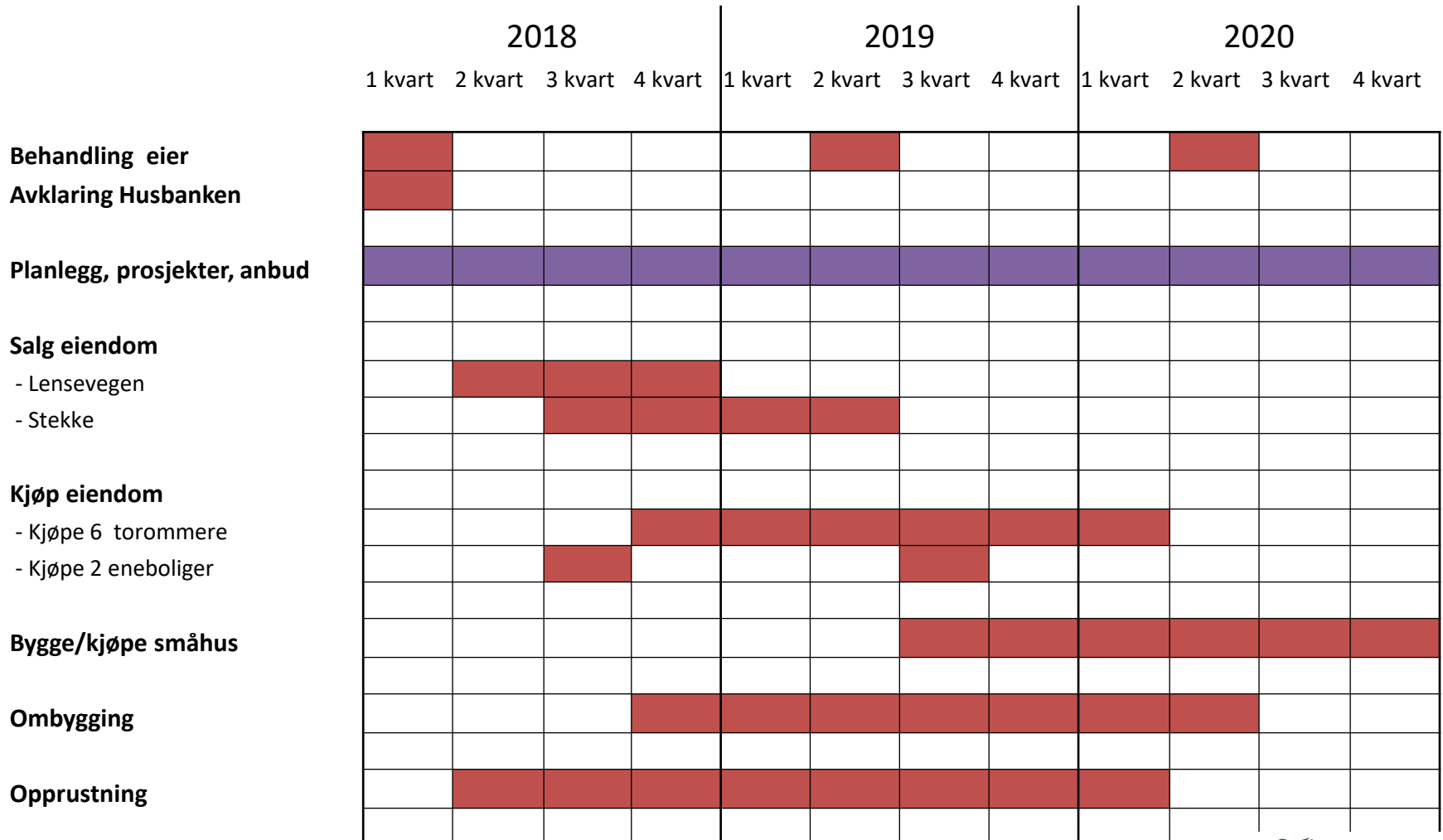
Hovedtall økonomi



Boligstruktur - før og etter omdanning- 2020

	Hybel/						Total
	Småhus	ettroms	2-roms	3-roms	4 roms	Enebolig	
Boliger før	1	0	61	79	2	0	143
Boliger etter salg og ombygging	6	12	57	15	4	2	96

Hovedframdriftsplan omdanning



Salg – fram til 2020

Salg omfatter:

- Nordgata 32	2 enheter	Gjennomført
- Einervegen	32 enheter	Gjennomført.
- Lensevegen	20 enheter	Legges ut for salg 20.08
- Stekke	13 enheter	Omdanning borettslag 2019

I alt inntil 67 enheter selges!

Lensevegen – selges med gjenboere og kontrakter.

Målsetting ut av boligporteføljen innen 01.11.18

Omgjøring, opprustning og renovering:

Ombygging

- Nordgata 25
- Gran-/Furuvegen
- Fleksible to-roms/treroms

Ombygging til 8 hybler

1 enhet - fra to til 4-roms

5 enheter

Større oppgradering

- Feldmakervegen
- Renovering/opprusting

8 enheter

Ca 30 enheter (10 mill.)

Føringer for opprustning/renovering:

- Innvendig – formålstjenlig og anstendig standard
- Utvendig – VBS sine eiendommer skal ikke visuelt skille seg ut fra omkringliggende områder
- Energiforbedrende tiltak
- Drifts-vedlikeholdsøkonomiske løsninger

Investerings og finansieringsplan 2018-2020

KJØP/OMBYGGING/OPPRUSTNING	-43 350 000
Nedbetaling lån Husbanken	-5 600 000
Buffer	-5 000 000
Sum investeringer	-53 950 000
Husbank - tilskudd	5 000 000
Egne midler	5 000 000
Salg	30 000 000
Netto lånebehov	-13 950 000

Småhus

- Bestillingen omfatter 5 nye enheter – totalt 6
- Bekreftes og effektueres etter behandling av boligsosial handlingsplan i 2019
- Fra bestillingstidspunkt så kan det leveres med et tidsperspektiv på fra 3 mnd til 24 mnd avhengig av tomtetilgang, regulering, krav til bolig mv
- **Status og kortsiktig handling.** *Tomt ved fengselet overføres til VBS i løpet av nærmeste framtid. Arbeidet med å finne nye tomteareal intensiveres. (en til to tomter) Prosjektering igangsettes slik at anskaffelsesprosess kan iverksettes straks endelig bestilling foreligger.*
-

Konsekvenser/forutsetninger - husleie

- Ingen vesentlige endringer for husleienivået. Forutsetter uendrede prinsipper for fastsetting av husleie – gjengs leie.
- Noen, men begrensede, justeringer av husleienivået som følge av konkret oppgraderinger, feks som følge av lavere energiforbruk.
- Kommunens ansvar å subsidiere husleie av sosialpolitiske hensyn. Dette kan organiseres på ulike måter etter avtale mellom Verdal kommune og Verdal boligselskap.
- Kommunen – så lenge kommunen har etterspørselsmonopol - garanterer for leie av klargjorte leiligheter som i dag.
- ”Tomgangsleien” bør kunne reduseres vesentlig fram til 2019/20 – feks ned til 3-5 prosent (tilsvarende 3-5 bolig

Konsekvenser/forutsetninger – selskapets økonomi

- Resultatforventningen over tid nedjusteres til 2-2,5 mill. kroner fra et nivå på i underkant av 4 mill. kroner i 2016
- Kommunal garanti for låneopptak for å reduseres kapitalkostnadene. Med en mulig ytre ramme for nye lån på inntil 15 mill. krone kan dette innebærer reduserte kapitalkostnader i størrelsesorden størrelsesorden kr. 200.000,- pluss/minus
- Behovet for nye lån vil være ”knyttet til” bygging av boliger og kjøp av boliger og vil ikke være aktuelt før ultimo 2019. En egen søknad vil bli sendt.

Noen gjennomføringsforutsetninger

- Kjøp av tomter, boliger, effektueres i utgangspunktet i samsvar med plan uten ytterligere innhenting av godkjenning fra eier/bestiller.
- VBS AS vil dog informere bestillersiden i forkant slik at bestiller aktivt kan melde fra evt endringer i bestillingen. VBS AS vil forholde seg til dette.
- Bestillersiden/faglig nivå involveres direkte i prosjekteringen av renovering og opprustning.
- Omgjøring, opprustning og renovering av bygninger og uteområder skal tilfredsstillende følgende:
 - boliger og uteområder skal fremstå godt ivaretatt og ikke skille seg ut fra omkringliggende boligområde.
 - boligene skal innvendig fremstå akseptabelt ivaretatt.

Vedtekter/vedtektsendring?

- Dagens formulering:
 - **Paragraf 2:**
 - Selskapets formål er oppføring, drift og salg av innskuddsfrie utleieboliger, samt alt hva som er naturlig forbundet hermed. Selskapet skal være en utøvende aktør for å skape et tilfredsstillende boligsosialt tilbud i kommunen.
 - Selskapet har dessuten til formål:
 - Å oppføre bygg (herunder garasjer) som skal benyttes av selskapets leietakere.
 - Å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med selskapets interesser.

Det er lite sannsynlig at dagens vedtekter er til hinder for gjennomføring av en rasjonell omdanningsprosess og ikke begrenser selskapets muligheter for å realisere eiendom for å sikre best mulig pris.

Avtaler IBBL – VBS - anbudsrunde

- Framtidig organisering
- Anbudsprosess
 - avklare organisering
 - bestemme anbudsgrunnlag og anbudsorganisering
 - valg av leverandør
 - effektivering nye avtaler evt ny leverandør/leverandører