

Tana kommunale eiendomsselskap KF

Strategiplan

Tana kommunale eiendomsselskap er et kommunalt foretak (KF), og dermed en del av Tana kommune. Selskapet rapporterer direkte til kommunestyret, og består av et styre og en daglig leder. Som kommunalt foretak gjelder kommunelovens bestemmelser om kommunalt foretak.

Denne strategiplan har til hensikt å si noe om hvor selskapet vil ut fra en nå situasjon og noen år fremover. Hva som er viktige fokusområder, og hvilke overordnede mål som skal være retningsgivende og styrende fremover. Strategiplanen er ment å være et handlingsorientert dokument, og for å få til dette er det avgjørende at den henger sammen med andre planer i kommunen.

Formål

I vedtektene heter det at Tana kommunale eiendomsselskap KF skal føre opp og forvalte kommunale eiendommer.

Utgangspunktet for opprettelse av eiendomsselskapet var formidling av kommunale boliger. Dette dreier seg om omsorgsboliger, trygdeboliger, psykiatriboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede, ungdomsboliger og andre kommunale boliger.

I årene fremover er hovedbeskjeftigelsen fortsatt boligforvaltning, men andre områder innen eiendomsforvaltning er også aktuell. Strategiplanen vil derfor i sin helhet ha boligforvaltning som utgangspunkt.

Foretaket skal ivareta eieransvaret for alle kommunale boliger, og sikre at kommunen på lang sikt har en portefølje av hensiktsmessige boliger i henhold til vedtatte kommunale planer.

Målet er å tilby trygge boliger som har en normal bostandard, tilfredsstillende markedets behov, og har et riktig prisnivå.

- en kostnadseffektiv eiendomsforvaltning uten økonomisk erverv som formål
- nødvendig vedlikehold for å ivareta realverdien av eiendom
- samarbeid med involverte parter
- kjøp, salg og oppføring av boliger

Organisering

Det meste av driftsoppgavene utføres av Tana kommune, i tillegg ivaretas driftsoppgaver av eksterne leverandører. Ved kjøp av eksterne tjenester forholder selskapet seg til lov om offentlige anskaffelser. Kjøp av tjenester reguleres av inngåtte avtaler. Samarbeidsavtale mellom eiendomsselskapet og Tana kommune regulerer de ulike driftsoppgavene.

Eiendomsselskapet legger vekt på å ha rett kompetanse i forhold til de oppgaver som skal utføres.

Markedet:

Tana kommunale eiendomsselskap leier ut til Tana kommune og til privatpersoner. Eiendomsselskapet vil i samarbeid med Tana kommune, og i henhold til vedtatte planer tilby nødvendige boliger.

Boliger

Eiendomsselskapet forholder seg til vedtatte planer ift. antall boliger som det i årene fremover er behov for. Kommunens boligplan vil være førende for nybygg, kjøp og salg av boliger, dette avgjøres av styret og finansiering skjer i hht. pk. 6 i vedtektene.

Økonomi

Selskapet har ikke økonomisk erverv til formål. I dette ligger at husleieinntekter skal dekke de faktiske utgifter og fremtidig vedlikehold på totalnivå. Vedtatt budsjett og økonomiplan er retningsgivende.

For å opprettholde verdien av boligmassen og for å sikre økonomistyring, vil følgende punkter være sentrale:

- Vedlikehold ved behov for opprettholdelse av standard. Akutt vedlikehold vil bli foretatt der det er behov for unngå større senskader, og langsiktige vedlikeholdsplaner vil være førende forøvrig.
- Husleie som samsvarer med markedspris i forhold til standard og beliggenhet. Med dette menes at prisnivået ikke skal være markedsledende, men heller ikke vesentlig lavere enn sammenlignbare boliger i området. Disse prinsippene vil være førende når eiendomsselskapet fastsetter husleie.
- Det er viktig for eiendomsselskapet at boligene har en normal bruk og slitasje, og det vil derfor bli foretatt oppfølging av bruk av boliger.
- Profesjonell håndtering av husleieavtaler og andre avtaler.

Utfordringer fremover:

- **Boligmangel**

I Tana kommune er det i dag vanskelig å skaffe bolig. Det er så langt ingen ting som tyder på at denne situasjonen vil bedres på verken kort eller lang sikt, snarere tvert i mot. Det er mangel på kommunale boliger til vanskeligstilte. Tana kommunes boligplan vil være retningsgivende for antall boliger, hvilke type boliger som skal skaffes og beliggenhet.

- **Vedlikeholdsbehov**

Vedlikeholdet på dagens kommunale boliger har gjennom en årrekke vært forsømt. Det er foretatt en statusvurdering av samtlige boliger som viser et akkumulert vedlikeholdsbehov på 19,5 mill.

- **Tiltak**

Gjennom budsjett 2008 og økonomiplan 2008-2012 vil Tana kommunale eiendoms-

- foreta en lønnsomhetsvurdering og gjennomføre tiltak i forhold til oppussing, salg, kjøp og nybygg.
- redusere vedlikeholdsetterslepet ved å utarbeide og følge en langsiktig vedlikeholdsplan.