Hadsel Eiendom

Strategi 2025-2030

Vedtatt av kommunestyret 7/5-2026 i sak 32/26

Hadsel Eiendom

01 Innledning
02 Kort fortalt
03 Visjon + formål
04 Nåsituasjonen 2025
05 Driftsform
06 Suksesskriterier
07 Verdier og kultur
08 Våre mål

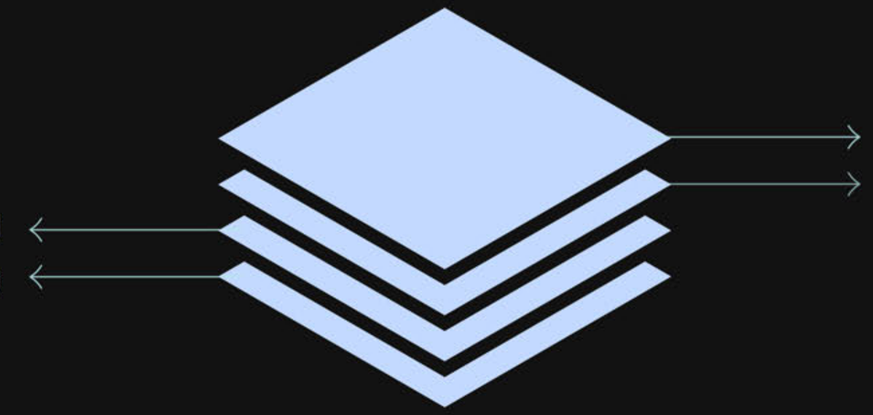
Hadsel eiendom

Hadsel Eiendom KF har et samfunnskritisk oppdrag: Å utvikle, forvalte og tilby gode boliger til innbyggere i Hadsel – særlig de som trenger det mest. Foretaket er en viktig del av kommunens helhetlige boligpolitikk, og arbeider hver dag for at flere skal kunne bo trygt, stabilt og verdig.

Vi står nå ved et veikryss. Økte renter, redusert støtte fra Husbanken og endringer i kommunens økonomi gjør det nødvendig å tenke nytt. Samtidig har vi flere verdifulle fortrinn: **en handlekraftig organisasjon, tilgang på utviklingstomter, tett dialog med kommunen og en sterk evne til gjennomføring.**

Denne strategien gir et felles veikart for ansatte, styret og eiere. Den viser hvordan Hadsel Eiendom kan:

Strategien skiller mellom langsiktige mål – som et variert boligtilbud og integrering av vanskeligstilte og flyktninger – og kortsiktige grep – som salg av ukurante boliger og investering i nybygg. Denne strategien er et operativt styringsdokument for Hadsel Eiendom KF. Strategien skal til enhver tid tolkes, prioriteres og praktiseres innenfor rammene av vedtatt Kommunedelplan – Boligsosial plan 2025–2035 og kommunestyrets budsjett- og økonomivedtak. Alle tiltak i denne strategien forutsetter politisk behandling der dette kreves, samt nødvendig finansiering fra kommunen eller eksterne virkemidler. **For å lykkes må vi balansere økonomiske rammer med sosialt ansvar, og bruke vår kapasitet til å tenke og handle strategisk.**



Sikre økonomisk bærekraft i en krevende tid

Skape samfunnsnytte gjennom målrettet boligutvikling

Ivareta kommunens boligsosiale ansvar

Forvalte og utvikle eiendommer mer effektivt og fremtidsrettet

Hadsel eiendom

Når vet vi at vi har lyktes: Selskapet har lyktes når det oppnår økonomisk bærekraft, samfunnsnytte, effektiv drift, samarbeid med kommunen, bærekraftige løsninger, og innovasjon.

Nåsituasjonen: Hadsel Eiendom står overfor både muligheter og utfordringer i forvaltningen av kommunale boliger, med et sterkt fokus på samarbeid med politiske beslutningstakere. Økonomiske endringer, som høyere renter og redusert støtte fra Husbanken, gir nye utfordringer.

Driftsform: Selskapet må ha langsiktig planlegging, optimalisere leieinntekter, kostnadseffektiv drift, og investere i energieffektive løsninger for å oppnå økonomisk bærekraft.

Målgruppe: Hadsel Eiendom jobber for lokalsamfunnet, med fokus på innbyggernes behov, og sikrer at eiendomspolitikken er i tråd med kommunens mål.

Langsiktige mål: Hadsel Eiendom skal sikre et variert boligtilbud og oppfylle boligsosiale forpliktelser, inkludert boligsetting av flyktninger og vanskeligstilte.

Kortsiktige mål: Selskapet har spesifikke mål for boliganskaffelser og avhending av boliger fra 2025 til 2030 for å finansiere nye prosjekter.

Vår visjon

Vi åpner dørene slik at flere har mulighet til å slå rot i Hadsel.

Formål

Vårt formål skal være å eie, erverve, utvikle og selge utleieboliger.

Foretaket skal drives etter forretningsmessige prinsipper, innovative klimaløsninger og utvise samfunnsansvar gjennom en utøvelse av virksomheten som bidrar til boligsosial og klimamessig bærekraft. Foretaket følger den til enhver tid gjeldende boligsosial plan, og foretakets egne strategiske planer.

Hadsel Eiendom

Vi er her for deg som bor i Hadsel. Vår jobb er å sørge for at kommunen har gode boliger – boliger folk kan bo trygt, godt og lenge i.

Vi eies av Hadsel kommune, og jobber for at boligene kommunen eier skal bli tatt godt vare på, og utvikles på en måte som gir mening både økonomisk og sosialt. Det betyr at vi tenker langsiktig – for deg, for nabolaget og for hele lokalsamfunnet.

Vi jobber også med å gjøre kommunale boliger mest mulig tilgjengelige for folk – enten du er ung og trenger et sted å starte, eldre og trenger noe mer tilrettelagt, eller midt i livet med familien din.

Vi samarbeider tett med kommunen og politikerne for å være sikre på at det vi gjør faktisk treffer det folk i Hadsel trenger. Kort sagt: Vi bygger, fikser og forvalter boliger som skal bidra til et trygt, levende og bærekraftig Hadsel – for alle som bor her.

Hadsel Eiendom

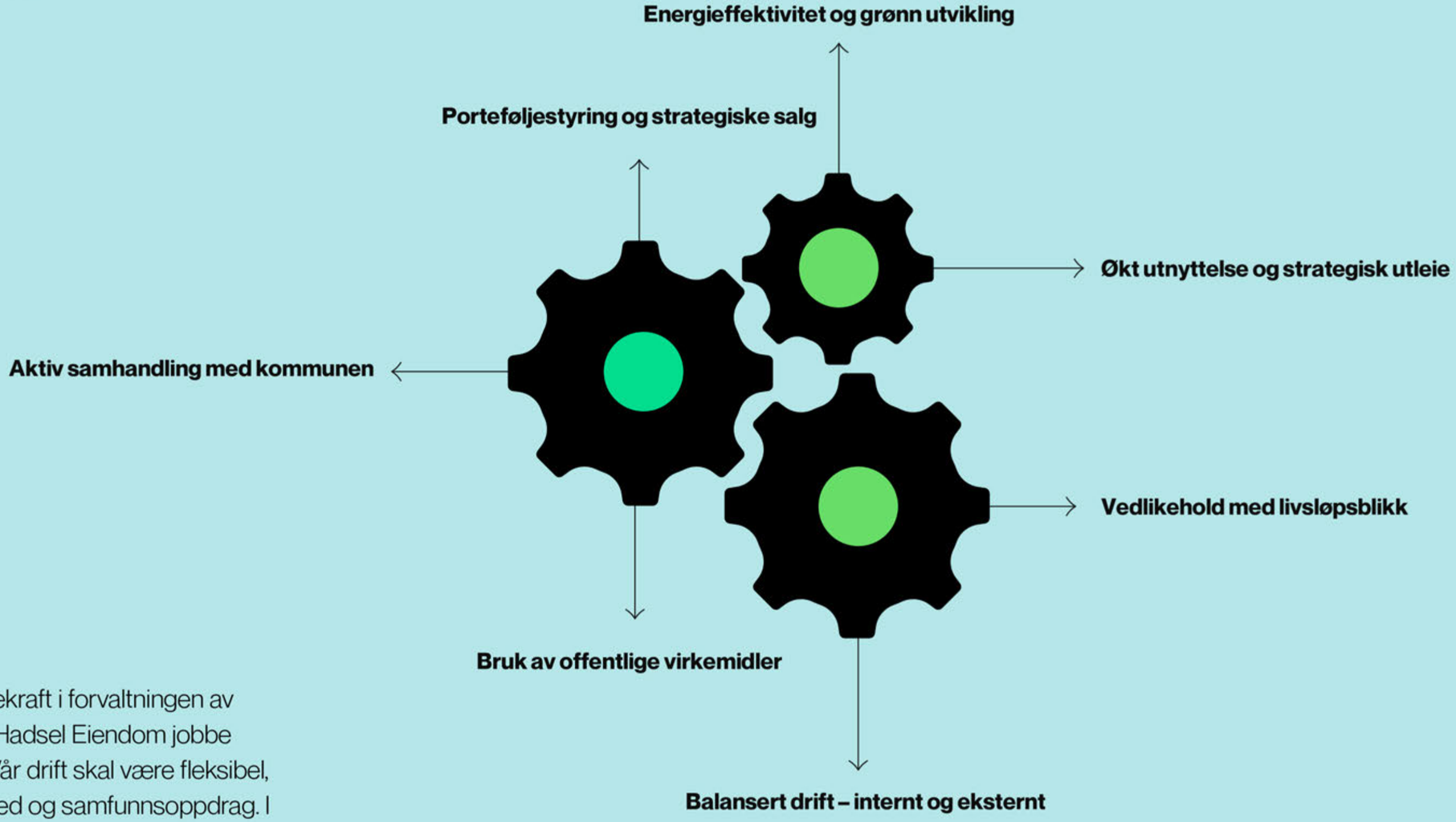
Hadsel Eiendom KF står i et landskap med både muligheter og utfordringer knyttet til kommunale boliger.

En stor styrke er at administrasjonen er handlekraftig og åpen for endring – det gjør at prosjekter kommer i gang og blir gjennomført. Det er også et godt samarbeid med politikerne, særlig når konkrete forslag legges på bordet.
Selskapet har en offensiv og utviklingsorientert tilnærming. Kommunen har tomter som kan brukes, og Hadsel Eiendom ønsker å tenke nytt.

Samtidig er de en del av kommuneøkonomien, og politiske valg påvirker deres handlingsrom direkte.
Tidligere har de lykkes best når Husbanken har gitt støtte, rentene har vært lave, og kommunen har latt dem beholde overskuddet. Nå er situasjonen endret – med høyere renter og mindre støtte – noe som gir nye økonomiske utfordringer. Derfor må det være tydelig hvordan nye boliger skal skaffes, og hvilke konsekvenser ulike valg kan få. Strategiske valg må også ses i sammenheng med kommunens helhetlige boligsosiale arbeid og de behov som er identifisert i boligsosial plan.

For å møte behovet i leiemarkedet må man bygge nytt eller kjøpe nybygg. Samtidig bør gamle og lite egnede boliger selges for å finansiere nye prosjekter og kutte kostnader. Det må også finnes en god balanse mellom egne ansatte og innkjøpte tjenester. Midt i utfordringene finnes også store muligheter. Hadsel Eiendom kan ta en ledende rolle og bruke urealiserte verdier i dagens boliger til å skape nye løsninger – og gi flere innbyggere mulighet til å eie sin egen bolig.

Hadsel Eiendom



For å sikre økonomisk og sosial bærekraft i forvaltningen av Hadsel kommunes boligmasser, må Hadsel Eiendom jobbe strategisk, datadrevet og langsiktig. Vår drift skal være fleksibel, profesjonell og forankret i både marked og samfunnsoppdrag. I dette kapittelet beskriver vi våre prioriterte grep frem mot 2030.

Hadsel Eiendom

For å sikre økonomisk og sosial bærekraft i forvaltningen av Hadsel kommunes boligmasser, må Hadsel Eiendom jobbe strategisk, datadrevet og langsiktig. Vår drift skal være fleksibel, profesjonell og forankret i både marked og samfunnsoppdrag. Nedenfor beskriver vi våre prioriterte grep frem mot 2030.

Vedlikehold med livsløpsblikk

Vi skal etablere og følge en fremtidsrettet vedlikeholdsplan for hele eiendomsporteføljen. Målet er å:

- Redusere uforutsette vedlikeholdskostnader
- Forlenge bygningenes levetid
- Øke verdien på lang sikt

Indikatorer: Vedlikeholdsetterslep (kr/kvm), andel planlagte vedlikeholdstiltak gjennomført årlig.

Økt utnyttelse og strategisk utleie

Vi skal sikre høy utleiegrad og aktiv bruk av eiendomsmassen gjennom:

- Tett oppfølging av tomgang og arealutnyttelse
- Fleksible leiemodeller for ulike samfunnsgrupper
- Vurdering av kommersiell leie der det er hensiktsmessig

Indikatorer: Utleiegrad (>95 %), leieinntekter pr. kvm, antall fleksible leiekontrakter.

Balansert drift – internt og eksternt

Vi skal optimalisere driftsmodellen med en kombinasjon av egne ansatte og eksterne leverandører:

- Interne ressurser på sentrale vedlikeholds- og tilsynsfunksjoner
- Eksterne tjenester der det gir skala- eller kompetansefordeler
- Vurdere egne tjenester som inntektskilde for andre aktører

Indikatorer: Driftskostnad per kvm, andel egenproduksjon vs. innkjøpt tjeneste.

Hadsel Eiendom

Energieffektivitet og grønn utvikling

Vi investerer i energieffektive løsninger og skal aktivt søke støtte til dette:

- Energieffektive materialer og teknologier (f.eks. isolasjon, varmepumper, solceller)
- Bruke grønne lån der mulig
- Redusere energikostnader og klimagassutslipp.

Indikatorer: Energibruk pr. kvm, klimagassregnskap, andel grønn finansiering.

Porteføljestyring og strategiske salg

Salg av boliger skal alltid vurderes opp mot behovene i boligsosial plan.

- Hadsel Eiendom skal ikke redusere tilgjengeligheten av egnede boliger for vanskeligstilte grupper.
- Frigjort kapital fra salg skal reinvesteres i tråd med kommunens boligsosiale føringer – særlig i nye, egnede boliger med god standard og god tilgjengelighet.

Ved alle beslutninger om salg skal konsekvenser for kommunens samlede boligsosiale dekning vurderes og beskrives.

Aktiv samhandling med kommunen

Vi skal sikre at all planlegging og utvikling skjer i aktiv dialog med kommunen, og at våre prosjekter støtter opp under målene, tiltakene og behovsbeskrivelsene i boligsosial plan. Dette inkluderer årlig samordning av mål og tiltak, samt dokumentert vurdering av behovsdekning før nye prosjekter igangsettes.

Indikatorer: Antall samarbeidsprosjekter, tilskudd/støtte til boligutvikling.

Bruk av offentlige virkemidler

Vi skal være proaktive i å hente inn eksterne midler og partnere for å utvikle og vedlikeholde eiendom:

- Aktiv søking av statlige og regionale tilskuddsordninger
- Vurdere samarbeid med Husbanken, Enova, fylkeskommunen m.fl.

Indikatorer: Årlig eksternt finansiert andel av investeringsprosjekter.

Hadsel Eiendom

Hadsel Eiendom

1. Forvalter eiendomsmassen med økonomisk presisjon og bærekraft

Vi oppnår stabile leieinntekter, har kontroll på drifts- og vedlikeholdskostnader, og skaper langsiktig verdivekst – uten at dette svekker tilgjengeligheten for de som trenger bolig.

Vi lykkes når:

- Vi har høy utleiegrad og lave tomgangskostnader
- Vedlikeholdet er planlagt, systematisk og forutsigbart
- Økonomien gir rom for nyinvesteringer

2. Utvikler boliger som møter faktiske behov i Hadsel

Vi tilbyr trygge, varierte og tilgjengelige boliger for innbyggere i ulike livssituasjoner – og bidrar til å bygge inkluderende, levende og robuste lokalsamfunn.

Vi lykkes når:

- Boligene våre dekker behov for unge, eldre, flyktninger og nøkkelarbeidere
- Nye boligprosjekter skjer i dialog med lokalsamfunn og tjenester
- Våre bygg styrker trivsel og trygghet i nabolagene

3. Bruker ressursene våre effektivt og smart

Vi maksimerer verdien av både menneskelige og økonomiske ressurser ved å kombinere god intern kapasitet med strategisk bruk av eksterne tjenester.

Vi lykkes når:

- Drift og vedlikehold skjer til lavest mulig kostnad pr. kvm
- Vi får mer effekt ut av hver investert krone
- De ansatte har høy kompetanse og tydelige mål

4. Har en åpen og strategisk relasjon til kommunen

Vår rolle som eiendomsaktør er tett koblet til kommunens mål. Vi sikrer at eiendomspolitikken er et aktivt virkemiddel i samfunnsutviklingen.

Vi lykkes når:

- Våre prosjekter er godt forankret politisk
- Vi samarbeider tett med tjenester og planmyndigheter
- Vi henter ut felles gevinster for innbyggere og kommune

5. Reduserer miljøpåvirkning gjennom grønne løsninger

Vi investerer i klimavennlig drift og bygging, og benytter energieffektive og bærekraftige løsninger som gir både miljø- og økonomiske gevinster.

Vi lykkes når:

- Energibruken per bygg går jevnt ned
- Vi benytter grønne lån og støtteordninger
- Nye prosjekter har bærekraft som premiss fra start

6. Er innovative og tilpasningsdyktige

Vi tør å tenke nytt og justere kursen når omgivelsene endrer seg. Det gjør oss i stand til å møte nye behov og utvikle boligmassen i takt med samfunnsutviklingen.

Vi lykkes når:

- Vi tester ut nye løsninger og arbeidsformer
- Vi digitaliserer for bedre kvalitet og kontroll
- Endringer i markedet møtes med handlekraft

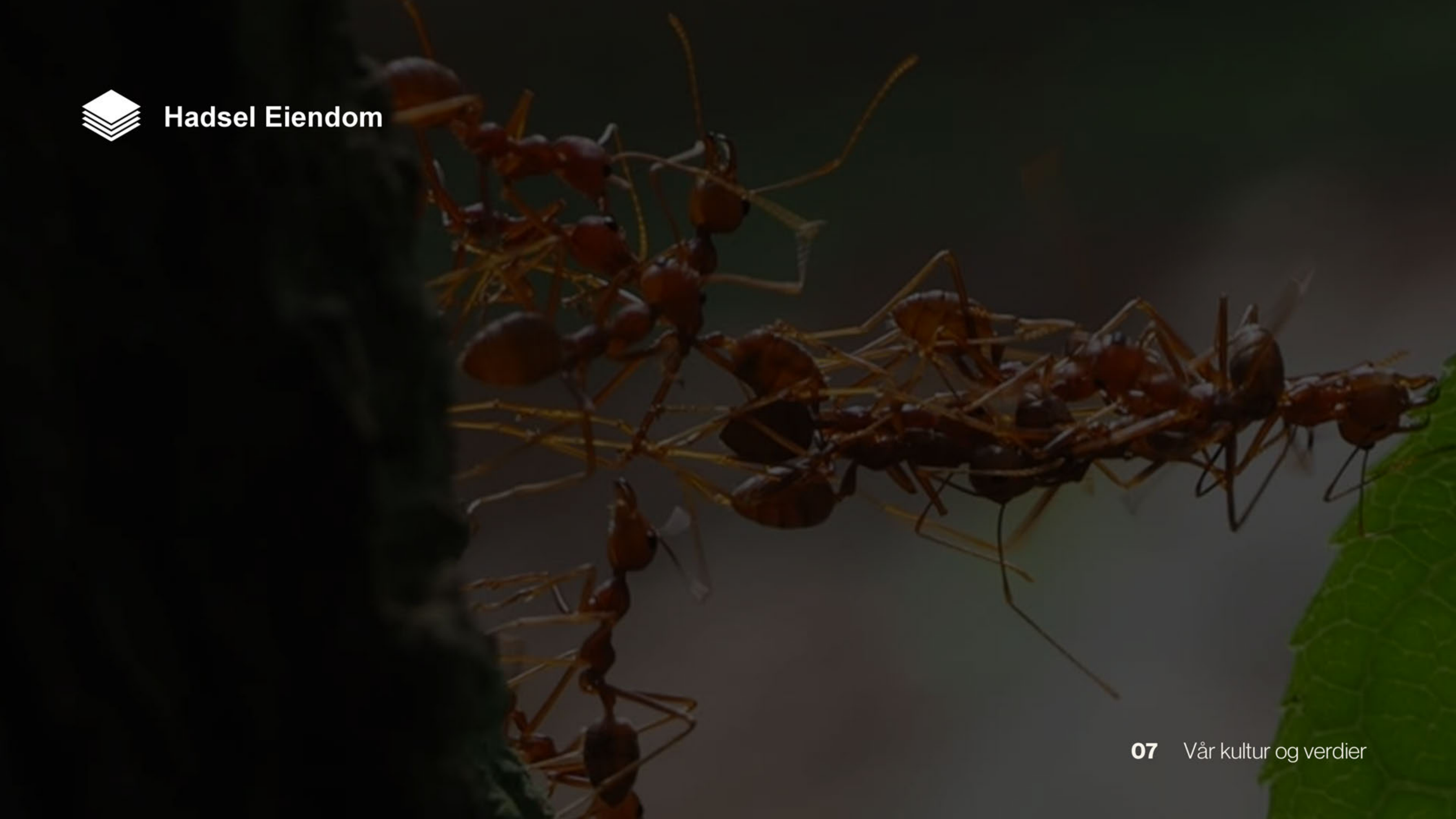
7. Er en attraktiv og stolt arbeidsplass

Trivsel, kompetanse og felles retning gjør Hadsel Eiendom til en arbeidsplass folk vil være en del av – og som tiltrekker seg riktig kompetanse.

Vi lykkes når:

- Våre medarbeidere trives og utvikler seg
- Vi har lav turnover og høy lojalitet
- Vi er kjent som en profesjonell og ansvarlig arbeidsgiver

Hadsel Eiendom



Hadsel Eiendom

1. **Ansvarlig** – vi bruker ressursene smart. Vi bruker tid og penger som om det var våre egne – med hodet påskrudd.

Eksempel:. Ser du noe som kan gjøres enklere eller bedre? Si det høyt.

2. **Bærekraftig** – vi tenker langsiktig. Vi bygger, pusser opp og vedlikeholder slik at boligene varer – og folk trives.

Eksempel: Velg løsninger som holder i mange år, ikke bare det som er billigst her og nå. Vi tar også hensyn til miljø, nabolag og sosialt liv når vi tar avgjørelser.

3. **Samarbeidsvillig** – vi løser ting sammen. Vi er ikke alene – og vi trenger hverandre for å gjøre en god jobb.

Eksempel: Spør om hjelp, del erfaringer, og spill hverandre gode. Vi løfter Hadsel Eiendom sammen – det er ikke énmannsjobb.

4. **Innovative** – vi prøver nye ting
Vi tør å spørre: «Hva om vi gjorde det litt annerledes hvis det gjør ting bedre?»

Eksempel: Ser du en ny måte å gjøre jobben på som kan spare tid, penger eller gi bedre boliger? Test det ut, eller del ideen med teamet.

5. **Integritet** – vi gjør det rette, også når ingen ser oss Vi er ærlige og ryddige – og vi behandler folk med respekt.

Eksempel: Følg regler, si ifra om feil, og vær ærlig med både kollegaer og beboere. Vi skal være til å stole på – alltid.

Verdiene våre er ikke noe som ligger i en skuff – de vises i hvordan vi møter folk, hvordan vi tar beslutninger, og hvordan vi snakker sammen. Når vi følger dem, gjør vi Hadsel til et bedre sted å bo – og jobbe.

Hadsel Eiendom



Hadsel Eiendom

1. Bostedsutvikling i tråd med kommunens planstrategi:

- Hadsel Eiendom KF skal være en sentral aktør i kommunens vekst ved å sikre et variert og tilgjengelig boligtilbud i tråd med Hadsel kommunes planstrategi 2024-2027.
- Vi skal bidra til økt tilgang på utleieboliger som oppfyller gjeldende byggtekniske krav etter TEK17, med god standard og konkurransedyktige utleiepriser.

2. Bærekraft og energieffektivitet:

- Alle nye og renoverte bygg skal ha minimum energiklasse for å innfri kommende lovkrav i utleieloven og kvalifisere til grønne lån.
- Nybygg skal tilfredsstille BREEAM-sertifisering ved ferdigstilling for å sikre miljøvennlige bygg og muligheter for innovasjonstilskudd.
- Hadsel Eiendom KF skal være sertifisert etter Miljøfyrtårn eller ISO 14001 innen 2027 for å forenkle prosessen med grønne lån og sikre bedre finansieringsbetingelser.

3. Boligsosial forpliktelse og sosial bærekraft:

- Vi skal legge til rette for bosetting av flyktninger, vanskeligstilte og tilflyttere for å styrke sosial bærekraft og integrering.
- Innen 2030 skal vi ha gjennomført minst tre tilvisningsprosjekter.

4. Minimalisering av arealinngrep:

- Vi skal prioritere oppussing, gjenoppbygging og renovering fremfor nybygg for å redusere nedbygging av natur.
- Dette skal bidra til mindre behov for omregulering, forenkle kommunens planleggingsarbeid og styrke lokalsamfunnets boligmasse.

De kvantitative målene for anskaffelser, salg og utviklingsprosjekter er veiledende og avhenger av politiske prioriteringer, tilgang på finansiering, og samsvar med boligsosial plan. Målene skal justeres årlig i forbindelse med økonomiplanarbeidet.

Hadsel Eiendom

5. Kommunikasjonsmål:

- Hadsel Eiendom KF skal ha en åpen og transparent kommunikasjon med innbyggere, samarbeidspartnere og ansatte.
- Vi skal utvikle og implementere en digital plattform for å informere om våre prosjekter, boligtilbud og bærekraftstiltak innen 2026.
- Vi skal gjennomføre årlige informasjonsmøter og beboerundersøkelser for å sikre god dialog med leietakere og lokalsamfunnet.
- Vi skal skape engasjement for bærekraftig boligpolitikk
- Vi skal gjøre ansatte og deres nettverk stolte av deres bidrag til samfunnet.

6. Mål for arbeidsmiljø:

- Vi skal være en inkluderende og attraktiv arbeidsplass med fokus på trivsel og kompetanseutvikling.
- Innen 2026 skal vi ha implementert et system for medarbeiderutvikling og intern kompetanseheving.
- Vi skal gjennomføre årlige medarbeiderundersøkelser, alle ansatte skal ha fått tilbud om medarbeidersamtale for å måle arbeidsmiljøet og iverksette nødvendige tiltak for forbedring.

Hadsel Eiendom

Tallene er veiledende og forutsetter politiske vedtak, tilgang på finansiering og samsvar med boligsosial plan

2025:

- Anskaffe to nye boliger innen utgangen av året.
- Avhende to boliger for å frigjøre kapital til nye prosjekter og redusere vedlikeholdskostnader.
- Starte kompetanseheving innen BREEAM.
- Utvikle en strategi for digital kommunikasjon og informasjonsdeling.

2026:

- Anskaffe fire nye boliger.
- Avhende to boliger.
- Initiere tilvisningsprosjekt i kommunen.
- Starte sertifiseringsprosessen for Miljøfyrtårn eller ISO 14001.
- Sikre at alle nyanskaffede boliger oppfyller energiklasse B.
- Starte planlegging av BREEAM-sertifiserte bygg.
- Implementere digital plattform for kommunikasjon.
- Starte system for medarbeiderutvikling.

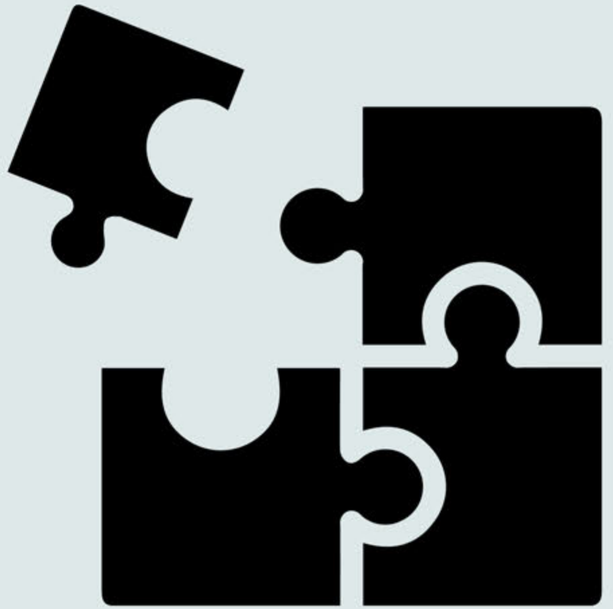
2027:

- Anskaffe fire nye boliger.
- Avhende to boliger.
- Initiere tilvisningsprosjekt i kommunen.
- Fullføre Miljøfyrtårn- eller ISO 14001-sertifisering.
- Evaluere og forbedre kommunikasjonsstrategien basert på brukerundersøkelser.
- Kompetansegjennomgang i Hadsel Eiendom

2028:

- Anskaffe fem nye boliger.
- Avhende to boliger.
- Oppfylle kravene til BREEAM-sertifisering på nybygg.
- Initiere tilvisningsprosjekt i kommunen.
- Evaluere og forbedre kommunikasjonsstrategien basert på brukerundersøkelser.

Hadsel Eiendom



2029:

- Anskaffe fem nye boliger.
- Avhende to boliger.
- Initiere tilvisningsprosjekt i kommunen.
- Revidere arbeidsmiljøstrategien for videre forbedringer.

2030:

- Anskaffe fem nye boliger.
- Avhende to boliger.
- Initiere tilvisningsprosjekt i kommunen.
- Hadsel Eiendom KF skal være en sertifisert, bærekraftig og innovativ eiendomsaktør som aktivt bidrar til kommunens vekst.
- Sikre at arbeidsmiljøet er i tråd med beste praksis gjennom kontinuerlig oppfølging

Forholdet mellom strategi og politiske beslutninger

Strategien gir en retning for Hadsel Eiendoms arbeid frem mot 2030. Den endrer ikke kommunestyrets myndighet og forutsetter nødvendige budsjettmessige vedtak. Strategien skal revideres dersom rammer eller føringer i boligsosial plan, økonomiplan eller kommunale styringssignaler endrer seg.