



RISØR KOMMUNE

Utredning om kommunale boliger

Presentasjon for komiteene (Helse og omsorg, miljø og teknisk)

13.03.2014

Sigrid Hellerdal Garthe



Det arbeides for mer effektiv utnytting av eksisterende kommunale boliger og en gjennomgang av kommunens totale boligbehov. Utgifter dekkes innenfor enhetens rammer.

I utredningen forstås begrepet “effektiv utnytting” på tre ulike måter:

- 1) hvordan kommunens boligarbeid kan være mer økonomisk effektivt,
- 2) hvordan en mer effektivt kan hjelpe de vanskeligstilte og
- 3) hvordan en kan mer effektivt kan bruke de kommunale boligene (høyere utnyttelsesgrad).



Andre relevante utredninger

- Salg av kommunal eiendom (PS 170/12).
- Utredningen om Tjennasenteret (HP 2014-2017)
- Utredningen om “Risør vekst” (PS 112/13).



Hovedutfordringer

- Befolkningsendringer
- Mange har ansvar for kommunens boligarbeid
- Uoversiktlig økonomi
- Stor usikkerhet om framtidens behov
- Mangler «forsterkede boliger» (2 stk)
- Store problemer med dagens 4 «gjennomgangsboliger»
- Vanskelig å få tilstrekkelig bemanning til psyk.helse
- Venter flere flyktninger som trenger bolighjelp



- Det er boliger til «vanskeligstilte» som er mest utfordrende for Risør kommune.
- Tildeling, oppfølging, tilbud/etterspørsel for boliger til omsorgsenheten og enhet for habilitering går fint.
- For vanskeligstilte:
 - Svært ulike brukere med ulike behov for bolig og tjenester
 - Komplisert å vurdere framtidige behov
 - Krever mye oppfølging og bistand



RISØR KOMMUNE

Viktige faglige premisser for boliger til vanskeligstilte

- Bolig er grunnleggende for helse, velferd og aktivitet
- Kommunen skal bistå til at flest mulig skal bo trygt og godt på egen hånd.
- Den kommunale boligen er en midlertidig løsning for de mest vanskeligstilte, og krever oppfølging og hjelp slik at beboeren kan finne et bedre sted
- Kommunen bør ha et utvalg av kommunale boliger (mtp lokalisering og størrelse). Brukermedvirkning er sentralt. Bør selv få velge hvor/hvordan en ønsker å bo.
- De fleste kommunale boliger bør ligge spredt, i boligområder. Det gir best integrering.



Mål for kommunens boligarbeid

- Alle i Risør kommune skal bo trygt og godt
- Kommunen skal ha et variert og fleksibelt boligtilbud
- Det skal være sirkulasjon i de kommunale boligene for vanskeligstilte
 - Flest mulig skal få hjelp til å eie sin egen bolig
 - Kommunen skal hjelpe de til en hver tid svakeste på boligmarkedet
- Kommunen skal utnytte Husbankens virkemidler slik at flest mulig gis anledning til å skaffe egen bolig
- Kommunen skal ha oversikt over boligbehovet på kort og lang sikt
- Det kommunale boligarbeidet skal være selvfinansierende

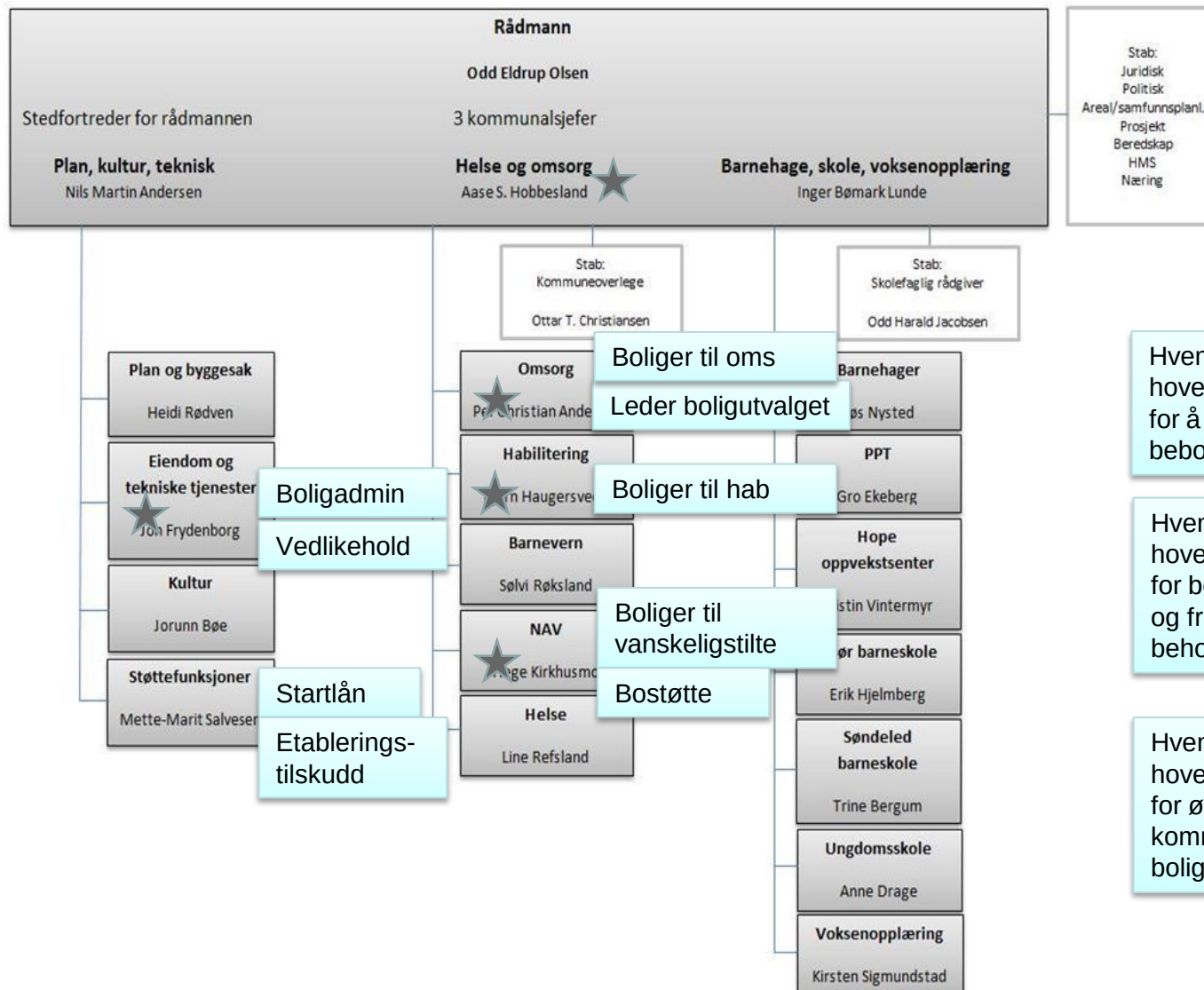
1. Boliger for personer med heldøgns pleie- og omsorgstjenester (tilstedeværelse av personell)		
Frydenborgsenteret	62 institusjonsplasser	OMS/Boligutvalget
Orreveien	12 boliger til psykisk utv.hemmede	HAB/Boligutvalget
Sandnes	20 boliger til psykisk utv.hemmede	HAB/Boligutvalget
Tyriveien 15	4 boliger til psykisk utviklingshemmede	HAB/Boligutvalget
Vestlandsstykket 10	2 boliger (Enslige, mindreårige flyktninger, kan bo opptil sju personer i bofellesskapet)	HAB/Boligutvalget
	38 boliger, 62 inst.plasser	
2. Tilrettelagte boliger for personer med redusert funksjonsevne, demens, psykiske lidelser eller rusmiddelavhengighet (punktjenester)		
Frydenborgsenteret	12 boliger til psykisk helse	OMS/Boligutvalget
Frydenborgsenteret	24 boliger til eldre	OMS/Boligutvalget
Tjennasenteret	14 boliger med varierende standard (14 tilrettelagte, med binding til Husbanken fram til 2019)	OMS/Boligutvalget (38 kan disponeres av andre, men dårlig standard)
Sønedeledtunet	14 boliger (med binding til Husbanken fram til 2019)	OMS/Boligutvalget (5 kan disponeres av andre)
	64 boliger	
3. Boliger til andre vanskeligstilte		
Sirisvei 11	4 boliger (gjennomgangsboliger – må omdisponeres)	Boligutvalget
Vestlandsstykket 53	1 bolig (med opp til 3 personer)	Boligutvalget
Tyriveien 15	4 boliger	Boligutvalget
Dueveien	4 boliger	Boligutvalget
Heiveien	3 boliger	Boligutvalget
Haresvingen	2 boliger (framleie, Progressio)	Boligutvalget
Oterlia 56	2 boliger (framleie, Progressio)	Boligutvalget
Sønedeled	5 boliger (2.etg)	Boligutvalget
Tjennasenteret	38 boliger (Varierende standard)	Boligutvalget
	63 boliger (inkl 4 framleide)	



Viktige funn

- Kommunen har et greit system for å få folk **inn** i kommunale boliger, men må gjøre forbedringer for å få folk **videre**.
- Bør ha en mer oversiktlig organisering med tydeligere ansvar for det overordnede boligarbeidet. Vi ser på ulike måter å gjøre det på.
- Husleiene må gjennomgås. Mulig å heve leia, og så søke om bostøtte. Det gir kommunen økte inntekter til boligarbeidet.
- Flere bør få bistand til å kjøpe bolig (ved kjøp av kommunal bolig vil det frigjøre midler til nye kjøp).
- Skal finne plassering for to forsterkede boliger, jfr tidligere vedtak.
- Tjennasenteret bør bygges om, til leiligheter fulle av teknologi! Skal være for eldre, men uten bemanning
- I dag bør flere av leilighetene på Søndeled og Tjenna brukes av andre enn bare eldre.

Dagens organisering





Ulike organiseringsmodeller

- Forbedring av dagens organisering
- Boligkontor som del av kommunen (under enhet for eiendom og tekniske tjenester)
- Boligkontor som del av boligstiftelse
- Boligkontor som del av aksjeselskap (AS)
- Boligkontor som del av kommunalt foretak (KF)





«Gjennomgangsboliger»

- Midlertidige boliger (blant midlertidige boliger) bør egentlig unngås. Bør finne andre løsninger!
- Kan frigjøre en del kommunale boliger ved å hjelpe beboerne til å finne nye som kan kjøpes/leies for lengre tid. Noen kan kjøpe boliger hvor de bor i dag.
- Kan benytte ledige kommunale boliger, evt erverve nye.
- Boligene bør være spredt, gjerne i etablerte nabolag.
- De fire boenhetene i Sirisvei kan benyttes til tre enslige flyktninger. Siste boenhet gjøres om til fellesrom.





Handlingsprogram

- Kort sikt (2014-2017)
 - To forsterkede boliger
 - Åtte boliger til flyktninger (hvorav fire «fra leie til eie»)
 - Finne velegnede boliger til rusmisbrukere («gjennomgangsboliger»)
 - To nye boliger til vanskeligstilte familier (skal kunne selges til leietaker)
 - Få større sirkulasjon mtp leietakerne.



Handlingsprogram

- Lengre sikt (mot 2030)
 - Etablere 16-20 omsorgsboliger ved Frydenborgsenteret.
 - Utbedre Tjennasenteret med nye tilrettelagte boliger for eldre.
 - Søsterboligen og det gamle sykehuset kan bygges om til boliger for unge med lettere psykisk utv.hemming
 - Etablere nytt leilighetsbygg i tilknytning til Orreveien
 - Vurdere å kjøpe aktuelle boliger i nærheten av Orreveien