



RISØR KOMMUNE

Utredning om kommunale boliger

- Presentasjon for HOMK 8. mai 2014
- Bystyrebehandling 22. mai

Sigrid Hellerdal Garthe, samfunnsplanlegger,

Rådmannens stab



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 (2012-2014).
 - I sak 170/12 vedtok bystyret følgende: Bystyret nedsetter et utvalg med politisk og administrativ representasjon som skal vurdere salg av bebygd og ubebygd kommunal eiendom til markedspris. Formålet er å styrke kommunens økonomi, gjennom direkte inntekter og eventuelt gjennom reduserte kostnader til vedlikehold.”...” Arbeidet er i gang, og boligutredningen har vært drøftet på to møter. Gruppen har valgt å sette sitt arbeid “på vent” inntil boligutredningens konklusjoner foreligger.
- Utredningen om Tjennasenteret (HP 2014-2017)
 - 10.2.8 Tilpasse Tjennasenteret (U) Utredningen ble vedtatt i bystyret i sak 51/11 – Handlingsprogram og økonomiplan. Mandatet er følgende: Fremtidig bruk av Tjennasenteret som et ”betjent” omsorgs- og aktivitetssenter for eldre utredes i et eget prosjekt. Igangsettes 2012. Det igangsettes også en utredning om fremtidig struktur for og bruk av omsorgsboliger i slutten av perioden (2014/2015).
- Utredningen om “Risør vekst”.
 - I forbindelse med PS 112/13 Handlingsprogram og økonomiplan, vedtok bystyret at det skal gjøres en enkel utredning for etablering av ”Risør Vekst” der formålet er å sikre kapital og investeringslyst for mer boligbygging, og eventuelt næringsutvikling, særlig i distriktene i kommunen. Det er relevant å se på organisering av boligarbeidet i sammenheng med utviklingen av nye tomter for bolig- og næringsutvikling.



Hovedutfordringer

- Befolkningsendring
- 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

- 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 (punktstjenester)

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)
	25 (63) boliger (inkl 4 framleide)	



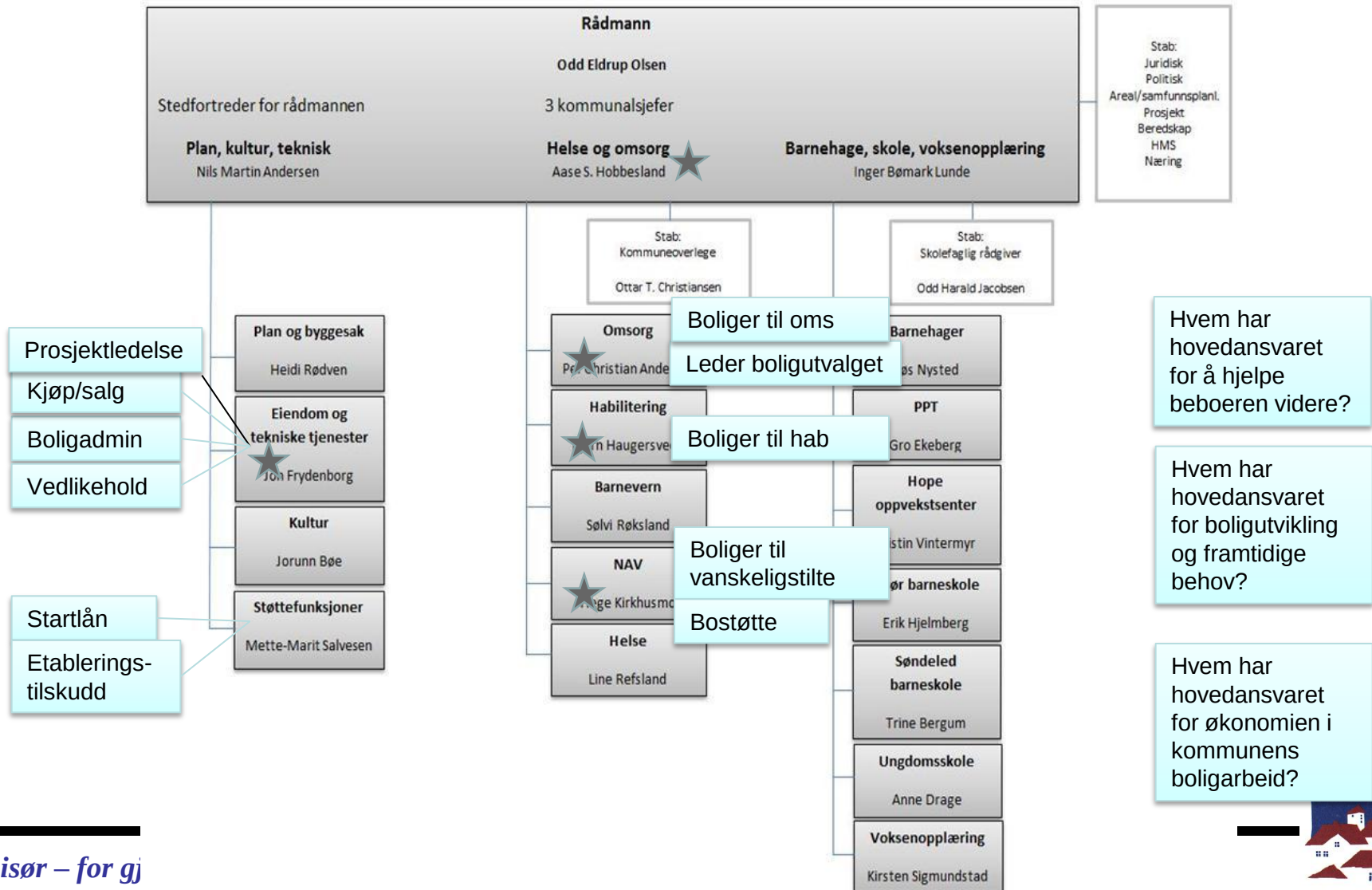
Hovedfunn

- 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 (oppfølging av beboere, økonomi, planlegging)
- Husleiene må gjennomgås – bør bruke de statlige støtteordningene bedre.
- Flere bør få bistand til å kjøpe bolig (ved salg av kommunal bolig vil det frigjøre midler til nye kjøp).
- Plassering for to forsterkede boliger, jfr tidligere vedtak.
- Tjennasenteret bør bygges om, til leiligheter fulle av teknologi! Skal være for eldre, men uten bemanning
- Noen av leilighetene på Søndeled og Tjenna kan brukes av andre enn bare eldre.



RISØR KOMMUNE

Dagens organisering





Organisering

Følgende er vurdert (vedlegg 1):

1. Opprettelse av boligkoordinerende enhet (BKE) og forbedring av dagens organisering
2. Opprettelse av boligkontor som del av kommunen
3. Opprettelse av boligkontor som del av kommunalt foretak
4. Opprettelse av boligkontor som del av stiftelse
5. Opprettelse av boligkontor som del av aksjeselskap

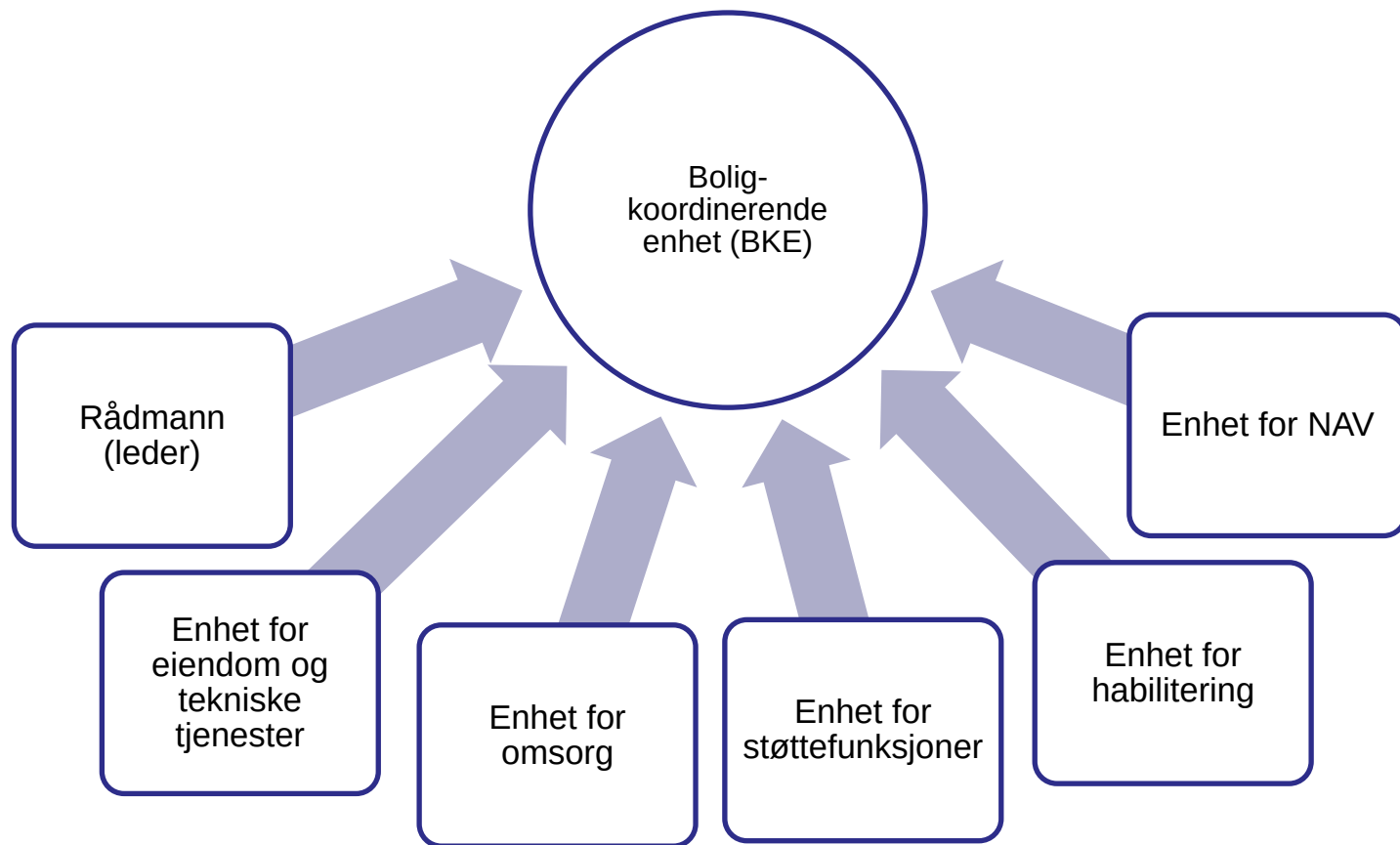


BKE – boligkoordinerende enhet

- Skal koordinere og få bedre oversikt over det kommunale boligarbeidet
- Ledes av rådmannen v/kommunalsjef N.M. Andersen
- Skal tildele boliger og bistå enhetene
- Vil få ansvaret for å gjennomgå og implementere tiltakene fra boligutredningen
- Gevinst: Mer fokus på økonomi, utvikling av kommunal boligmasse og lettere å implementere nye tiltak/systemer/rutiner.



Organisering, BKE





Oppgaver BKE

Hovedansvar for det overordnede boligarbeidet i Risør kommune

- Oversikt over kommunens boligarbeid (hvem gjør hva)
- Oversikt over økonomi (inntekter/utgifter før på prosjekt «kommunale boliger»)
- Oversikt over behov for kommunale boliger på kort og lang sikt
- Oppfølging og koordinering av tiltak fra boligutredningen, handlingsprogrammet, økonomiplan og virksomhetsplaner.
- Vedtak om tildeling av kommunale boliger (unntatt boliger innen enhet for omsorg og forsterkede boliger med 3-månederskontrakter, som ivaretas av NAV)
- Diskusjonsforum for boligrelaterte saker og saksansvar for politiske saker
- Vedtak om kjøp/salg/utvikling av kommunal boligmasse



Oppgaver, Eiendom og teknisk

- Svare på spørsmål og gi informasjon om kommunale boliger
- Forvaltning av kommunens boliger
- Kontakt med vaktmestertjeneste/renholdere ved innrapporterte feil/mangler/hæververk
- Iverksette vedlikeholdsplaner og tiltak i boligmassen
- Nøkkeladministrasjon
- Søknader om kommunal bolig
- Oversikt over ventelister
- Husleieadministrasjon (og restansearbeid)
- Prosjektstyring av store og små investeringer
- Samhandling med andre samarbeidspartnere (f.eks. private utbyggere)



- Administrere noen av Husbankens virkemidler (startlån, boligtilskudd, men ikke bostøtte).
- Vurdere økonomien i aktuelle investeringer/prosjekt.
- Opprettelse og oppfølging av prosjektet “kommunale boliger”.



Ansvar og oppgaver, enhet for omsorg

- Skal ha oversikt over behov for bolig til personer som inngår i enhetens ansvarsområde, dvs eldre, personer med demens og personer med psykisk sykdom.
- Oppfølging og vedlikehold av boliger på Frydenborgsenteret utføres av enhetens vaktmester.

Ansvar og oppgaver, enhet habilitering

- Skal ha oversikt over behov for bolig til personer som inngår i enhetens ansvarsområde, dvs personer med psykisk utviklingshemming.



Oppgaver, enhet for NAV

- Skal ha oversikt over behov for bolig til personer som inngår i enhetens ansvarsområde
- Skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, inkl inngåelse av kontrakt om midlertidigbolig (3-månederskontrakter)
- Skal bistå vanskeligstilte innbyggere med å ha en stabil boligkarriere, i en egnet bolig
- Administrere Bostøtte-ordningen (et av Husbankens virkemidler)
- Oppfølgingssamtaler (også ved kontraktsutløp etter 3 år)



- Kommunens boligarbeid skal være selvfinansierende
- Må få bedre oversikt over økonomien:
- Prosjekt «Kommunale boliger» opprettes
 - Inntekter/utgifter føres på hvert objektnr (inkl timeføring), som danner grunnlag for fastsettelse av husleie.
- Foreslår delegert fullmakt til kjøp av bolig inntil 2 mill.



Fra leie til eie

- Det gjøres en gjennomgang av leietakerne i de kommunale boligene for å kartlegge hvem som kan bo på egen hånd, og fortrinnsvis i eid bolig.
- Brukermedvirkning er viktig!
- Må få økt sirkulasjon i den kommunale boligmassen.



Gjennomgang av husleier

- Husleien bør i prinsippet dekke alle kostnader til boligen.
- I mange tilfeller er leien langt rimeligere enn boligen faktisk koster kommunen.
- Kommunen kan kreve opp til «gjengs leie», og leietaker kan søke bostøtte.
- BKE har ansvar for at gjennomgangen gjøres.



Vurdere salg av kommunale boliger

- Noen boliger kan selges til leietaker, andre vil kommunen eie.
- Til «salgsgruppen» er følgende boliger meldt inn til vurdering:
 - Heiveien
 - Dueveien
 - Sirisvei
 - Tyriveien
 - Søndeled
 - Tjennasenteret
- BKE må vurdere hvorvidt eiendommer skal selges



Vegårsheimmodellen

- Handler om å bruke Husbankens virkemidler samt brukermedvirkning for å etablere utleieboliger som så selges til beboer.
- Kan være aktuelt å etablere flyktningeboliger etter denne modellen
- BKE må drøfte saken



Bedre utnyttelse av statlige støtteordninger

- Potensiale for økt bruk av Husbankens virkemidler
- Oppgavene bør sentraliseres til færrest mulig, fortrinnsvis Eiendom/tekniske tjenester.
- NAV ønsker å beholde Bostøtte.



Kontrakt og oppfølging

- Kommunens utleievirksomhet bør være profesjonell og effektiv. Må få på plass system og rutiner for at flere kan få oppfølging slik at de kan bo på egen hånd.
- Opprettes treårskontrakter (for forsterkede boliger: 3 mnd)
- Kommunen innkaller til oppfølgingssamtale ved kontraktsutløp.
- To årlige besøk i boligen.
- Vurdering av leiesats ved nytt leieforhold
- Indeksjustering
- Årlig gjennomgang av leietaker for å vurdere hvorvidt boligen er egnet for vedkommende



Brukermedvirkning og brukerundersøkelser

- Brukermedvirkning er viktig
- Kan få f.eks studenter til å gjennomføre undersøkelser om:
 - Er beboer fornøyd med boligen?
 - Hva mangler/kan forbedres?
 - Hvordan kan kommunen forbedre sitt boligarbeid?
 - BKE bør se på hvordan brukermedvirkning kan styrkes



Bort med begrepet «gjennomgangsboliger»

- Pr definisjon er alle kommunale boliger midlertidige, og en bør ikke ha et system som bidrar til at flere får en midlertidig bosituasjon.
- I Risør kommune bør det være utleieboliger med treårskontrakter. Hvis beboer har utagerende og/eller problematisk atferd, kan en tilby en forsterket bolig med tremåneders kontrakt, men med god oppfølging.



Boliger til personer med rusproblemer (og ofte psykiske problemer)

- Ikke tilfredsstillende situasjon i dag.
Beboerne i Sirisvei må ut.

To veivalg:

1. Bofellesskap med bemanning (4-6 personer)
2. Bosetting i etablerte bomiljø

På grunn av årlig kostnad med bemannet bofellesskap, anbefales veivalg 2 på kort sikt.



Frydenborgsenteret - hjelpemiddellager

- Ikke tilfredsstillende situasjon i dag.
- Bør lokaliseres ved Frydenborgsenteret
 - Kan rive en av garasjene
 - Kan etablere en kombinert bygning med 3-5 boliger til psykisk syke i tilknytning til hjelpemiddellager (og evt. garasjer til hjemmetjenesten).
- BKE må ta saken videre.



Lokalisering

- Bør ikke være opphopning av kommunale boliger i et område, men spres i ulike etablerte boområder.
- Ved kjøp/bygging av nye kommunale boliger må en ivareta integreringshensyn og det geografiske aspektet.



Samarbeid med private, stiftelser, org.

- Kommunen får av og til henvendelser.
- Gode erfaringer i mange andre kommuner.
- BKE er fint diskusjonsforum for slike henvendelser (før evt politisk behandling)
- Kommunen er positiv til å samarbeide med andre om utvikling av boliger.

- Frydenborgsenteret
 - 62 institusjonsplasser
 - 36 omsorgsboliger (24 til eldre, 12 til psyk)
 - Vil fortsette strategien om at flest mulig skal bo hjemme lengst mulig – med bistand fra hjemmetjenestene (jfr Omsorgsplanen).
 - Frydenborgsenteret skal være kjernen i kommunens omsorgstjenester
 - Nye omsorgsboliger skal bygges i nærheten av Frydenborgsenteret



- Velfungerende senter
- Noen mindre oppgraderinger samt nødvendig vedlikehold.
- Mange nye boliger med høy standard.



- Stort sett fungerer det meste bra.
- Behov for noe oppgradering av enkelte boliger
- Behov for garasjer (i HP)
- På sikt utvides med 3-5 leiligheter
- Aktuelt å se etter småhus/eneboliger i nærheten av Orreveien i tillegg



Vestlandsstykket 10

- Velfungerende.
- Ikke behov for omfattende tiltak.



Tjennasenteret

- 14 leiligheter (mot Fredsparken) fungerer greit.
- Det gamle sykehuset og søsterhjemmet må bevares, men kan oppgraderes innvendig, f.eks til leiligheter til unge mennesker med lettere psykisk utviklingshemming.
- Bygningene fra 70-tallet må endres. Ønskelig å etablere leiligheter for eldre, med mye moderne teknologi og mulighet for sosiale aktiviteter. Ikke bemanning.
- Må se utvikling av Tjennasenteret i sammenheng med hele Tjennaområdet. Eierskapet må også vurderes.





- Kommunen har 19 leiligheter med langsiktig leiekontrakt med Søndeled bygg (fram til 2032)
- Det er ønskelig å ha leiligheter for eldre og vanskeligstilte på Søndeled, men eierskapet kan vurderes.



- Ikke akseptabel situasjon i dag. Beboerne som er der i dag, må flytte til bedre egnede boliger.
- Kan det være aktuelt at 3-4 enslige flyktninger bor i leilighetene?
- Kan vurdere eierskapet.



Vestlandsstykket 53

- Kommunen kjøpte boligen i 2013.
- Er oppgradert, fungerer bra.



Tyriveien 15

- Har vært «trygdeboliger» i mange år. Behov for oppgraderinger.
- Eierskapet bør vurderes. Muligens kan noen av beboerne få kjøpe?



- Behov for noe vedlikehold/oppgradering, men fungerer greit.
- Bør vurdere eierskapet. Kanskje kan noen av beboerne få kjøpe?



- Har vært «trygdeboliger» i mange år. Behov for oppgraderinger.
- Eierskapet bør vurderes. Muligens kan noen av beboerne få kjøpe?



Haresvingen og Oterlia

- Kommunen har framleiekontrakt med Progressio som fungerer greit.
- Bør vurdere hvorvidt kontraktene skal forlenges med en ny femårsperiode i 2015.



Nye flyktningeboliger

- Vedtatt i HP at kommunen bør kjøpe to boliger årlig, hvorav den ene skal kunne kjøpes av leietaker, den andre skal være «midlertidig» bolig.
- Bør være av ulik størrelse og lokalisering, men ha minimum to soverom.
- Kan få 40 % støtte fra Husbanken.



Boliger til bostedsløse

- «Forsterkede boliger»
- Vanskelig å få avklaring på lokalisering
- To forslag som rådmannen ønsker å gå videre med.
- Tomter i nærheten av Frydenborgsenteret har førsteprioritet.





Handlingsplan

Tiltak	Type tiltak	2014	2015	2016	2017	Lengre sikt
Etablere boligkoordinerende enhet	Organisasjon	X				
Etablere to forsterkede boliger (I HP)	Investering	2 000				
Etablere to flyktningeboliger årlig i HP-perioden (I HP)	Investering	5 000	5 000	3 500	3 500	
Etablere to boliger til familier	Investering		2 000	2 000		
Opprette prosjekt for å etablere nye boliger til rusmisbrukere	Prosjekt	X				
Opprette prosjekt for å bygge 3-5 boliger, hjelpemiddellager og garasjer ved Frydenborgsenteret	Prosjekt	X				
Attraktive eldreleiligheter på Tjennasenteret	Prosjekt		X			
Ombygging av søsterboligen og det gamle sykehuset til boliger til unge med lettere psykisk utv.hemming	Prosjekt		X			
Etablere 16-20 nye omsorgsboliger ved Frydenborgsenteret	Investering					X
Etablere bofellesskap med bemanning for rys/psykiatri	Prosjekt					X
Bygge 3-5 nye leiligheter i tilknytning til Orreveien ressurscenter	Prosjekt					X

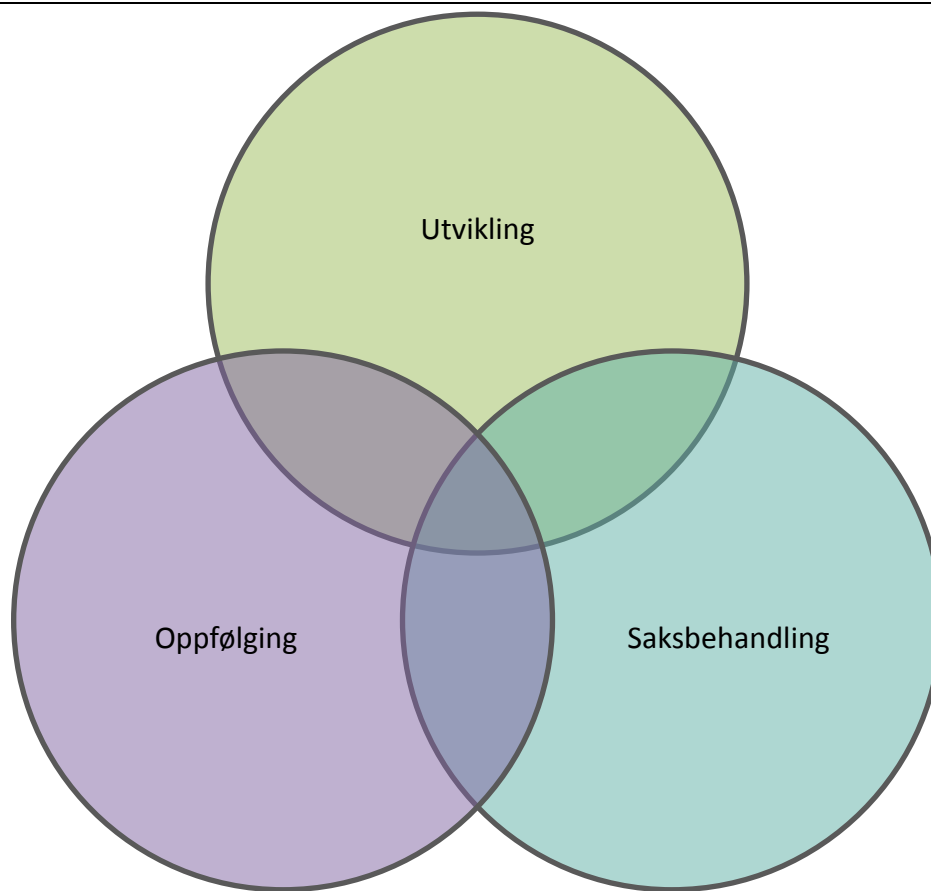


Videre prosess

- Presentasjon for kommunale råd 20. mai
- Bystyrebehandling 22. mai



Boligkontorets oppgaver





RISØR KOMMUNE

Saksbehandling

- Søknader om kommunal bolig
- Husleieadministrasjon (og restansearbeid)
- Administrere husbankens virkemidler (bostøtte, startlån, boligtilskudd osv)
- Nøkkeladministrasjon
- Iverksette vedlikeholdsplaner og tiltak i boligmassen
- Forvaltning av stiftelsens eiendommer
- Kontakt med vaktmestertjeneste/renholdere ved innrapporterte feil/mangler/hæerverk
- Svare på spørsmål og gi informasjon om kommunale boliger



Oppfølging

- Skal bistå vanskeligstilte innbyggere med å ha en stabil boligkarriere, i en egnet bolig
Veiledning i boligmarkedet
- Hjemmebesøk/kartlegging av boevne
- Veiledning til innbyggere som trenger støtte for å bli selvstendige i sin boligkarriere, innbyggere med avslag på kommunal bolig
- Oppfølgingssamtaler ved kontraktsutløp
- Bistå med etablering av et hjem (ved særlige behov)
- Bistå vanskeligstilte med inn/ut-flytting (ved særlige behov)
- Hjemmebesøk i kommunal boligmasse 2 ganger i året, og etter bekymringsmeldinger
- Tett kontakt med andre faginstanser



RISØR KOMMUNE

Utvikling

- Skal legge strategiske planer for utvikling av en differensiert boligmasse tilpasset innbyggere med rett på kommunal bolig
- Langsiktig planlegging av kommunens boligbehov
- Har ansvar for boligkontorets økonomistyring, regnskap, budsjett
- Kjøp/salg/utvikling av kommunal boligmasse.
- Finansiering av investeringer
- Prosjektstyring av større og mindre investeringer
- Samhandling med kommunen og andre samarbeidspartnere (f.eks. private utbyggere)
- ***Hvis det er ønskelig, kan utvikling av kommunale tomter, reguleringsplanlegging, utbygging osv skje herfra (jfr Risør vekst)***
- Andre oppgaver som kan tillegges boligkontoret (fra Frøya kommune):
 - Jobbe for å få flere innbyggere til Risør kommune
 - Delta på flyttemesser
 - Velkomstprogram og startpakke



Finansiering

- Boligkontoret kan ha følgende bemanning og finansiering.
- En person til saksbehandlerdelen (50 -100 % stilling). Vedkommende får overført 50 % lønnsmidler fra enhet for eiendom/tekniske tjenester. Resten dekkes opp av boligkontorets midler (inntekter fra husleie osv). Dette kan være utfordrende i og med at EIE allerede i dag får store inntekter fra husleie.
- En person til oppfølgingsdelen (100 % stilling) Vedkommende får overført lønnsmidler fra NAV, og må ha tett kontakt med NAV-kontoret.
- En person til utviklingsdelen (100 % stilling) Vedkommende får finansiert sin lønn gjennom boligkontoret, ved at investeringer gir gevinst (langsiktig perspektiv, vil gå med underskudd de første årene).
- Boligkontoret innebærer en bestiller-utfører-modell



Administrativt

- Sigrid fullfører boligutredningen
- Oppfølging av beboere - hvem
- Forsterka boliger – hvem
- Tjennasenteret – hvem
- Organisering – hvem
- Kjøp av flyktningeboliger – hvem
- Sirisvei – hvem
- Politisk oppfølging – hvem
- Kjøp/salg av kommunal eiendom, møte neste fredag



- Hvordan legger vi opp det videre arbeidet?
 - Vedtak plassering forsterka boliger
 - Vedtak organisering
 - Vedtak Tjennasenteret