



Dato: 04.02.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 21/1483 J.post ID: 21/17710
Saksbehandler: Kristin Fagerhaug
Saksansvarlig: Liv B. Hansteen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for bistand og omsorg	10.02.2021	015/21
Formannskapet	17.02.2021	058/21
Formannskapet	19.02.2021	064/21

Ledighet i kommunale utleieboliger 4. kvartal 2020

Formannskapet-19.02.2021- 064/21

Vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

Formannskapet-17.02.2021- 058/21

Vedtak:

Saken utsettes til behandling 19.02.2021 på grunn av mange saker på dagens møtekart.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-10.02.2021- 015/21

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-10.02.2021-015/21

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Per 4. kvartal 2020 har kommunen 2092 *utleieboliger* til kommunens leietakere. *Utleieboliger til kommunens leietagere omfatter; velferdsboliger, omsorgsboliger, rimelige utleieboliger på Fornebu, tjenesteboliger, presteboliger og 2 kunstnerboliger.*

I tillegg er 25 boliger* leid ut til det private markedet, slik at totalt antall boliger er 2117.

Ut over dette disponerer tjenestene 68 enheter til fellesarealer og personalfasiliteter.

Sammenlignet med 3. kvartal 2020 er antallet utleieboliger økt med totalt 26 enheter som følge av at:

- Prosjekt i Elias Smiths vei 18 er ferdigstilt med 15 boliger (+ 3 leiligheter til personalrom/fellesrom). Beboerne som har flyttet inn har flyttet ut fra omsorgsboliger i Skytterdalen. Dette har frigitt 10 leiligheter i Skytterdalen som skal leies ut som velferdsboliger.
- BK har kjøpt og overtatt 5 stk. leiligheter på Fornebu til formål «rimelige utleieboliger»
- 1 nyoppført leilighet er kjøpt og overtatt på Stabekk med formål velferdsbolig.
- 2 boliger er solgt til leietakere med Startlån.
- 4 boliger er ikke lenger i bruk, og tilpasning til ny bruk er påbegynt.

*Utleie i det private markedet gjelder heleide bygg/hybelbygg hvor tjenestene har meddelt at de ikke har behov for boligene på nåværende tidspunkt. Eiendommene ønskes ikke solgt, da behovet kan endre seg over tid og eiendommene er av en slik karakter at de vil være vanskelige å fremskaffe i markedet senere. Leieinntekter fra utleie til det private markedet utgjøre pr. 4. kvartal 2020 kr. 222 440/mnd.

Gyssestadkollen 25 er frigitt fra FLYK og utleid til Humana, som skal benytte eiendommen til senter for psykisk utviklingshemmede. Leie kr. 34 000/mnd. fra 15.2.2021.

Dønskiveien 28 (hybelbygg med 8 enheter) som har stått ledig over lengre tid er utleid til et håndverksfirma for kr. 29 000/mnd. fra 1.3.2021.

Indikator:	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020			
	Alle utleieboliger	Alle utleieboliger	Alle utleieboliger	Velferd	Omsorg	Øvrige
1. Ledighet	Pr. 30.06	Pr. 30.09	Pr. 31.12			
Antall ledige boliger	90 (4,4%)	71 (3,4%)	87 (4,8%)	36	47	4
Antall reserverte boliger for leietaker	27 (1,3%)	36 (1,7%)	31 (1,5%)	11	17	3
2. Ledighetstid						
Snitt antall dager ledig fra utflytting til innflytting	74	70	96	101	102	44
Årsak til ledighet:						
Vedlikehold - snitt antall dager vedlikehold	33	46	54	63	51	20
Tildeling - snitt antall dager tildelingstid	41	24	40	35	51	24
3. Leietakerskifter og botid						
Antall utflyttinger	97	81	83	44	37	2
Antall innflyttinger	83	77	106	40	58	8
Snitt botid (år)	5,2	5,2	4,6	5,2	4,2	1,6
4. Endringer i boligantallet						
Antall utleieboliger	2053	2066	2092			
Kjøpte og overtatte boliger	26	0	5	1		4
Antall solgte boliger/avviklet	3	0	2	2		
5. Vedlikehold						
Antall vedlikeholdte boliger klargjort for utleie	94	91	83	43	32	8

Forklaring til tabellen

«**Alle utleieboliger**» omfatter velferdsboliger, omsorgsboliger, rimelige utleieboliger på Fornebu, tjenesteboliger, presteboliger og 2 kunstnerboliger.

«**Øvrige boliger**» omfatter Rimelige utleieboliger på Fornebu. Heretter kalt «Fornebu ung», tjenesteboliger, presteboliger og kunstnerboliger.

«**Ledige boliger**» utgjør antall boenheter som er klar for tildeling til ny leietaker.

«**Boliger reservert leietaker**» er ledige boliger der leietaker foreløpig ikke har flyttet inn, men boligen er tildelt ny bruker. Disse boligene inngår ikke i indikator «ledige boliger».

Det er beregnet et snitt tall for antall dager til vedlikehold av boliger som er innflyttet i løpet av kvartalet.

Det er beregnet snitt botid av alle løpende leiekontrakter for kvartalet.

Tallene viser antall boliger som er ferdigstilt vedlikeholdt i kvartalet, uavhengig av når vedlikeholdet ble påbegynt. Noen boliger har behov for omfattende vedlikehold, mens andre boliger har kun behov for mindre tilpasning til ny eier.

Status 4. kvartal 2020

Om ledighet og måltall

Ledigheten for 4. kvartal utgjør 4,8 %. I tillegg kommer boliger som er tildelt og beboer skal flytte inn i løpet av kort tid, som utgjør 1,6 %.

Totalt utgjør dette 118 boliger, hvorav 87 boliger er klare for utleie og 31 boliger tildelt nye brukere. Dette er noe oppgang fra 3.kvartal 2020, som primært skyldes at innflytting til ferdigstilte prosjekter har gitt ledighet i de boligene beboerne har flyttet ut fra. Restriksjoner og smittehensyn rundt Covid19 har i tillegg medført forsinkelser rundt inn- og utflyttinger.

Ferdigstilte prosjekter med overtagelse 4. kvartal:

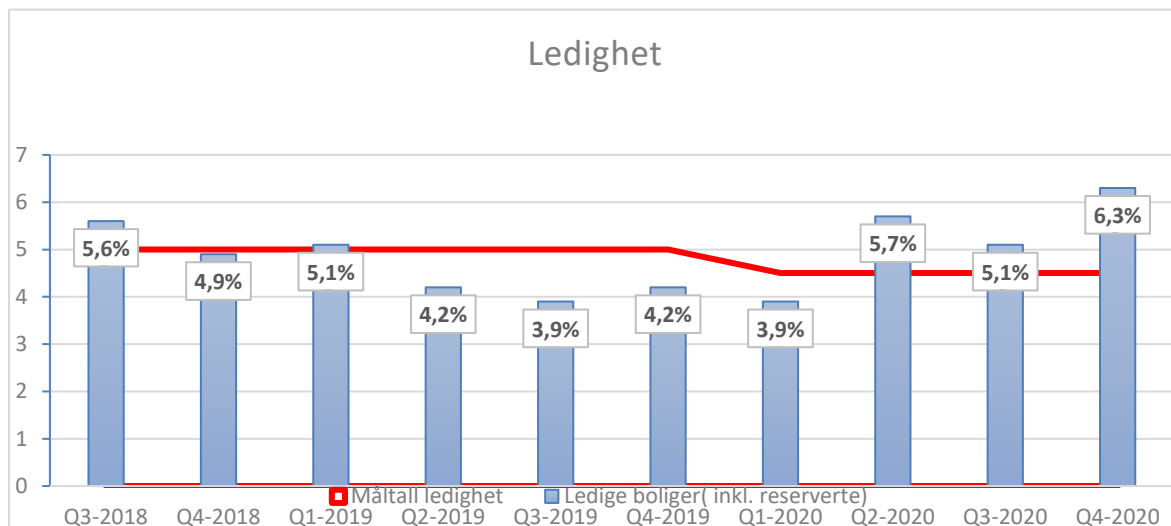
15 nye omsorgsleiligheter for mennesker med utviklingshemming i Elias Smiths vei 18 ble innflyttet i månedsskifte nov/des., hvorav 9 av beboerne flyttet ut fra Skytterdalen og 1 fra Bærum Verk. 5 flyttet fra foreldrehjemmet. 10 leiligheter ble da ledige for ny tildeling.

12 nye omsorgsleiligheter for mennesker med utviklingshemming i Gabbroveien 1; innflytting foregikk i perioden oktober – november 2020. Brukerne flyttet fra barneboliger og foreldrehjemmet. Ingen boliger ble frigitt

8 nye omsorgsboliger til psykiatri ferdigstilt i Lindelia 41-45. Suksessiv innflytting av hensyn til beboersammensetning og deres individuelle behov.

Gjennomsnittlig ledighetstid er nå 96 dager, som er en oppgang med 26 dager sammenlignet med 3. kvartal 2020. Tid brukt på vedlikehold har en oppgang på 8 dager fra 3. kvartal 2020. Dette begrunnes med lavere aktivitet hos våre leverandører pga ivaretagelse av smittehensyn; Håndverkerne kan ikke jobbe samtidig i boligene lenger, og det medfører lengre produksjonstid.

Innflytting til nye boliganlegg frigjør andre boliger og medfører økt ledighet i en periode inntil istandsettelse til ny bruk er ferdigstilt.



Ledighet på 6,3 % inkluderer 1,6 % som er tildelt, hvor beboer vil flytte inn i løpet av kort tid (dager).

Tildelingstid – begrunnelse

I Dønskiveien 30 hvor NAV tildeler hybler til unge mellom 18-30 år er tildeling stoppet på bakgrunn av smittehensyn, da hyblene deler kjøkken og bad. Tildeling stilles i bero til Covid-19 er stabilisert. 7 hybler står ledige.

I leieforhold med gjentatte klager, tilstreber Boligbistand alltid å finne andre minnelige løsninger sammen med leietaker. I noen enkeltsaker motsetter leietaker seg flytting, og leieforholdet må sies opp av Bærum kommune. Oppsigelsestiden er i henhold til leiekontrakt på 3 mnd. Namsmannen har ikke lov til å gjennomføre utkastelse før oppsigelsesfristen er utløpt. Dette er saker hvor kommunen må fremskaffe ny bolig (om ikke leietaker klarer det selv) og da må ny egnet bolig stå reservert inntil flytting kan finne sted.

I Helmerveien eier Bærum kommune 50 utleieboliger som ligger like ved Solvik Sykehjem. Omsorgsboligene til formål eldre er ikke tilknyttet personalbase, men tjenesten ytes fra Blommenholm distrikt.

Kun nødvendig vedlikehold utføres, da boligene har vært planlagt sanert og erstattet med nybygging over flere år.

Det er nå inngått en avtale mellom Pleie og Omsorg og Helse og Sosial om at 10 av boligene som over lengre tid har stått ledige endrer formål til velferdsboliger. Tildeling til brukere til velferdsbolig har nå startet og boligene vil bli innflyttet i løpet av kort tid

I Niels Leuchsvei eier Bærum kommune 14 boliger som ligger like ved Eikstunet Sykehjem. Det er ikke personalbase for omsorgsboligene, det ytes tjeneste fra Eikstunet sykehjem.

Kun nødvendig vedlikehold utføres i boligene, da boligene har vært planlagt sanert og erstattet med nybygging over flere år.

2 omsorgsboliger i Niels Leuchsvei benyttes av tjenesten i forbindelse med Covid 19. 1 bolig er p.t. ledig og klar for ny tildeling.

Boligene i Helmerveien og Niels Leuchsvei er små rekkehus på en etasje på ca. 60 m² tiltenkt som aldersboliger. Boligene tilfredsstill ikke dagens krav til en omsorgsbolig og er ikke universelt utformet.

Brukere som kan få tildelt bolig på disse to adressene vil være til brukere med lavt omsorgsbehov. De fleste søkere til omsorgsboliger for eldre har store behov og tildeling er derfor utfordrende, med det resultat at mange av boligene har stått ledige.

Venteliste

Boligbistand (Helse og Sosial) hadde 34 husstander på venteliste 31.12.20, i tillegg er det noen på venteliste som allerede bor i kommunal bolig, men som har fått innvilget bytte av bolig.

En stor andel av de som står på venteliste har behov som stiller særlige krav til boligen for at den skal være egnet. Av de 34 på ventelisten vil mange få dekket sine boligbehov med frigitte boliger fra Pleie og Omsorg i Helmerveien og Skytterdalen.

Startlån

I 2020 fikk 8 beboere kjøpt sin leide leilighet av Bærum kommune som ble finansiert via Startlån; fra leie til eie. Utover disse 8 fikk ytterligere 95 husstander kjøpt bolig i Bærum finansiert med Startlån, av disse var det flere leietakere som flyttet ut av sin kommunale bolig og inn i egen eid bolig.

I nye omsorgsboliger for mennesker med utviklingshemming; Brynsveien, Gabbroveien og Elias Smiths vei vil det tilbys eiemodell finansiert via Startlån. Eiendom har påbegynt prosess med å etablere borettslag og eiemodeller vil bli gjennomført i 1. halvår 2021.

Behandlingen i møtet 17.02.2021 Formannskapet

Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H

Saken utsettes til behandling 19.02.2021 på grunn av mange saker på dagens møtekart.

Votering:

Ordfører Lisbeth Hammer Krogs forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-17.02.2021- 058/21:

Vedtak:

Saken utsettes til behandling 19.02.2021 på grunn av mange saker på dagens møtekart.

Behandlingen i møtet 10.02.2021 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-10.02.2021- 015/21:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

Behandlingen i møtet 19.02.2021 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-19.02.2021- 064/21:

Vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.

Behandlingen i møtet 17.02.2021 Formannskapet

Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H

Saken utsettes til behandling 19.02.2021 på grunn av mange saker på dagens møtekart.

Votering:

Ordfører Lisbeth Hammer Krogs forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-17.02.2021- 058/21:

Vedtak:

Saken utsettes til behandling 19.02.2021 på grunn av mange saker på dagens møtekart.

Behandlingen i møtet 10.02.2021 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-10.02.2021- 015/21:

Innstilling:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 4. kvartal 2020 tas til orientering.