



Dato: 03.05.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 21/7136 J.post ID: 21/84006
Saksbehandler: Kristin Fagerhaug
Saksansvarlig: Liv B. Hansteen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	19.05.2021	131/21

Ledighet i kommunale utleieboliger for 1. kvartal 2021

Formannskapet-19.05.2021- 131/21

Vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 1. kvartal 2021 tas til orientering.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 1. kvartal 2021 tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Per 1. kvartal 2021 utgjør det totale antallet boliger som kommunen eier 2131 enheter. Kommunen har totalt 2033 utleieboliger, som leies ut til kommunale brukere. Disse er kategorisert som velferdsboliger, omsorgsboliger (utleie basert på vedtak), rimelige utleieboliger på Fornebu, tjenesteboliger, presteboliger eller kunstnerboliger. Fellesarealer og personalfasiliteter knyttet til kommunale tjenester utgjør 73 enheter. 25 boliger leies ut i det private markedet, hvor leieinntektene i dag utgjør kr. 346.000, - pr. mnd.

Sammenlignet med 4. kvartal 2020 har det det vært en nedgang med 59 enheter som følge av følgende endringer i eiendomsporteføljen:

- Beboere til omsorgsboliger for eldre i Skolegata 10, Skolegata 12 og Gamleveien 135 i Lommedalen har flyttet ut og videre til Carpe Diem – demenslandsbyen på Gjøttum. Bruken av de ledigstilte boligene er under planlegging.

- Tanumveien 73 er utflyttet. Det er planlagt å bygge eiendommen om til tomannsbolig.
- Ringeriksveien 283 A, 285 A og B er utflyttet. Modulbrakkene ønskes flyttet til tomt på Grini for videre bruk.
- Johs. Haugeruds vei 40 er tatt ut av boliglisten grunnet brann. Eiendommen avvikles.
- BK har kjøpt og overtatt 1 leilighet på Fornebu til formål «rimelige utleieboliger» på Fornebu.
- 1 bolig er solgt til leietaker med startlån.
- Utleieenhet i Gamle Ringeriksvei 49 (Drengestua på Presterud Gård) er avviklet.

Indikator:	Q3 2020 Alle utleieboliger	Q4 2020 Alle utleieboliger	Q1 2021			
			Alle utleieboliger	Velferd	Omsorg	Øvrige
1. Ledighet	Pr. 30.09	Pr. 31.12	Pr. 31.03			
Antall ledige boliger	71 (3,4%)	87 (4,8%)	59 (2,9%)	31	21	7
Antall reserverte boliger for leietaker	36 (1,7%)	31 (1,5%)	48 (2,4%)	26	22	0
2. Ledighetstid						
Snitt antall dager ledig fra utflytting til innflytting	70	96	86	93	81	24
Årsak til ledighet:						
Vedlikehold - snitt antall dager vedlikehold	46	54	54	60	48	3
Tildeling - snitt antall dager tildelingstid	24	40	37	33	43	21
3. Leietakerskifter og botid						
Antall utflyttinger	81	83	131	62	64	5
Antall innflyttinger	77	106	75	42	31	2
Snitt botid (år)	5,2	4,6	5,2	4,8	5,7	1,3
4. Endringer i boligantallet						
Antall utleieboliger	2066	2092	2033			
Kjøpte og overtatte boliger	0	5	1	0	0	1
Antall solgte boliger/avviklet	0	2	1	1	0	0
5. Vedlikehold						
Antall vedlikeholdte boliger klargjort for utleie	91	83	79	44	29	6

Forklaring til tabellen:

Kolonnen «Alle utleieboliger» er velferdsboliger, omsorgsboliger, rimelige utleieboliger på Fornebu, tjenesteboliger, presteboliger samt to kunstnerboliger. «Øvrige boliger» (Fornebu, tjenestebolig, prestebolig og kunstnerboliger) er skilt ut i egen kolonne.

Ledighet rapporteres for kommunens 2033 utleieboliger til kommunens leietakere basert på vedtak. Tallene hentes ut fra FDVU-systemet Planka siste dag i kvartalet.

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

«Boliger reservert leietaker» er ledige boliger der leietaker foreløpig ikke har flyttet inn. Disse boligene inngår ikke i indikator *antall ledige boliger*.

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

Det er beregnet snitt botid av alle løpende leiekontrakter per siste dag i kvartalet. Tallene viser antall boliger som er *ferdigstilt* vedlikeholdt i kvartalet, uavhengig av når vedlikeholdet ble påbegynt.

Status 1. kvartal 2021

Ledigheten for 1. kvartal utgjør 2,9 %. I tillegg utgjør boliger som er tildelt og hvor beboer skal flytte inn i løpet av kort tid 2,4 %. Dette utgjør til sammen 107 boliger, hvorav 59 boliger er klare for utleie og 48 boliger tildelt nye brukere.

Dette er nedgang fra 4.kvartal 2020 som primært skyldes:

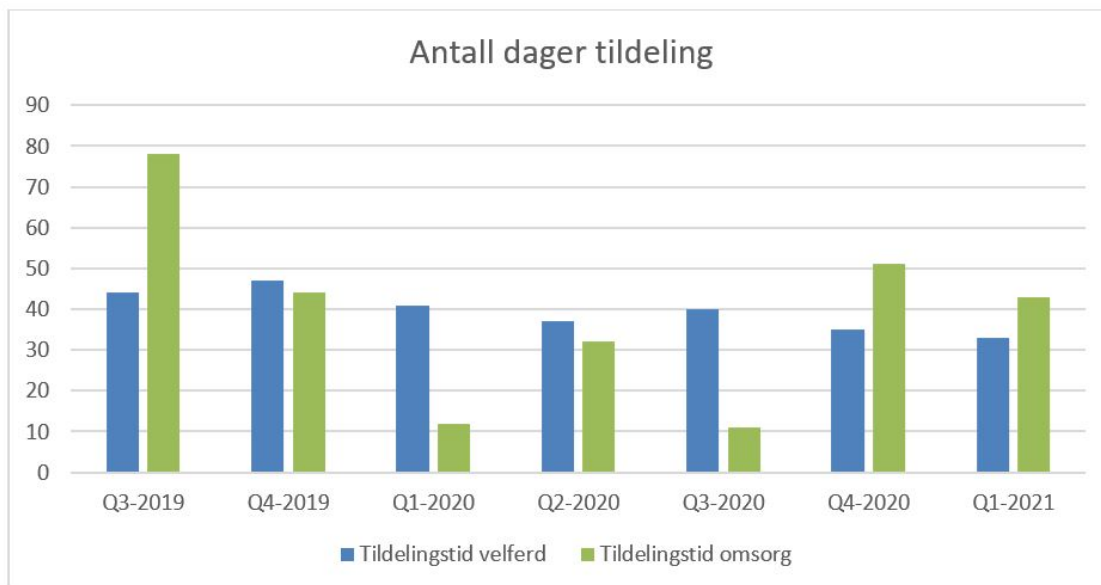
- 8 av 10 omsorgsboligene i Lindelia 41,43 og 45 er innflyttet.
- 10 ledige omsorgsboliger i Helmerveien ble tidlig 1. kvartal 2021 overført til velferdsboliger, etter avtale mellom Pleie og Omsorg og Helse og Sosial. 9 av disse ble tildelt bruker og er innflyttet i perioden.

Den totale ledighetstiden for alle boligene som omfattes av rapporteringen varierer fra kvartal til kvartal. Gjennomsnittet ligger nå på 86 dager, som er 10 dager mindre sammenlignet med 4.kvartal 2020. Snitt antall dager vedlikehold har holdt seg stabilt og ligger på samme nivå med 54 dager som for 4. kvartal 2020.

Tildelingstiden for velferdsboligene har i 1. kvartal 2021 gått ned fra 35 til 33 dager sammenliknet med 4.kvartal 2020. Tildelingstiden for omsorgsboligene er redusert fra 51 til 43 dager.



Ledighet på 5,3 % inkluderer 2,4 % som er tildelt bruket. Innflytting vil skje i løpet av kort tid.



Tildelingstid

Boligbistand har noen spesielle enkeltsaker hvor tildeling tar svært lang tid. Dette er saker hvor leietakere i kommunal bolig må flytte grunnet naboklager eller av annen årsak. Når leietaker motsetter seg flytting må leieforholdet sies opp, i henhold til kontrakt er det tre måneders oppsigelsestid fra kommunens side.. Dette er saker hvor kommunen må fremskaffe ny bolig (om ikke leietaker klarer det selv) og da må ny egnet bolig stå reservert. Dette gjelder i få enkelt saker, men da boligbytte tar lang tid vil det medføre at gjennomsnittstiden øker.

Venteliste

Velferdsboliger

Det er 15 husstander på venteliste etter velferdsbolig samt at 16 husstander ønsker å bytte bolig. Av de 15 på venteliste er det 8 husstander med behov for særlig tilpasset bolig. Det er utfordrende å fremskaffe boliger som er særlig tilpasset. Eiendom søker etter mulige tomter for oppføring av to- eller firemannsbolig for brukergruppen, men det er utfordring å finne egnede tomter som har en skjermet beliggenhet samtidig som det må være nærhet til infrastruktur.

Omsorgsboliger

8 personer står på venteliste etter formål psykiatri. Innenfor formålsgruppe omsorgsboliger for utviklingshemmede har 55 personer meddelt ønske om boliger, hvorav 41 brukere ønsker bolig fra d.d. til 2022 og 14 brukere fra 2023/24. 12 personer står på venteliste etter omsorgsbolig tilpasset eldre.

Startlån (behandlet av Helse og Sosial v/Boligbistand)

16 husstander har kjøpt og flyttet inn i ny bolig (kr 44.000.000, -)

32 husstander har kjøpt, men ikke flyttet inn (kr 71.500.000, -)

tillegg har 91 husstander fått finansieringsbevis, men ikke kjøpt bolig (kr 274 mill.)

Salg til beboere av omsorgsboliger for utviklingshemmede

Gabbroveien: Beboere har valgt eiemodell og borettslag er etablert. Planlagt overtakelse er 12. mai. Salgsinntekt til kommunen for 12 leiligheter utgjør til sammen kr 32 111 669

Brynsveien: Beboere har valg eiemodell og borettslag er etablert. Planlagt overtakelse er 19. mai. Salgsinntekt til kommunen for 12 leiligheter utgjør til sammen kr 35 567 892

Ved overtagelse vil borettslaget overta ansvaret for drift og vedlikehold av boligene og kommunen vil derfor ikke ha drifts- og vedlikeholdsansvar for boligene. Kommunen vil eie personalrom i

omsorgsanleggene.

Behandlingen i møtet 19.05.2021 Formannskapet

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-19.05.2021- 131/21:

Vedtak:

Kommunedirektørens redegjørelse om ledighet i kommunale utleieboliger for 1. kvartal 2021 tas til orientering.