



EIGERSUND KOMMUNE

Sammen for alle

Fagdag om boligsosialt arbeid

Leder Mestringsenheten: Randi Slettebø Bendiksen
Bygg og eiendomssjef, Margit Åreskjold



Strategigruppe boligsosialt arbeid

- Kommunalsjef Helse og omsorg
- Plansjef
- Rådgiver Helse og omsorg
- Bygg og eiendomssjef
- Rådgiver Bygg og eiendom
- Regnskapsleder
- Leder Mestringsenheten
- Leder NAV



Boligrapport

et tverrfaglig samarbeid

Helse og omsorg:

- Stab, som har skrevet rapporten
- Mestringsenheten – viktig bruker av kommunal bolig
- Miljøtjenesten - viktig bruker av kommunal bolig

Finans og analyse:

- Startlån
- Leie til eie
- Tilvisningsavtaler og tildelingsavtaler

Bygg og eiendom:

- Forvaltning av kommunale boliger
- Vedlikehold og byggeteknisk status på boligene



Hensikten med boligrapporten

- en statusrapport

Utgangspunkt for videre debatt og arbeid med kommunens boligsosiale arbeid

- Fremtidig sammensetningen av boligmassen
- Enkelte grupper av leietakere er det behov for å ivareta i kommunalt eide boliger
- Noen av boligene som vi ønsker å selge, dekker flere behov enn bare bolig. Vi må ivareta disse behovene før vi kan selge.
- Andre tiltak som leie til eie, tilvisnings- og tildelingsavtaler
- Hvordan vi skal imøtekomme de store endringene som nå skjer på det kommunale boligmarkedet – etterspørselen øker kraftig



Dagens behov er endret siden forrige boligrappport i 2016

Behovene for boliger har økt siden forrige boligrappport.

- Behov for flere sykehjemsplasser
- Behov for flere omsorgsboliger
- Behov for flere familieboliger (mer enn et soverom), spesielt til flyktninger
- Behov for flere avlastningsboliger til barn og unge
- Behov for inntil tre boenheter med forsterket kvalitet og tilpasset beliggenhet



Dagens behov

- Et sterkt økende behov for kommunale boliger – over hele landet.
- Økning i antall med et akutt boligbehov.
- Ny gruppe som kommer til, de med fast inntekt hvor bostiftene overstiger betalingsevnen.
- Vanskelig å tildele kommunale boliger, da det er få ledige boliger og behovet er stort.
- I dag er det såpass stramt på det kommunale boligmarkedet at flere får bolig etter hvor det er ledig på søkertidspunktet fremfor å få en bolig som passer behovet.
- Folk må bo lenger i sine boliger selv om funksjonsnivået blir dårligere, dette gjelder også for kommunale boliger. Derfor er det behov for boliger som kan ombygges og tilrettelegges.
- Økende fokus på uteområdet som en del av boligen.
- Økende fokus på medbestemmelse og personlige ønsker.



Hvem har behov for en kommunal bolig

- Eldre med behov for sykehjemsplasser - sykehjemsplasser er ikke en kommunal bolig
- Eldre med behov for omsorgsboliger med og uten bemanning.
- Vanskeligstilte på boligmarkedet
- Vanskeligstilte er en meget sammensatt gruppe, som har ulike behov.
- Stort behov for personlige hensyn og tilrettelegging. Dette vil bli et svært viktig punkt å ivareta ved et offentlig-privat samarbeid.
- Beliggenheten betyr svært mye, og behovene for beliggenhet er forskjellige.
 - Eks; hva som er sentrumsnært er forskjellig for eldre og i forhold til andre grupper.



Vanskeligstilte på boligmarkedet

De fleste vanskeligstilte på boligmarkedet inngår i en eller flere av gruppene:

- Eldre med behov for omsorgsboliger med og uten bemanning
- Barnefamilier
- Flyktninger
- Nedsatt funksjonsevne
- Rus
- Psykisk helse
- Hard boligbruk
- Nå kommer en ny gruppe – de som har fast inntekt, men ikke klarer å beholde egen eid eller leid bolig.

Ikke alle innenfor disse gruppene er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det skal som oftest mer enn svak økonomi til for å få en kommunal bolig. Tiltak ved svak økonomi kan være å søke om bostøtte, gjeldssanering, refinansiering, rådgivning med mer.



Vanskeligstilte - betaling av faktura

- Finans og analyse har et tett samarbeid med bygg og eiendom og NAV, slik at vi kommer tidlig inn og er tett på leietaker for å finne løsninger.
- All innkreving av ubetalte faktura skjer ved finans og analyse
- Totalt har vi pr. 1.mai kun 6 personer med nedbetalingsavtaler på utestående husleie. Ordningen med frivillig trekk av husleie direkte fra inntekt har redusert husleierestansene betraktelig.
- Utestående krav på husleie fra 2022 er kun kr. 72', men vi har eldre saker som har store krav. To av disse har nedbetalingsavtale via NAV. Gamle krav utgjør ca. 300'
- Alle krav (om mulig) sikres.



Bo lengst mulig trygt hjemme

- Aldersvennlig samfunn
- Gode demensforløp
- Velferdsteknologi, eks trygghetsalarm, varslingsteknologi, GPS
- Hverdagsrehabilitering
- Forebyggende hjemmebesøk ved fylte 80 år
- Tjenester i hjemmet
- Korttidsopphold/ avlastningsopphold
- Matombringing
- "Middag for alle"
- Friskliv
- Frivillig innsats - Frivilligsentralen
- Dagsenter
- Fallprevent



Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning som blir beregnet hver måned på grunnlag av inntekter og boutgifter.

Uansett hvor høye boutgiftene er, vil det ikke bli gitt bostøtte hvis inntektsgrunnlaget til husstanden er over den øvre inntektsgrensen.

Inntektsgrensen bestemmes av:

- om det er en ung ufør i husstanden
- hvilken kommune husstanden bor i
- om boligen er spesialtilpasset eller ikke
- hvor mange medlemmer det er i husstanden
- hvor mange barn under 18 år det er i husstanden



Startlån

- Startlån kan tildeles, også sammen med tilskudd
 - langvarige problemer med å finansiere egen bolig
 - søker utnyttet muligheten til å spare
 - må ha fast inntekt og økonomi til å betjene lån
 - barnefamilier blir prioritert
- Pr. 30.04.23 er låneporteføljen på 215 mill.kr.
- Årets tildeling av startlån, 30 mill.kr er tildelt.



Tilskuddsordninger Husbanken

•Tilskudd til utredning og prosjektering

Tilskudd kan bli gitt til husstander der enkeltpersoner har behov for tilpasset bolig. Tilskudd kan òg bli gitt til eldre som trenger å tilpasse boligen for å kunne bli boende hjemme.

•Tilskudd til tilpasning

Tilskudd er i stor grad behovsprøvd (unntak er nye boliger, barn med store funksjonsnedsettelse)

Tilskudd kan gis ved større ombygginger.

- Utvendig terrengarbeid
- Påbygg, ombygg – fjerning av terskler, utvidelse dører m.m.
- Annen tilpasning som gjør at person fortsatt kan bo hjemme



Organisering av boligutvalg

- Virksomhetsleder Mestringsenheten er leder av boligutvalget.
- Virksomhetsleder Miljøtjenesten
- Leder Miljøtjenesten Sentrum, Blåsenborg
- NAV
- Rådgiver bygg- og eiendom
- Miljøvaktmester
- Konsulent i Forvaltningsenheten



Saker som behandles av boligutvalg

- Behandling av søknader på kommunale boliger
- Tildeling av følgende kommunale boliger:
 - Ordinære boliger
 - Familieboliger
 - Boliger med ekstra krav
 - Bofellesskap
- Boligutvalget har møte hver 14. dag.



Organisering av tiltaksteam

- Rådgiver/stab HO, leder Tiltaksteam
- Leder hjemmetjeneste Distrikt 1
- Avdelingsleder korttidsavdelingen 2 vest
- Leder Kjerjaneset bo- og servicesenter
- Leder Fysio-ergoterapitjenesten
- Konsulent i Forvaltningsenheten
- Tilsynslege 2 vest konsulteres v/ behov



Saker som behandles av tiltaksteam

- Søknad og tildeling av langtidsopphold i sykehjem
- søknad og tildeling av leilighet i bo- og servicesentre
- tildeling av kommunal bolig på Fjellheim og på Årstadtunet
- Serviceboliger
- Korttidsopphold
- Tiltaksteam har møte hver tirsdag ca kl.10.00-11.30.



Status for de kommunale boliger generelt

- Vi har 300 kommunale boenheter som er fordelt slik:
 - **Bofellesskap: 130**
 - **Boliger tilrettelagt for eldre og personer med funksjonsnedsettelse: 28**
 - **Boliger for personer med psykisk utviklingshemming: 61**
 - **Øvrige vanskeligstilte: 80**
 - Per i dag anbefaler HO og BE å selge: 19, av disse er 9 i dag utleid, og de siste ti forventes noe pga uavklart behov knyttet til Ukrainske flyktninger
- Boligene ligger spredt over hele kommunen, hvorav majoriteten har en helt grei beliggenhet
- Majoriteten av boligene er i forholdsvis god stand, men tilstanden varierer, og vi har et betydelig behov for vedlikehold
- Flere av boligene på Folhammaren og Slettebø er dårlig tilpasset kommunens samlede behov, grunnet beliggenhet, utforming og tilstand.
- Siden forrige boligrapport har vi solgt eller revet: 16 boenheter.



Status for de kommunale boliger generelt

- Dagens boliger har vært i kommunens eie i mange år.
- Flere boliger har behov for renovering.
- Flere av boligene lar seg vanskelig tilpasse de aktuelle brukergruppene.
- Det er viktig å huske på at de kommunale boligene skal dekke flere behov enn bare å være en bolig. Plassering, utforming og andre behov.



Hva inngår i leieprisen på bo- og servicesentrene

- Husleie, dagens prisliste kr 8 100,-
- Strøm, kr 1000,- A-konto
- Kostpenger for full kost, kr 6 300,-
- De som ønsker å kjøpe renholdstjenester får kjøpt dette for kostpris.
- Andre tilbud fra helse.



Fastsetting og regulering av husleien i kommunale boliger

Hva som skal reguleres:

1. Prislisten over husleiene i alle kommunale boliger i Eigersund kommune, reguleres årlig.
2. Husleien til den enkelte leietaker, reguleres hvert 3. år, i hht. Husleielovens regler.



Fastsetting av prislisen over husleiene i alle kommunale boliger

- **Gjengs leie er hovedgrunnlaget:**
 - Leiemarkedsundersøkelsen (LMU), gir snittpris for kommunale boliger for kommuner med tilsvarende størrelse
 - Justering for beliggenhet, størrelse, antall soverom og standard
 - Lokale leiepriser på det private marked
 - KPI
- Sammenligning med prisnivå i tilsvarende **nabokommuner**
- Reguleringen av prislisen skjer i tett samarbeid mellom BE og HO, og godkjennes av kommunedirektør.
- Dagens husleie ligger i snitt på ca kr 7000 per måned i en kommunal leilighet.



Regulering av husleien til den enkelte leietaker

- Husleien reguleres hvert 3. år til gjengs leie, iht gjeldende prisliste, for leiekontrakter som ikke er tidsbestemte.
- Fastsetting av husleie ved nye leiekontrakter følger gjeldene prisliste.
- All regulering av husleie skjer i tråd med Husleielovens regler.



Rutine for forvaltning av kommunal bolig

- Når en bolig blir fraflyttet vurderer bygg og eiendom behov for renovering, og eventuelt et grundig renhold.
- Når bygg og eiendom ferdigstiller leiligheten så er den klar for tildeling av boligutvalg og tiltaksteam.
- Når en bolig blir tildelt skriver bygg og eiendom leiekontrakt og leverer ut nøkler.
- Driftsoperatør besøker ny leietaker, har opplæring i brannsikkerhet, og forhold som leietaker ønsker å ta opp.



Status nye sykehjemsplasser

Forprosjekt:

Det er opprettet et forprosjekt og tildelt midler til kartlegging av hvilke muligheter Eigersund kommune har for å etablere sykehjemsplasser.

- Nybygg, da er beliggenhet viktig.
- Påbygg av dagens bo- og servicesenter.
- Ombygging av bofelleskap og serviceleiligheter.



Aktuelle tiltak

- 1) Salg og gjenkjøp – en viss grad av jevn utskiftning
- 2) I større grad tilpasse dagens boliger, og anskaffe mer fleksible boliger
- 3) Leie til eie
- 4) Tilvisningsboliger og tildelingsboliger
- 5) Kommunen samarbeider med brukere og pårørende om å bygge komplekser med for eksempel borettslag hvor hver eier sin egen leilighet og kommunen eier sin base.
- 6) Vurdere kostnader og muligheter for å seksjonere og selge noen av dagens leiligheter.
- 7) Og sikkert også flere andre tiltak

